



## **Ponencia de Transición**

### **Años 2017-2020**

Estimados miembros del Comité de Transición:

Ante todo, reciban un cordial saludo de todos los que laboramos en la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads. A nombre de todo nuestro personal y de la Junta de Directores. Agradecemos la oportunidad que nos brinda este honorable Comité de Transición, de dirigirnos a ustedes y exponer los logros y el trabajo realizado durante los años 2017 a 2020.

Al comenzar esta Administración en el año 2017, la Autoridad venía de un proceso de preparar y adoptar un nuevo plan Maestro en el 2014 y posteriormente un proceso de Solicitud de Credenciales (RFQ) y Solicitud de Propuestas (RFP) en donde se seleccionó a la empresa Clark Realty, para negociar exclusivamente un contrato de Desarrollador Maestro para los terrenos de la Base. Esta transacción no pudo ser completada y culminando dicho proceso en agosto de 2015, sin la firma de un acuerdo final. La Autoridad trató posteriormente de negociar con la firma Ariel Investment Management, firmando un acuerdo de negociación exclusiva en febrero de 2016. Esas gestiones tampoco fueron fructíferas y ya para mayo de 2016 se descontinuaron las negociaciones.

Ante este escenario, esta nueva Administración, luego de varias reuniones con la Oficina de Ajuste Económico de Departamento de Defensa, decide seguir implementando el Plan de Uso aprobado. Sin embargo, en vez de embarcarse nuevamente en la búsqueda de un Desarrollador Maestro, se cambia la estrategia a una de promoción de proyectos estratégicos anclas que produjesen resultados inmediatos. Mediante este concepto, la Autoridad fungiría como el Desarrollador Maestro y se evaluarían propuestas sobre proyectos específico que aumentarían el flujo de personas hacia la Base y que a su vez despertarían el interés del mercado en realizar nuevos proyectos.

Consecuentemente, se comienza un proceso de evaluación de potenciales proyectos, actividades y acciones que debían perseguirse para comenzar con la implementación de la nueva estrategia.

En febrero de 2017, surge una oportunidad de negocios y la Autoridad firma un contrato de arrendamiento con la empresa Geodis USA, Inc., para el almacenamiento de materiales y equipos del proyecto Punta Lima Windfarm, en Naguabo. En el mes de abril comienza la evaluación de potenciales proyectos, siendo los primeros los relacionados a Wellness Distric, primera iniciativa relacionada con la nueva estrategia de desarrollo.

Paralelamente se trabaja también con completar la entrega de documentos de construcción, fase conceptual y preliminar, para el proyecto de Reparaciones a la Planta de Agua Potable y Sistema

de Distribución en la Base. Cerca del 30 de agosto de 2017, la Autoridad completa la solicitud al Programa de Préstamo y Donación de Agua y Aguas Residuales del USDA con el objetivo de mejorar el sistema de aguas residuales de la Base.

Como todos conocemos, en septiembre la isla recibe el impacto de los Huracanes Irma y María, los cuales causaron daños sustanciales a la infraestructura de la base, incluyendo el colapso del sistema de distribución eléctrica. Estos daños se estimaron en cerca de \$96 millones.

Sin embargo, a pesar de las circunstancias que se vivieron en aquel momento, la Autoridad, retomó plan de trabajo y ya para noviembre 2017, la Autoridad se reunió con funcionarios del Departamento de Transporte y Obras Públicas de Puerto Rico para analizar opciones para reubicar la Terminal de Ferry existente en Fajardo a un nuevo terminal que se relocalizaría en el Muelle 2 del Frente Marítimo de la Base. El proyecto Ferry implementaría el servicio marítimo de pasajeros y carga desde Ceiba hacia las Islas de Vieques y Culebra en una primera fase, y otros destinos futuros en una segunda fase. El desarrollo de este proyecto atraería actividades comerciales centrales que respaldaran la futura reurbanización de este distrito del frente marítimo.

Finalizando el año 2017, Para la Naturaleza inauguró sus nuevas facilidades en el edificio 2332 en Roosevelt Roads. El edificio es utilizado como un centro de visitantes para dar recorridos, establecer alianzas y trabajo voluntario con la comunidad de Ceiba y municipios vecinos, así como para oficinas de administración para salvaguardar aproximadamente 3,500 acres de terrenos de conservación.

El 8 de enero de 2018, el entonces Gobernador Ricardo Roselló, anunció seis (6) proyectos estratégicos fundamentados en el actual Plan Maestro para los terrenos y facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads. Esto incluían: (i) Mudanza de Terminal de Ferry de ATM al Muelle 2 de Roosevelt Roads; (ii) Proyecto de Microgrid en Roosevelt Roads para Generación y Distribución de Energía; (iii) Desarrollo de Parque Industrial para PRIDCO; (iv) Desarrollo de un Centro de Llamadas Internacional “Call Center”; (v) Desarrollo de un “Wellness District” que incluye una comunidad de vivienda para retirados y servicios médicos de cuidado extendido. Este distrito incluye, además, el desarrollo de un Centro de Terapia Equina para servir a niños con síndrome de Down, autismo, veteranos con PTSD y pacientes con Alzheimer.

El 6 de febrero de 2018, el LRA firmó el primer contrato de arrendamiento de los proyectos anunciados, con entidad Equinoterapia, PR, para el desarrollo del Centro de Terapia Equina para servir a niños con síndrome de Down, autismo, veteranos con PTSD y pacientes con Alzheimer. Este proyecto incluye en su primera fase la rehabilitación de estructuras existentes, oficinas administrativas, kiosko de meriendas y mercancía, treinta jaulas, diez cercaos y un picadero al aire libre. En su fase 2 se incluye un centro comunal y de actividades, treinta jaulas adicionales, un picadero bajo techo y uno al aire libre, además de piscina para participantes. La fase 3 incluye la construcción de un restaurante, un área de cuarentena para caballos y piscina para caballos. La inversión del proyecto se estima en \$6.5 millones de dólares y se anticipan más de 50 empleos una vez finalizada la fase 3. Este proyecto está próximo a comenzar su primera fase de operaciones.

El Director Ejecutivo junto con personal de la Autoridad y el Secretario de Desarrollo Económico y Comercio, entre el 2 y 4 de abril de 2018, realizan un viaje a Washington, DC donde se reunieron

con el Office of Economic Adjustment del Departamento de la Defensa de EU (OEA) y personal de la Marina de los EU. En estas reuniones se discutieron asuntos relacionado con el estatus de los planes de redesarrollo de la base. En base a los logros presentados en la reunión, tanto el OEA como la Marina de los EU, reiteraron su apoyo hacia la Autoridad para continuar con la implementación de la nueva estrategia de desarrollo. Se logra que la OEA considerara y otorgara a la Autoridad una subvención de \$1,295,930 para el pago de nómina y servicios profesionales de la Autoridad.

El 20 de abril de 2018, el LRA firmó el segundo contrato de arrendamiento de los proyectos estratégicos anunciados, al suscribir el contrato de arrendamiento de la estructura del Navy Lodge con la compañía Premier Healthcare Management, LLC, para el desarrollo de una comunidad de vivienda para retirados y servicios médicos de cuidado extendido. Este proyecto incluye en su primera fase la rehabilitación de la estructura del Navy Lodge, para la construcción de 120 habitaciones, oficinas administrativas, cocina industrial, salón comedor y facilidades recreacionales. La inversión del proyecto se estima en \$7.5 millones de dólares y creará 55 empleos directos.

El tercero de los proyectos estratégicos comienza a gestarse cuando en el mes de mayo de 2018, la Autoridad publica un documento de Solicitud de Propuestas para el desarrollo de una Micro Red de energía renovable que incluye la Generación de Energía y la Operación y Mantenimiento del sistema de distribución de energía eléctrica en los predios de Roosevelt Roads. En septiembre de 2018 se seleccionó a la firma IBD Group, LLC como el proponente preferido para negociar exclusivamente el desarrollo del proyecto de la Micro Red. Mas adelante, durante el mes de enero de 2019 se firmó la hoja inicial de términos y condiciones. Actualmente la negociación para la firma del contrato se encuentra en su etapa final y espera ser culminada antes de que finalice el mes de octubre 2020.

La cuarta iniciativa estratégica se comienza a desarrollar en junio de 2018, con la firma de un acuerdo de acceso entre la Autoridad para el Redesarrollo de Roosevelt Roads y la Autoridad de Transporte Marítimo, para el comienzo de los trabajos de construcción para la mudanza del Ferry Terminal de Fajardo al Frente Marítimo de la Base. La inversión inicial en esta primera fase fue de alrededor de \$1.5 millones y comenzó operaciones en el mes de octubre de 2018. La Autoridad ha estado trabajando junto con la Autoridad de Transporte Marítimo en la ubicación y diseño conceptual de lo que será la segunda fase del proyecto del Ferry Terminal. Esta segunda fase incluye la construcción de un nuevo terminal de pasajeros y otras facilidades. El monto estimado de la inversión de esta segunda fase es de \$25 millones y será financiado por ATM mediante una subvención federal de la Administración Federal de Tránsito.

La implementación de estos proyectos estratégicos comenzó a dar resultado permitiendo que se conociera de las oportunidades de negocio que existían en Roosevelt Roads. La Autoridad comienza a recibir acercamientos de distintos grupos e inversionistas. El 3 de julio de 2018, la Autoridad suscribe un contrato de arrendamiento con la empresa United Real Estate para el desarrollo de un proyecto turístico de alquiler en los edificios conocidos como las barracas nuevas. El proyecto se conoce como Ocean's Club e incluye la rehabilitación y reconversión de 150 unidades en unidades para alquiler principalmente a corto plazo, así como la construcción de una

casa club y facilidades recreativas. El costo de las mejoras se estima en \$7.5 millones y la creación de 50 empleos. Las unidades se encuentran actualmente en proceso de rehabilitación y ya hay un edificio alrededor del 95% completado.

Luego del paso de los Huracanes, la Autoridad comenzó a hacer gestiones para realizar las reparaciones de emergencia al sistema de distribución eléctrica. Se realizaron múltiples reuniones con funcionarios de FEMA, OGP y COR3. Sin embargo, no es hasta agosto de 2018 que finalmente se firma un memorando de entendimiento entre la Autoridad y la Autoridad de Energía Eléctrica para las reparaciones de emergencia al sistema eléctrico. A la misma vez FEMA obliga los fondos para dichas reparaciones.

La quinta iniciativa estratégica se convierte en una realidad cuando en septiembre de 2018 se firma el contrato de arrendamiento con la compañía LinkActiv North America para la creación del Call Center en el edificio 1205 de la Base. La inversión estimada fue de alrededor de \$7.5 millones y un potencial de creación de 600 empleos. Este proyecto se culminó y comenzó operaciones en junio de 2019. Actualmente emplea cerca de 200 personas, brindando servicios 24 horas al día, 7 días a la semana.

De otra parte, la Autoridad suscribe con la Marina los documentos de transferencia de los Solid Waste Management Units 57 y 27, que fueron remediados ambientalmente.

Para finales de 2018, la Autoridad firma un acuerdo de negociación exclusiva con The Loopland Development, para el potencial desarrollo de un proyecto turístico en el área de las antiguas residencias para oficiales (Capehart). La hoja de términos y condiciones de este proyecto se firma en marzo de 2019. Finalmente, en el mes de junio de 2019, la Autoridad logra culminar las negociaciones para el desarrollo del proyecto y suscribe un arrendamiento con The Loopland Development, para el desarrollo de un proyecto hotelero dirigido al mercado de familias millenials. El mismo consiste en la conversión de las antiguas residencias de los oficiales en villas e incorpora elementos de sustentabilidad en todo el desarrollo, cónsono con la visión de la Autoridad para el desarrollo de los terrenos y facilidades de Roosevelt Roads. El proyecto consta de once (11) fases y su inversión es de cerca de \$200 millones con el potencial de crear alrededor de 1500 empleos directos.

Otra de las iniciativas incluyó el establecimiento de tres food trucks, como complemento a las actividades del Ferry Terminal.

El sexto proyecto estratégico se firmó para febrero 2019, al suscribirse el contrato de arrendamiento mediante el cual la Autoridad le arrendó 100 acres de terreno a la Compañía de Fomento Industrial para el desarrollo de un parque industrial de alta tecnología. Actualmente, la Compañía de Fomento Industrial, se encuentra en la etapa de diseño de la primera fase del parque industrial, habiendo seleccionado la firma de ingeniería que estará diseñando las obras de urbanización.

Las iniciativas gestionadas por la Autoridad no se limitaron solo a proyectos de desarrollo. El Director Ejecutivo y otros funcionarios de la Autoridad sostuvieron reuniones con las comunidades

y organizaciones de la zona. La Autoridad también participó activamente en las reuniones del Restoration Advisory Board, junto con los miembros de la comunidad, la Marina, EPA y DRNA.

A través de la iniciativa del Promise Zone se firmaron varios acuerdos colaborativos con diferentes instituciones comunitarias, de desarrollo económico, educativas, entre otras. Específicamente las alianzas y la participación de los Vista Members, tuvo como resultado el que se pudieran identificar y obtener subvenciones federales por la cantidad de \$8,099,978, entre estos el *Geriatric Workforce and Enhancement Program*, *Developing Hispanic-Serving Institutions Program* y el *Rural Capacity Building for Community Development and Affordable Housing Grants*.

Roosevelt Roads también fue el escenario de la filmación de varios proyectos cinematográficos, entre estos, *Esto es Cuba*, *Speed Kills*, *Primal*, *El Ojo de Dios* y *The Last Thing He Wanted*.

A pesar de que el año corriente ha estado marcado por dos eventos singulares; los terremotos que afectaron principalmente la zona sur de la isla, la pandemia del COVID-19; esto no ha sido impedimento para que la Autoridad haya continuado con la implementación de su plan de trabajo.

En abril de 2020 la Administración de Desarrollo Económico del Departamento de Comercio de los Estados Unidos (EDA por sus siglas en inglés) aprobó una solicitud que había presentado la Autoridad relacionada con una subvención de \$4.5 millones para un proyecto de mejoras al frente marítimo, incluyendo la rehabilitación del edificio conocido como Port Control, mejoras geométricas a la carretera de acceso y la construcción de un Food Truck Park. En julio la Autoridad llevó a cabo un proceso de requerimiento de propuesta y en agosto se seleccionó la firma que estará diseñando el proyecto.

La Autoridad tiene ante la consideración de EDA otra solicitud de subvención para la construcción del Marine Business Research, and Innovation Center a un costo de \$16 millones, dirigido a promover lo que se conoce como Blue Economy. Esta iniciativa se trabaja en conjunto con la entidad sin fines de lucro Bluetide PR.

En junio 2020 la Autoridad logró la aprobación de una nueva subvención por parte de la Oficina de Ajuste Económico del Departamento de Defensa, por la cantidad de \$1.5 millones, para cubrir la nómina y los servicios profesionales para el Año Fiscal corriente.

La Autoridad ha trabajado activamente por medio de su asesora legal con las gestiones necesarias para que la Reserva del Ejército de los Estados Unidos (USAR) realice un intercambio de terrenos que permitirá el desarrollo de la zona del dique seco como un centro para la reparación de embarcaciones. Recientemente USAR envió un borrador del acuerdo para la transferencia e intercambio de terrenos, transacción que espera ser finalizada en el próximo mes. Este proyecto sería de gran impacto tanto por la demanda que existe en el Caribe por este tipo de servicio, la inversión estimada y el potencial de creación de empleos.

Mas allá de los retos causados por las situaciones y eventos acaecidos durante el cuatrienio, el escollo o reto principal que ha confrontado la Autoridad ha sido la falta de presupuesto y recursos para un adecuado mantenimiento y operación de la infraestructura existente en la Base. Esta situación limita grandemente los esfuerzos que se realizan para atraer capital privado. El

redesarrollo de Roosevelt Roads requiere una inversión en infraestructura de aproximadamente \$250 millones. Si en algo tiene que invertir el gobierno para potenciar las posibilidades de atraer nuevas inversiones y proyectos es en la infraestructura. No se puede perder de perspectiva que mas allá de promover proyectos, la Autoridad es responsable por la operación y mantenimiento de la infraestructura existente en la Base como lo son, los servicios tratamiento y distribución de agua potable, sistema de distribución eléctrica, recolección, manejo y disposición de aguas sanitarias, carreteras y telecomunicaciones. También ofrece servicios de patrullaje y seguridad de las instalaciones.

Es por esto que, para el presente año fiscal la Autoridad ha enfocado parte de sus esfuerzos en la ejecución de varias iniciativas dirigidas a atender parte de los problemas de infraestructura. La Autoridad está próximo a publicar el aviso y hacer disponibles los pliegos de subasta para poder comenzar con la construcción del proyecto de mejoras Proyecto de Mejoras al Sistema de Agua Potable, proyecto con un costo estimado de \$7.2 millones que como ya indicáramos será financiado mediante una subvención/préstamo de USDA.

Además, con el comienzo del nuevo ciclo presupuestario, la Autoridad recibió \$12.6 millones en su presupuesto para mejoras capitales relacionadas con el diseño y construcción de una nueva planta de tratamiento de aguas sanitarias. Es proyecto es uno de los que reviste mayor importancia por que permitirá posicionar a la Autoridad a la hora de atraer inversión. El no contar con una planta de tratamiento de aguas sanitaria ha sido uno de los mayores obstáculos al momento de traer y negociar el desarrollo de nuevos proyectos.

En esa misma dirección la Autoridad se encuentra trabajando arduamente con FEMA y el COR3 en la tramitación de las reclamaciones del programa de asistencia pública que como ya mencionáramos están en el orden de los \$96 millones. Estas reclamaciones incluyen mejoras permanentes al sistema eléctrico que, junto con el desarrollo de la Micro Red, permitirá contar con generación de energía más barata, limpia y resiliente, redundando así en mayor competitividad al momento de atraer nuevos proyectos y negocios. También se incluyen reclamaciones relacionadas con daños sufridos por la infraestructura portuaria, así como un varias facilidades y edificios. Actualmente dos de los proyectos están aprobados y listos para comenzar a trabajarse con un monto conjunto de \$1.4 millones.

En conclusión, durante este cuatrienio la Autoridad ha construido los cimientos del redesarrollo futuro y pleno de la Base Naval Roosevelt Roads. A la fecha, la inversión en los proyectos encaminados es de aproximadamente \$422 millones y se espera que los mismos creen cerca de 3,650 empleos en los próximos diez (10) años. Esto sin contar con los proyectos de mejoras permanentes bajo el programa de asistencia pública. Sin embargo, todavía falta mucho por hacer.

El redesarrollo de Roosevelt Roads requiere, no tan solo continuidad en los planes de trabajo, sino además, que la Autoridad pueda contar con los recursos y el presupuesto necesarios para la operación y mantenimiento de los servicios que ofrece, inversión en mejoras capitales promovidas por el propio Gobierno y el recurso humano para una adecuada gerencia de los proyectos y las operaciones. Los resultados de proyectos de esta envergadura no se ven a corto plazo. Completar un proyecto desde que se conceptualiza hasta que finalmente comienza a operar toma años. Las

próximas inversiones en mejoras capitales en la Base deben enfocarse en la reconstrucción de las carreteras, incluyendo rotulación e iluminación adecuada y mejoras a la infraestructura de telecomunicaciones. De esta forma estaremos en mejor posición de mercadear las facilidades y atraer inversión y capital privado. Finalmente, se debe continuar y reforzar la colaboración que ya comenzáramos con las entidades Invest PR y Discovery PR para que se incluya Roosevelt Roads dentro de las estrategias de mercadeo de PR como destino de inversión y como nuevo destino turístico, respectivamente. De igual forma hay que procurar mantener la comunicación y la inserción de las comunidades y los gobiernos municipales en las iniciativas de desarrollo.

Con esto finalizamos nuestra exposición. Estamos disponibles para responder cualquier pregunta que tenga a si bien a hacer.

Respetuosamente sometido,



Lic. Ian Carlo Serna, MCE, PE  
Director Ejecutivo