



AUTORIDAD DE  
REDESARROLLO LOCAL PARA

**ROOSEVELT  
ROADS**

GOBIERNO DE PUERTO RICO

## **Oportunidad Estratégica para Desarrollo Comercial y Turístico en la Zona Marítima de Roosevelt Roads**

*Reconversión de la Estructura #192  
(Antiguo Laboratorio junto al Terminal del  
Ferry de Roosevelt Roads)*

Coordenadas: 18.231730, 65.620349  
Solicitud de Expresión de Interés (EOI)



## **“Oportunidad Estratégica para Desarrollo Comercial y Turístico en la Zona Marítima de Roosevelt Roads”**

### **Reconversión de la Estructura #192 (Antiguo Laboratorio junto al Terminal del Ferry de Roosevelt Roads)**

**Coordenadas: 18.231730, 65.620349**

## **Solicitud de Expresión de Interés (EOI)**

### **1. INTRODUCCIÓN**

La Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads (“LRA”) invita a desarrolladores, operadores, inversionistas, empresarios, entidades de innovación y equipos multidisciplinarios cualificados a someter Expresiones de Interés (“EOI”) para la reutilización adaptativa, activación, operación y/o redesarrollo de un espacio de aproximadamente 5,350 pies cuadrados ubicado adyacente al terminal de ferries dentro de Roosevelt Roads en Ceiba, Puerto Rico.

Esta EOI procura recibir conceptos visionarios pero realistas que promuevan la actividad frente al mar, fomenten el desarrollo económico, fortalezcan los servicios turísticos y relacionados con transportación, y contribuyan a la transformación continua de Roosevelt Roads como un destino regional vibrante.

La LRA interesa recibir ideas creativas y dirigidas por el mercado que puedan incluir conceptos comerciales, turísticos, recreativos, de innovación, alimentos y bebidas, marítimos, usos mixtos, servicios de movilidad o usos comunitarios compatibles con el entorno marítimo y de transportación existente.

Esta solicitud tiene carácter exploratorio e informativo y su propósito es evaluar interés de mercado, potencial de desarrollo y oportunidades de colaboración.

### **2. TRASFONDO Y CONTEXTO**

Roosevelt Roads representa una de las oportunidades de redesarrollo de mayor importancia en Puerto Rico. Estratégicamente ubicado en Ceiba, en la costa este de Puerto Rico, la antigua base naval posee extensos activos frente al mar, potencial multimodal de transportación, capacidad industrial, oportunidades turísticas y significativo potencial de desarrollo económico. El terminal de ferries localizado dentro de Roosevelt Roads sirve como un importante punto de conexión entre Puerto Rico continental y las islas municipio de Vieques y Culebra, generando un alto flujo de pasajeros y creando oportunidades para activación comercial y desarrollo orientado al visitante. El espacio objeto de esta solicitud se encuentra adyacente al terminal de ferries, ofreciendo una oportunidad única para usos comerciales o mixtos con alta visibilidad y enfoque frente al mar. La LRA procura fomentar inversión e ideas innovadoras que complementen la visión de redesarrollo a largo plazo para Roosevelt Roads mientras fortalecen la experiencia del visitante, la actividad económica y la integración pública.

### 3. VISIÓN DE DESARROLLO

La LRA visualiza un destino dinámico frente al mar que:

- Active activos subutilizados;
- Mejore la experiencia de los usuarios del terminal de ferries;
- Promueva el crecimiento turístico y la diversificación económica;
- Fomente alianzas público-privadas;
- Impulse la innovación y el empresarismo;
- Genere oportunidades de empleo;
- Fortalezca a Roosevelt Roads como destino estratégico regional;
- Promueva prácticas de desarrollo resiliente y sostenible;
- Cree actividad comercial vibrante orientada al público;
- Resalte la cultura local y la identidad puertorriqueña.

### 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Resumen de la Propiedad:

**Área Aproximada de la Estructura: 5,350 pies cuadrados**

- Descripción (uso anterior): estructura especializada, anteriormente utilizado como laboratorio técnico o de análisis durante operaciones navales, parte del conjunto de edificios de apoyo técnico ligados a operaciones marítimas.
- Ubicación: Adyacente al nuevo Terminal de Ferries, Roosevelt Roads, Ceiba, Puerto Rico
- Condición Existente: Construcción de bloque de hormigón reforzado, 1 nivel, áreas interiores divididas en: (salas de trabajo, espacios para equipo técnico, baños de personal).
- Utilidades: electricidad, plomería, agua potable & sanitaria
- Disponibilidad de Estacionamiento: Si
- Accesibilidad: Acceso directo desde áreas de circulación del terminal

### 5. CONCEPTOS DE DESARROLLO

Los conceptos potenciales pueden incluir, sin limitarse a:

- Restaurante frente al mar o mercado gastronómico
- Comercio temático marítimo
- Centro turístico y de visitantes
- Lounge o concepto hotelero boutique
- Espacio de co-working o innovación
- Servicios recreativos marinos
- Espacios culturales o experienciales
- Servicios para pasajeros del ferry
- Mercado especializado
- Servicios de apoyo a movilidad y transportación
- Espacios públicos para eventos y actividades
- Conceptos comerciales de uso mixto

Se exhorta a los proponentes a presentar conceptos innovadores y financieramente viables que puedan operar exitosamente dentro del contexto del sitio.

Se instruye a los proponentes a someter una Expresión de Interés concisa, limitada estrictamente a un máximo de dos (2) páginas, en la cual se articule de manera clara el concepto de desarrollo propuesto para la Estructura 192 y su aportación al área portuaria. Se favorecerá la inclusión de un “rendering” conceptual o ilustración arquitectónica que represente la visión del proponente; no obstante, dicho elemento será considerado como preferible y no obligatorio.

## 6. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

- Calidad y creatividad del concepto – 25%
- Compatibilidad con la visión de Roosevelt Roads – 20%
- Viabilidad financiera – 20%
- Experiencia relevante – 15%
- Potencial de desarrollo económico – 10%
- Sostenibilidad y resiliencia – 5%
- Beneficio público – 5%

## 7. ITINERARIO DEL PROCESO

No.	Actividad	Fecha
1	Publicación de la Solicitud de Expresión de Interés (EOI)	3 de junio de 2026
2	Confirmación de Participación (a través de correo electrónico: <a href="mailto:lradevelopment@lra.pr.gov">lradevelopment@lra.pr.gov</a> *)	12 de junio de 2026
3	Visita oficial a la Estructura #192	17 de junio de 2026
4	Inicio de período de preguntas	18 de junio de 2026
5	Cierre de período de preguntas	24 de junio de 2026
6	Fecha Límite de Entrega de Propuestas	1 de julio de 2026
7	Evaluación Técnica y Administrativa	2 – 8 de julio de 2026
8	Presentaciones / Entrevistas	13 – 15 de julio de 2026
9	Notificación de Selección de Concepto	17 de julio de 2026
10	Negociación del Acuerdo de Arrendamiento / Desarrollo	20 – 31 julio de 2026
11	Firma del Acuerdo Final	7 de agosto de 2026

\* Para la entrega de propuestas, la confirmación formal de interés en participar en el proceso, así como para la coordinación de la visita oficial a la Estructura #192, los proponentes deberán remitir su comunicación mediante correo electrónico dirigido a [lradevelopment@lra.pr.gov](mailto:lradevelopment@lra.pr.gov). Además, dicha notificación deberá incluir copia (cc) al Ing. Yaser Abder Rahim ([yaser.abder@lra.pr.gov](mailto:yaser.abder@lra.pr.gov)) y al Ing. Steven Donato Santana ([steven.donato@lra.pr.gov](mailto:steven.donato@lra.pr.gov)) del Directorado de Desarrollo y Gerencia de Proyectos del LRA. Toda correspondencia deberá identificar claramente el nombre del proponente, la actividad a la que responde (confirmación de participación, coordinación de visita o entrega de propuesta) y la información de contacto pertinente para fines de seguimiento y coordinación.

## 8. AVISO LEGAL

Esta Solicitud de Expresión de Interés se emite únicamente con fines informativos y no constituye una solicitud de propuestas, contrato o compromiso alguno. La LRA se reserva el derecho de rechazar una o todas las propuestas, y discontinuar el proceso en cualquier momento, así como de adjudicar la buena pro, en las condiciones que mejor convenga a los intereses de la institución y esté conforme a las disposiciones federales y estatales.

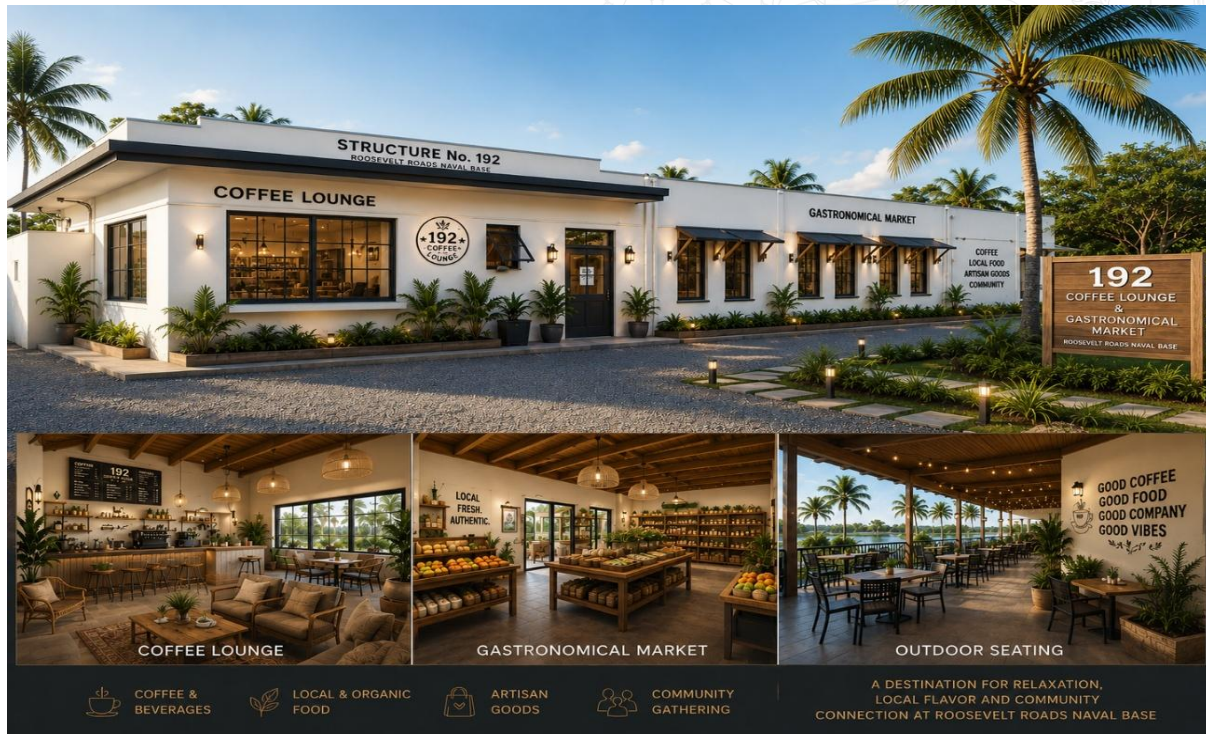


Foto & Concepto Representativo (Idea de Ilustración Gráfica)



**Figura No. 1: Mapa Localización Proyecto  
(Mapa Satélite) (18.231730, 65.620349)**



**Figura No. 2: Estructura #192**



**Figura No. 3: Estructura #192**



**Figura No. 4: Estructura #192**



**Figura No. 5: Estructura #192**



**Figura No. 6: Estructura #192**