

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17ma. Asamblea
Legislativa3ra. Sesión
Ordinaria**CÁMARA DE REPRESENTANTES****P. de la C. _____**

__ DE MAYO DE 2014

Presentado por los representantes *Perelló Borrás, Rivera Ruiz de Porras, Hernández López, Aponte Dalmau, Báez Rivera, Bianchi Angleró, Cruz Burgos, De Jesús Rodríguez, Franco González, Gándara Menéndez, Hernández Alfonzo, Hernández Montañez, Jaime Espinosa, López de Arrarás, Matos García, Méndez Silva, Natal Albelo, Ortiz Lugo, Pacheco Irigoyen, Rodríguez Quiles, Santa Rodríguez, Torres Cruz, Torres Ramírez, Torres Yordán, Varela Fernández, Vargas Ferrer, Vasallo Anadón y Vega Ramos*

Referido a la Comisión de _____

LEY

Para enmendar los Artículos 2, 4, 6, 7 y 11, y derogar el Artículo 25 de la Ley 508-2004, conocida como la "Ley de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads", a los fines de extender su vigencia por un plazo adicional de treinta (30) años, hasta que la Autoridad cumpla con los compromisos asumidos con Departamento de la Marina de los Estados Unidos; aclarar algunas de las disposiciones de la ley relacionadas al alcance de las facultades de la Autoridad y atemperar otras a la legislación vigente; y para otros propósitos relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proyecto para el redesarrollo de los terrenos de la Antigua Base Naval de Roosevelt Roads es considerado como una de las iniciativas de desarrollo económico sustentable de mayor envergadura en el país. Dicho proyecto, el cual comprende los predios que ocupó la Antigua Base Naval de Roosevelt Roads y que cuenta con aproximadamente 8,720 acres de terrenos de alto valor económico, natural, histórico y cultural, tendrá un impacto positivo en la economía de Puerto Rico al generar inversión y crear empleos. Precisamente, ya se ha experimentado actividad económica en la región como consecuencia de la firma de algunos acuerdos para el desarrollo de proyectos fílmicos, y como consecuencia de la ocupación en alquiler de algunos de los

predios de la Base Naval. A la luz de ello, es un hecho indiscutible que el redesarrollo de los terrenos de Roosevelt Roads constituye parte importante de las estrategias económicas del gobierno y redundará en grandes beneficios para Puerto Rico, razón por la cual estamos comprometidos con darle continuidad y brindarle los recursos necesarios para que se concluya exitosamente.

Por la importancia que reviste este proyecto para el desarrollo económico de Puerto Rico, en virtud de la Ley 508-2004, según enmendada, conocida como la "Ley de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads," se creó la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads ("la Autoridad") como una entidad separada y autónoma para que se encargara de atender, de forma responsable y diligente, el futuro de las instalaciones de Roosevelt Roads. En ese sentido, la creación de la Autoridad responde a la necesidad de que el redesarrollo de los terrenos sea implementado de forma integrada, maximizando las oportunidades de desarrollo económico en el área.

Sin duda, la Autoridad ha encaminado el proyecto de manera eficaz y responsable. Entre sus logros, la Autoridad completó la preparación del Plan de Reuso para los Terrenos y Facilidades de Roosevelt Roads en diciembre de 2004, y el Suplemento al Plan de Reuso de 2004 en abril de 2010. A su vez, en junio de 2012, la Autoridad completó la preparación del Plan Maestro de Infraestructura, el cual servirá de guía para realizar mejoras al andamiaje de infraestructura y a las utilidades de Roosevelt Roads, incluyendo los sistemas de agua potable, aguas sanitarias, eléctricos, telecomunicaciones y carreteras. Actualmente, la Autoridad se encuentra preparando los documentos necesarios para efectuar un proceso de "Request for Qualifications" (RFQ) y "Request for Proposals" (RFP) a los fines de dar paso a la adjudicación de propuestas y a la contratación de los proyectos de desarrollo.

De igual forma, dado el reconocimiento de la Autoridad como entidad encargada del redesarrollo de los terrenos de Roosevelt Roads en virtud de la Ley 508-2004, el Departamento de la Marina de los Estados Unidos suscribió con ésta una serie de acuerdos -fundamentados en el Suplemento al Plan de Reuso de 2004 completado en el 2010- para que le fueran transferidos los terrenos y facilidades de la Base Naval. Dichas transferencias se efectuaron el 26 de enero de 2012 (Parcela III, 1,370 acres) y el 6 de mayo de 2013 (Parcelas I y II, 2,039 acres). Como consecuencia de ello, los acres desarrollables bajo la titularidad de la Autoridad totalizan 3,409 y la obligación contractual con el Departamento de la Marina para el pago de dichas Parcelas asciende a \$16.5 millones. El término estipulado para el pago de la deuda es del 2015 hasta el 2044.

No obstante, el Artículo 6 de la Ley 508-2004 dispone que la Autoridad tendrá una vigencia como corporación pública por un periodo de diez (10) años a partir de la aprobación de la ley; a saber, hasta septiembre de 2014. Evidentemente lo que resta de dicho término no es suficiente para que la Autoridad pueda implementar su Plan de Desarrollo y dar inicio a los diversos proyectos que están contemplados en el Suplemento al Plan de Reuso de 2010. Tampoco es suficiente para cumplir con los acuerdos suscritos con el Departamento de la Marina de los Estados Unidos los cuales, según expuesto anteriormente, tienen una vigencia hasta el 2044.

En vista de ello, y dado que la Autoridad ha desempeñado un papel fundamental en el redesarrollo de los terrenos, entendemos preciso extender su vigencia como corporación pública por un periodo adicional de treinta (30) años o hasta que la Autoridad cumpla con los acuerdos suscritos con el Departamento de la Marina de los Estados Unidos. Nótese que la propia Ley 508-2004 reconoce tal posibilidad al incorporar una disposición que faculta a la Autoridad para recomendar a la Asamblea Legislativa la necesidad de extender su vigencia más allá del término de diez (10) años.

De igual forma, entendemos necesario aclarar algunas de las disposiciones de la Ley 508-2004 relacionadas a las facultades de la Autoridad a los fines de otorgarle mayor flexibilidad y rapidez a los procesos y trámites posteriores, así como atemperarla a la legislación vigente. Así, por ejemplo, se incluye el nombre bajo el cual se conoce actualmente la Autoridad y se elimina la concesión de dietas a los miembros de la Junta de Directores de conformidad con la Ley 72-2013, conocida como la “Ley para Eliminar el Pago de Toda Compensación a las Juntas de Directores de las Corporaciones Públicas”. De ese modo, aclaramos las disposiciones de la ley en cuestión y la atemperamos a la legislación vigente.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 2 de la Ley 508-2004, para que lea como

2 sigue:

3 “Artículo 2.- Definiciones

4 Los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan,

5 excepto donde el contexto claramente indique otra cosa, y las palabras usadas en el

6 número singular incluirán el número plural y viceversa:

7 (a) ...

1 (b) ...

2 (c) ...

3 (d) ...

4 (e) ...

5 (f) ...

6 (g) ...

7 (h) Plan de Desarrollo Maestro: El plan integral a largo plazo para el redesarrollo de
8 los Terrenos de la Antigua Base Naval Roosevelt Roads en los municipios de Ceiba y Naguabo, el
9 cual incluye análisis, recomendaciones y propuestas para la protección de los recursos naturales,
10 el uso de los terrenos de manera sostenible, el desarrollo económico del área, la provisión de
11 vivienda, transportación e instalaciones comunales, entre otros, según contenido en el Plan de
12 Reuso sometido por el Departamento de Desarrollo Económico y de Comercio al Departamento
13 de la Marina de los Estados Unidos de América en el mes de diciembre de 2004, según
14 enmendado el 10 de abril de 2010, y según fueran enmendados o modificados de tiempo en
15 tiempo.

16 **[(h)]** (i) ...

17 **[(i)]** (j) ...

18 **[(j)]** (k) ...

19 Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 4 de la Ley 508-2004 para que lea como
20 sigue:

21 “Artículo 4.- Junta de Directores

1 (a) ...

2 (b) ...

3 (c) Los miembros de la Junta que sean funcionarios del Gobierno del Estado
4 Libre Asociado de Puerto Rico o sus dependencias, incluyendo a los Municipios, no
5 recibirán compensación por sus servicios. **[Los demás miembros tendrán derecho a
6 recibir compensación por concepto de dieta por cada día de sesión a que asistan, y al
7 reembolso de gastos en que incurran mientras realicen gestiones por encomienda de
8 la Junta o su Presidente. La dieta será igual a la establecida para los miembros de la
9 Asamblea Legislativa]. [También] *Los miembros* tendrán derecho a que se le reembolsen
10 los gastos de viajes necesariamente incurridos para el desempeño de sus funciones
11 oficiales de acuerdo a los reglamentos aplicables del Departamento de Hacienda.**

12 (d) ...

13 (e) ...”

14 Artículo 3.- Se enmienda el Artículo 6 de la Ley 508-2004 para que lea como
15 sigue:

16 “Artículo 6.- Propósito, Facultades y Poderes de la Autoridad

17 (a) ...

18 a. ...

19 b. ...

20 c. ...

21 d. ...

1 e. ...

2 (b) Con el fin de lograr los propósitos antes definidos, se le confiere a la
3 Autoridad, y ésta tendrá y podrá ejercer, todos los derechos y poderes que sean
4 necesarios o convenientes para llevar a cabo los mismos, incluyendo, pero sin limitar la
5 generalidad de lo anterior, los siguientes:

6 a. Tener vigencia como corporación pública por un período [**de diez años a**
7 **partir de la aprobación de esta Ley;**] *de cuarenta (40) años desde la*
8 *aprobación de esta ley, o hasta que la Autoridad cumpla con los acuerdos suscritos*
9 *con el Departamento de la Marina de los Estados Unidos. Ello viabiliza que la*
10 *Autoridad pueda llevar a cabo a largo plazo su plan estratégico para el*
11 *redesarrollo y reuso sostenible de los terrenos y facilidades de la región territorial*
12 *a su cargo. Además, el término de vigencia aquí dispuesto será suficiente para*
13 *garantizar el cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 15 sobre los acuerdos*
14 *del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.*

15 b. ...

16 c. ...

17 d. ...

18 e. ...

19 f. ...

- 1 g. *Salvo lo dispuesto en el Artículo 11 respecto a la contratación para el desarrollo*
2 *del Plan de Desarrollo Maestro, negociar y otorgar, con cualquier persona,*
3 *incluyendo cualquier agencia gubernamental, federal o estatal, todo tipo*
4 *de contrato, incluyendo sin que se entienda una limitación, contratos de*
5 *concesión administrativa conforme a las disposiciones de esta Ley,*
6 *contratos de arrendamiento, subarrendamientos, derecho de superficie y*
7 *todos aquellos instrumentos y acuerdos necesarios o convenientes para*
8 *ejercer los poderes y funciones conferidos a la Autoridad por esta Ley;*
- 9 h. ...
- 10 i. ...
- 11 j. ...
- 12 k. **permutar, vender, [en dicho caso previo autorización de la Asamblea**
13 **Legislativa,]** arrendar, gravar y disponer de cualquier otro modo
14 cualquier propiedad de la Autoridad cuando lo estime propio, necesario,
15 incidental o conveniente en conexión a sus actividades y con el fin de
16 facilitar la consecución del Plan de Desarrollo Maestro o de aquellos
17 otros proyectos que se estén llevando a cabo o puedan llevarse a cabo en
18 el futuro por la propia Autoridad;
- 19 l. ...

1 m. tomar dinero a préstamo, y emitir bonos de la Autoridad, **[previa**
2 **autorización de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico,]** con el
3 propósito de proveer fondos para pagar el costo de adquisición o
4 construcción de cualquier propiedad de la Autoridad o para llevar a cabo
5 cualquiera de sus fines corporativos o para el propósito de refinanciar,
6 pagar o redimir cualesquiera de sus bonos u obligaciones en circulación, y
7 podrá garantizar el pago de sus bonos y de los bonos de cualquiera de sus
8 subsidiarias y de todas y cualesquiera de sus obligaciones u obligaciones
9 de cualquiera de sus subsidiarias mediante cesión, pignoración, hipoteca o
10 cualquier otro gravamen sobre todos o cualesquiera de sus contratos,
11 rentas, ingresos o propiedad;

12 n. ...

13 o. *cobrar tarifas por servicios a los propietarios, inquilinos y usuarios de facilidades*
14 *dentro de los predios de la antigua Estación Naval de Roosevelt Roads, tales como,*
15 *pero sin limitarse, al cobro de tarifas por mantenimiento de áreas comunes,*
16 *seguridad dentro de los predios y recogido y disposición de desperdicios sólidos;*

17 p. *requerir el pago de una aportación a los desarrolladores de los proyectos dentro de*
18 *los predios de la antigua Estación Naval de Roosevelt Roads, para sufragar gastos*
19 *para las provisiones de usos adicionales de dominio público, incluyendo la*
20 *infraestructura, tales como, pero sin limitarse a, carreteras, transporte colectivo,*
21 *acueductos, alcantarillados sanitarios, teléfonos, puertos y aeropuertos, fuera o*

1 *dentro de los límites de los terrenos y facilidades de la antigua base naval*
2 *Roosevelt Roads, de acuerdo al reglamento que a esos efectos adopte la Junta de*
3 *Directores de la Autoridad. Los proyectos de desarrollo que tengan impacto en la*
4 *provisión de usos dotacionales, incluyendo la infraestructura, serán objeto de*
5 *dicha exacción por impacto ("impact fee"). La Autoridad dedicará las exacciones*
6 *cobradas a los desarrolladores de los proyectos a un fondo especial para proveer*
7 *infraestructura u otras instalaciones dotacionales en la región de la antigua base*
8 *naval Roosevelt Roads y en los municipios de Ceiba y Naguabo;*

9 **[o.]** *q. crear por resolución aquellas compañías, sociedades, corporaciones*
10 *subsidiarias, afiliadas o asociadas que estime conveniente para llevar a cabo*
11 *los fines de esta Ley y traspasarle, prestarle o donarle fondos o*
12 *cualesquiera de sus propiedades a tales corporaciones subsidiarias o*
13 *entidades o garantizar cualquiera de sus obligaciones; disponiéndose que*
14 *dichas corporaciones subsidiarias o entidades creadas por resolución serán*
15 *corporaciones públicas o entidades poseídas enteramente por la Autoridad*
16 *y tendrán aquellas facultades y deberes que han sido conferidas a la*
17 *Autoridad bajo las disposiciones de esta Ley y que a su vez hayan sido*
18 *asignadas a dichas corporaciones subsidiarias o entidades por la Junta;*
19 *disponiéndose, además, que la Junta nombrará a los miembros de la Junta*
20 *de Directores de cualesquiera de tales corporaciones subsidiarias;*

1 **[p.]** *r. adquirir, poseer y disponer de acciones, participación en sociedades,*
 2 *derechos de miembros, contratos, bonos u otros intereses de otras*
 3 *corporaciones, [o] sociedades o entidades privadas y ejercitar cualesquiera*
 4 *y todos los poderes o derechos que tenga sobre los mismos, así como*
 5 *invertir sus fondos en la forma o formas que estime apropiados siempre que a*
 6 *juicio de la Junta de Directores dicha gestión sea necesaria, propia o conveniente*
 7 *para alcanzar los propósitos de la Autoridad o para ejercer sus poderes;*

8 **[q.]** *s. ...*

9 **[r.]** *t. ...*

10 **[s.]** *u. ...*

11 **[t.]** *v. ...”*

12 Artículo 4.- Se enmienda el Artículo 7 de la Ley 508-2004 para que lea como
 13 sigue:

14 “Artículo 7.- Funcionarios y empleados

15 (a) ...

16 (b) ...

17 (c) Antes de que se cumplan los **[nueve (9)]** *treinta y nueve (39)* años de
 18 vigencia de esta Ley, la Autoridad deberá emitir un informe al Gobernador o
 19 Gobernadora y a la Asamblea Legislativa, recomendando si es necesario extender la
 20 vigencia de la Autoridad más allá de los **[diez (10)]** *cuarenta (40)* años que provee esta

1 Ley o si la Autoridad podrá cumplir con su encomienda en el tiempo provisto por esta
2 Ley.”

3 Artículo 5.- Se enmienda el Artículo 11 de la Ley 508-2004 para que lea como
4 sigue:

5 “Artículo 11.- Contrato de Diseño, Desarrollo, Construcción, Financiamiento,
6 Operación y Mantenimiento *para el desarrollo del Plan Maestro de los terrenos de Roosevelt*
7 *Roads*

8 (a) *Sin perjuicio de la facultad general concedida a la Autoridad en el Artículo 6 para*
9 *negociar y otorgar cualquier tipo de contrato, a los fines de desarrollar y regular la ejecución del*
10 *Plan de Desarrollo Maestro, [L]la Autoridad podrá, mediante contratos de concesión*
11 *administrativa, contratos de arrendamiento u otro tipo de contrato, [podrá] contratar*
12 *con una o varias personas para llevar a cabo las diferentes fases o combinación de ellas*
13 *de planificación, diseño, redesarrollo, construcción, financiamiento, operación y*
14 *mantenimiento de los terrenos y facilidades de la Estación Naval, sujeto a las*
15 *condiciones y siguiendo los procedimientos esbozados en este Artículo. Se podrán*
16 *utilizar fondos privados para pagar los costos de todas o cualquiera de dichas fases.*

17 (b) *De conformidad con lo anterior, y a los fines de desarrollar el Plan de Desarrollo*
18 *Maestro, [Por la presente se delega a] la Autoridad [la capacidad de] podrá otorgar*
19 *concesiones administrativas para el diseño, redesarrollo, construcción, financiamiento,*
20 *operación y mantenimiento de los terrenos y facilidades, a la persona o personas*
21 *seleccionada por ésta bajo las disposiciones de este Artículo, sujeto a ser aprobada dicha*

1 concesión por el Gobernador o la Gobernadora o por el funcionario ejecutivo en quien
2 él(ella) delegue, bajo los términos y condiciones que cumplan con los requisitos de esta
3 Ley.

4 (c) Para llevar a cabo la planificación, diseño, redesarrollo, construcción,
5 financiamiento, operación y mantenimiento de los terrenos y facilidades de la Estación
6 Naval, la Autoridad podrá utilizar cualquier tipo de contrato que separe o combine las
7 fases de planificación, diseño, redesarrollo, construcción, financiamiento, operación y
8 mantenimiento. Dichos contratos, *conducentes a la implantación o desarrollo del Plan de*
9 *Desarrollo Maestro*, se adjudicarán mediante un proceso de solicitud de propuestas y
10 negociación, según establecido en este Artículo, y no le aplicarán los procedimientos
11 descritos en el Artículo 12 de esta Ley. No obstante lo aquí dispuesto, la Autoridad
12 podrá asumir los derechos y obligaciones en que haya incurrido el Departamento de
13 Desarrollo Económico y Comercio o cualquier otra agencia o subdivisión del Gobierno
14 del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con el propósito de redesarrollar los terrenos
15 y facilidades de la Estación Naval.

16 (d) ...

17 (e) Los procesos de cualificación y selección de proponentes y negociación de
18 los contratos con la(s) entidades seleccionadas *para el desarrollo del Plan de Desarrollo*
19 *Maestro* se llevará a cabo conforme los procesos y normas establecidos por la Junta, los
20 cuales serán consistentes con los siguientes principios:

21 (i) ...

- 1 (ii) ...
- 2 (iii) ...
- 3 (A) ...
- 4 (B) ...
- 5 (C) ...
- 6 (D) ...
- 7 (E) ...
- 8 (F) ...
- 9 (iv) ...
- 10 (f) ...
- 11 (i) ...
- 12 (ii) ...
- 13 (iii) ...
- 14 (g) ..."

15 Artículo 6.- Se deroga el Artículo 25 de la Ley 508-2004.

16 Artículo 7.- Cláusula de Separabilidad.

17 Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, sección, título o parte de esta Ley fuere
18 declarada inconstitucional o defectuosa por un Tribunal competente, la sentencia a tal
19 efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el resto de esta Ley. El efecto de
20 dicha sentencia quedará limitado exclusivamente a la cláusula, párrafo, artículo,

1 sección, título o parte de la misma que así hubiere sido declarada inconstitucional o
2 defectuosa.

3 Artículo 8.- Vigencia.

4 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.