

Roosevelt Roads

PUERTO RICO

17 mayo 2023



TRASFONDO



Localizado a 35 millas de San Juan, en los pueblos de Ceiba y Naguabo en la costa este de Puerto Rico. El presidente Franklin D. Roosevelt ordenó la creación de la base en 1940.

En 1941, se asignaron \$50 millones para desarrollar un fondeadero protegido (*anchorage*) en el área marítima entre Puerto Rico y Vieques, la cual luego fue nombrada como Roosevelt Roads el 15 de mayo de 1941.

A través del proceso del *Base Realignment and Closure* (BRAC) en 2004, la Marina transfirió porciones definidas a varias agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como a departamentos del Gobierno Federal de los Estados Unidos.



CONTEXTO Y TRASFONDO

EL PROYECTO DE REDESARROLLO DE ROOSEVELT ROADS HA ENFRENTADO DESAFÍOS EN SU IMPLEMENTACIÓN. LAS LECCIONES APRENDIDAS NOS HAN AYUDADO A SEGUIR ADELANTE.

La Autoridad inicia la gestión del desarrollo real de Roosevelt Roads en 2013, en medio del deterioro estructural de la base, falta de recursos económicos y ambigüedades legales, pasando por diversas estrategias de implementación durante los últimos diez años.

PROCESO DE TRANSFERENCIA DE TERRENOS

2004-2013

- La Marina intenta la venta de tierras. La venta no se completó y decide transferir la propiedad al Gobierno de Puerto Rico (LRA)
- 2004 Plan de Reuso
- 2010 Adendum al Plan de Reuso

Condiciones a través del 2004-2020:

- Falta de recursos económicos y apoyo del Gobierno Estatal
- Deterioro estructural continuo
- Falta de participación coordinada de las partes interesadas (*stakeholders*)
- Itinerario de remediación ambiental atrasado (traspaso de terrenos no completado)

Transferencias por parte de los Estados Unidos al Gobierno de Puerto Rico

Aeropuerto

La Autoridad de los Puertos de Puerto Rico obtuvo el título de las porciones del aeropuerto de Roosevelt Roads por parte de la Administración Federal de Aviación. Dicha transacción se realizó sin costo para propósitos públicos del aeropuerto a través de un Traspaso de Beneficio Público (Public Benefit Conveyance).

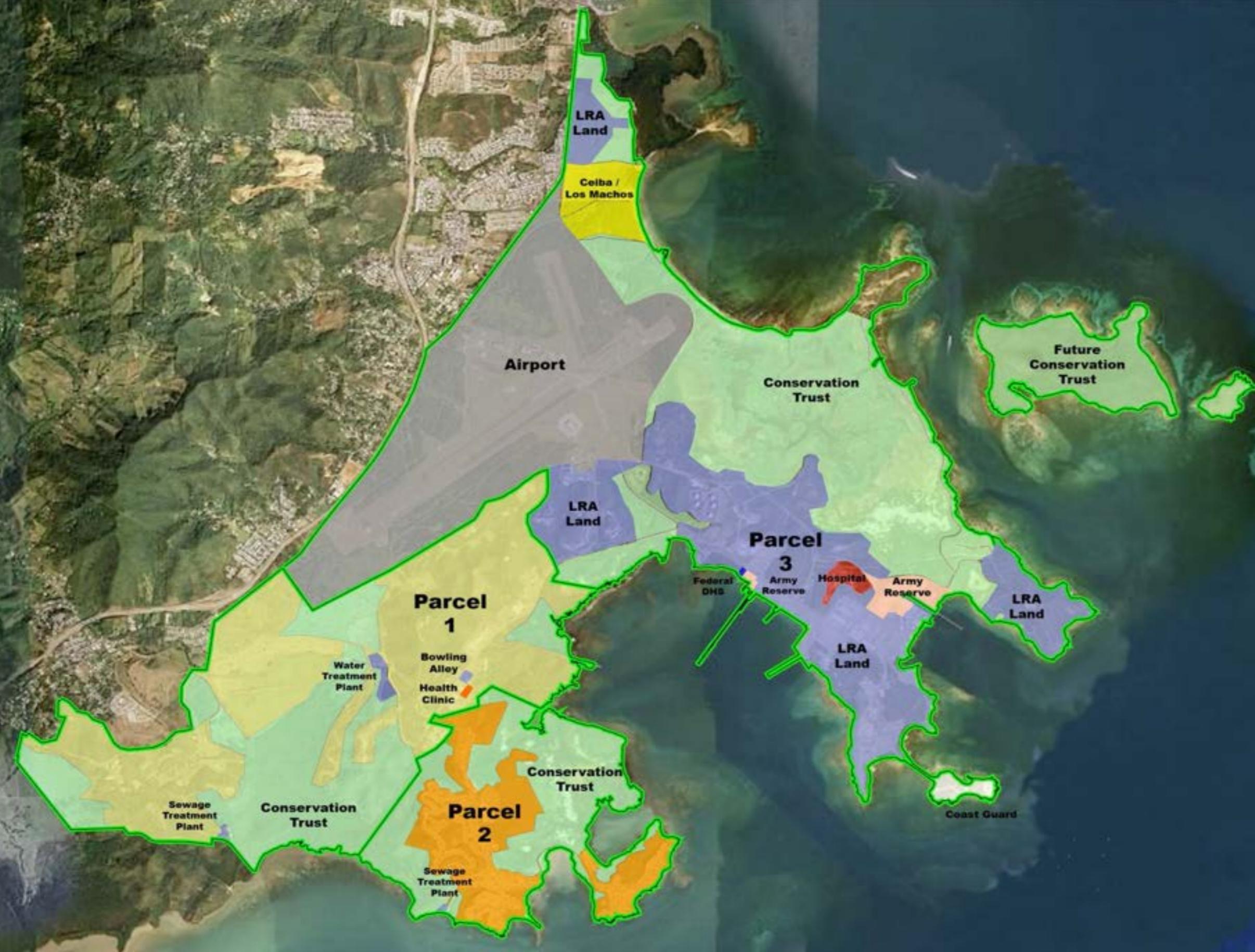
Áreas de Conservación

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de Puerto Rico obtuvo el título de aproximadamente 3,340 áreas del Servicio de Parques Nacionales ("NPS") del Departamento del Interior de los Estados Unidos sin costo para fines de conservación, incluidos fines de recreación pública al aire libre compatibles y orientados a la naturaleza, a través de un Traspaso de Beneficio Público (Public Benefit Conveyance).

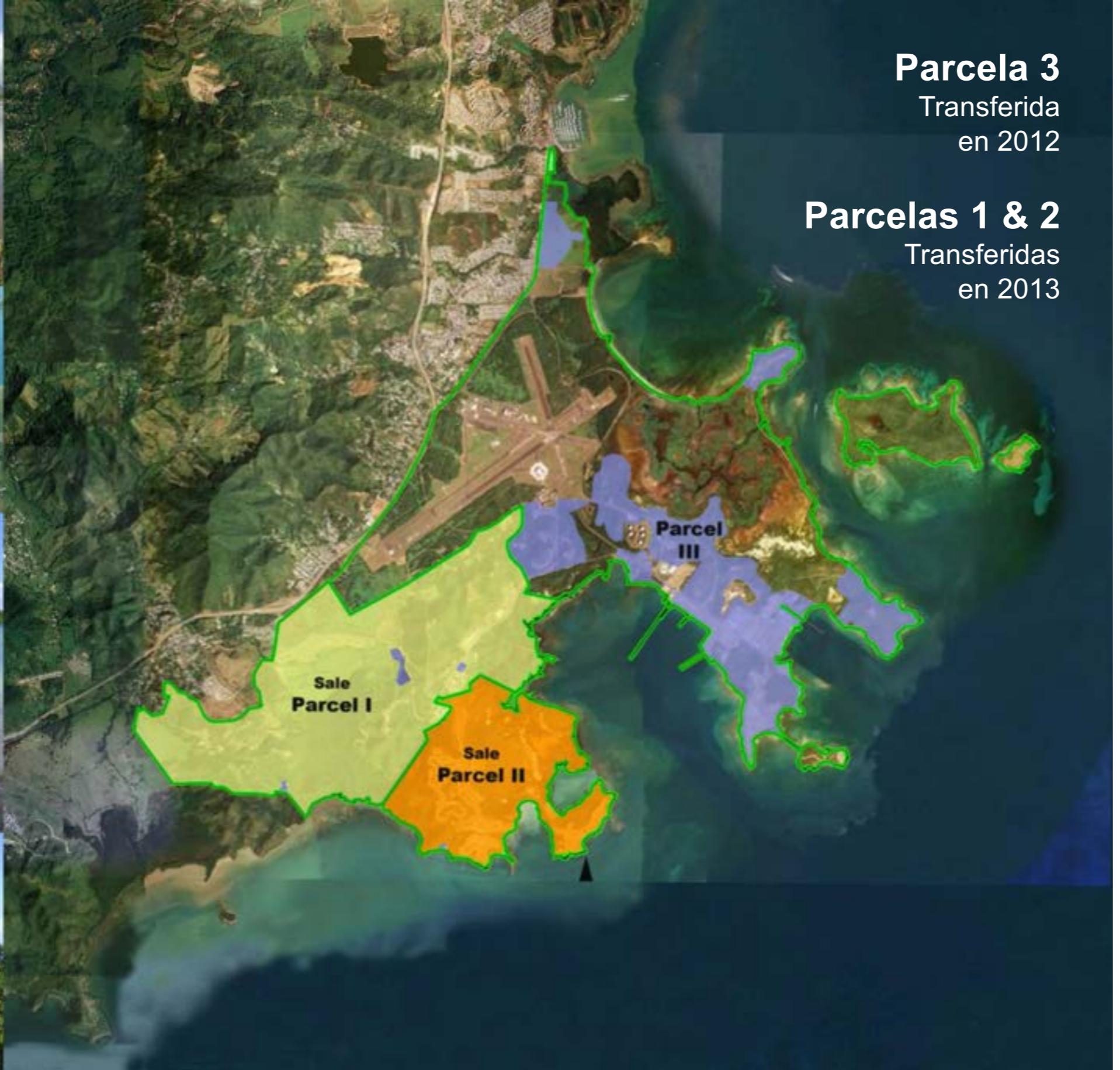
Propiedad del EDC

En 2012, la Autoridad solicitó originalmente un traspaso de desarrollo económico (EDC, por sus siglas en inglés) de aproximadamente 1,370 acres de la Marina (denominado "Parcela 3"). En 2013, después de los intentos fallidos de venta pública por parte de la Marina para las parcelas denominadas Parcela 1 (1,542 acres) y Parcela 2 (497 acres), la Autoridad modificó su solicitud de EDC y también solicitó un EDC para las Parcelas 1 y 2. Desde 2013, la Autoridad posee o alquila todas las Parcelas 1, 2 y 3 de la Marina a través de un EDC.





TRANSFERENCIAS AL GOBIERNO DE PUERTO RICO



Parcela 3
Transferida
en 2012

Parcelas 1 & 2
Transferidas
en 2013

**PARCELAS TRANSFERIDAS
A LA AUTORIDAD**

PLAN DE REUSO

PLAN DE REUSO DE 2004

El Plan de Reuso de 2004 se centró en la creación de un parque científico con instalaciones de investigación y desarrollo.

ADDENDUM DE 2010

El *Addendum* de 2010 se preparó para reflejar los cambios del mercado y las mejoras del desarrollo económico. Dicho *Addendum* identificó 11 zonas de desarrollo distintas y destacó un complejo de destino de juegos de alto nivel como destino principal en Roosevelt Roads. De acuerdo con esta visión, el Gobierno de Puerto Rico promulgó una legislación especial para crear incentivos únicos para un hotel, una sala de juegos y establecimientos recreativos y minoristas de clase mundial. Sin embargo, el plazo de 5 años bajo el cual una entidad podría solicitar un decreto bajo esta legislación expiró.

ZONAS DE 2014

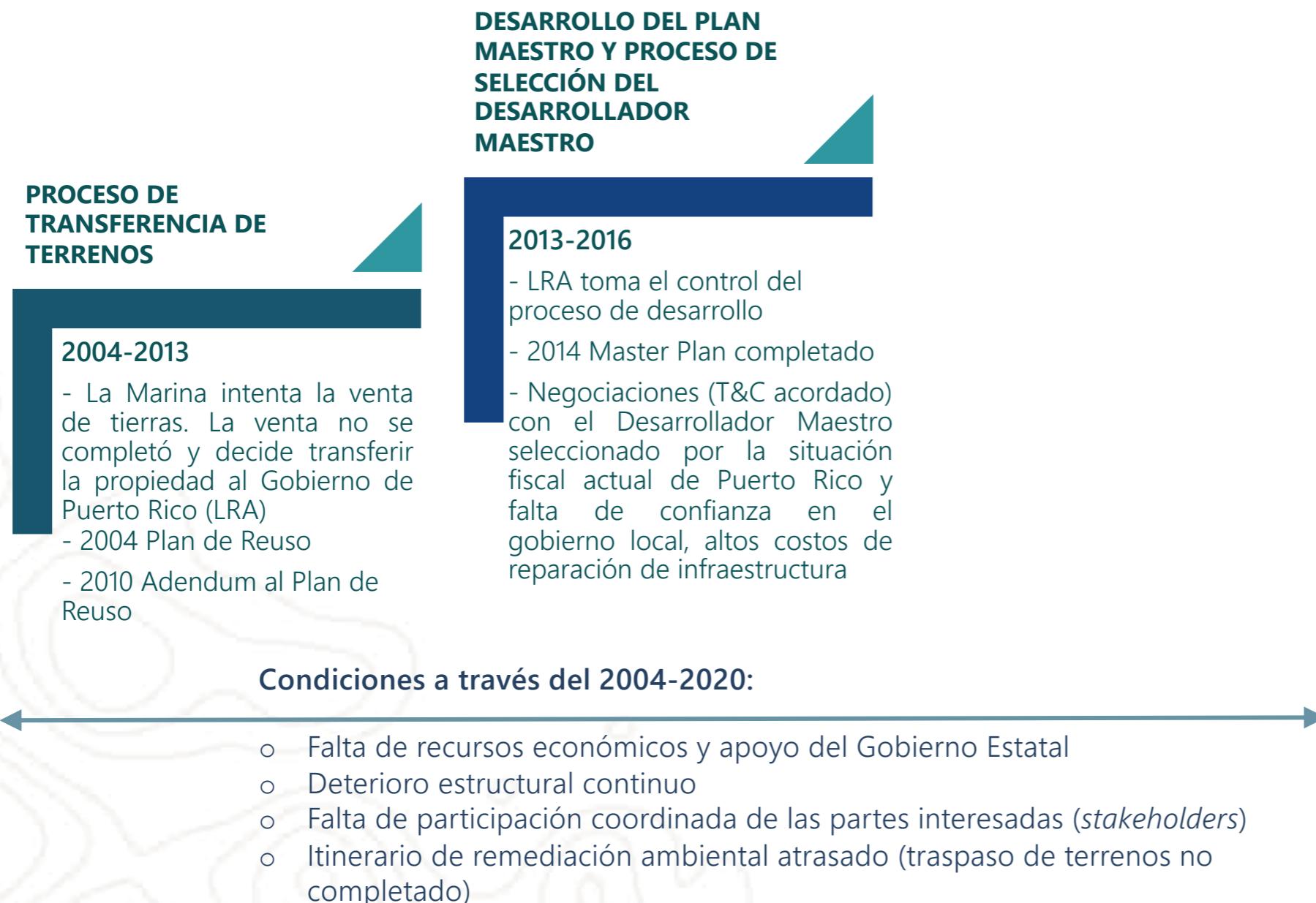
En 2014, la Autoridad publicó las Zonas de Desarrollo 2014 para complementar el Plan Especial 2014 publicado por la Junta de Planificación de Puerto Rico. Las Zonas de Desarrollo de 2014 identificaron nueve zonas similares al Addendum de 2010, aunque existen ciertas diferencias. Lo más importante resultó la eliminación de los juegos de azar como piedra angular de la reurbanización y zonas de amortiguamiento adicionales entre el desarrollo y los terrenos de conservación.



CONTEXTO Y TRASFONDO

EL PROYECTO DE REDESARROLLO DE ROOSEVELT ROADS HA ENFRENTADO DESAFÍOS EN SU IMPLEMENTACIÓN. LAS LECCIONES APRENDIDAS NOS HAN AYUDADO A SEGUIR ADELANTE.

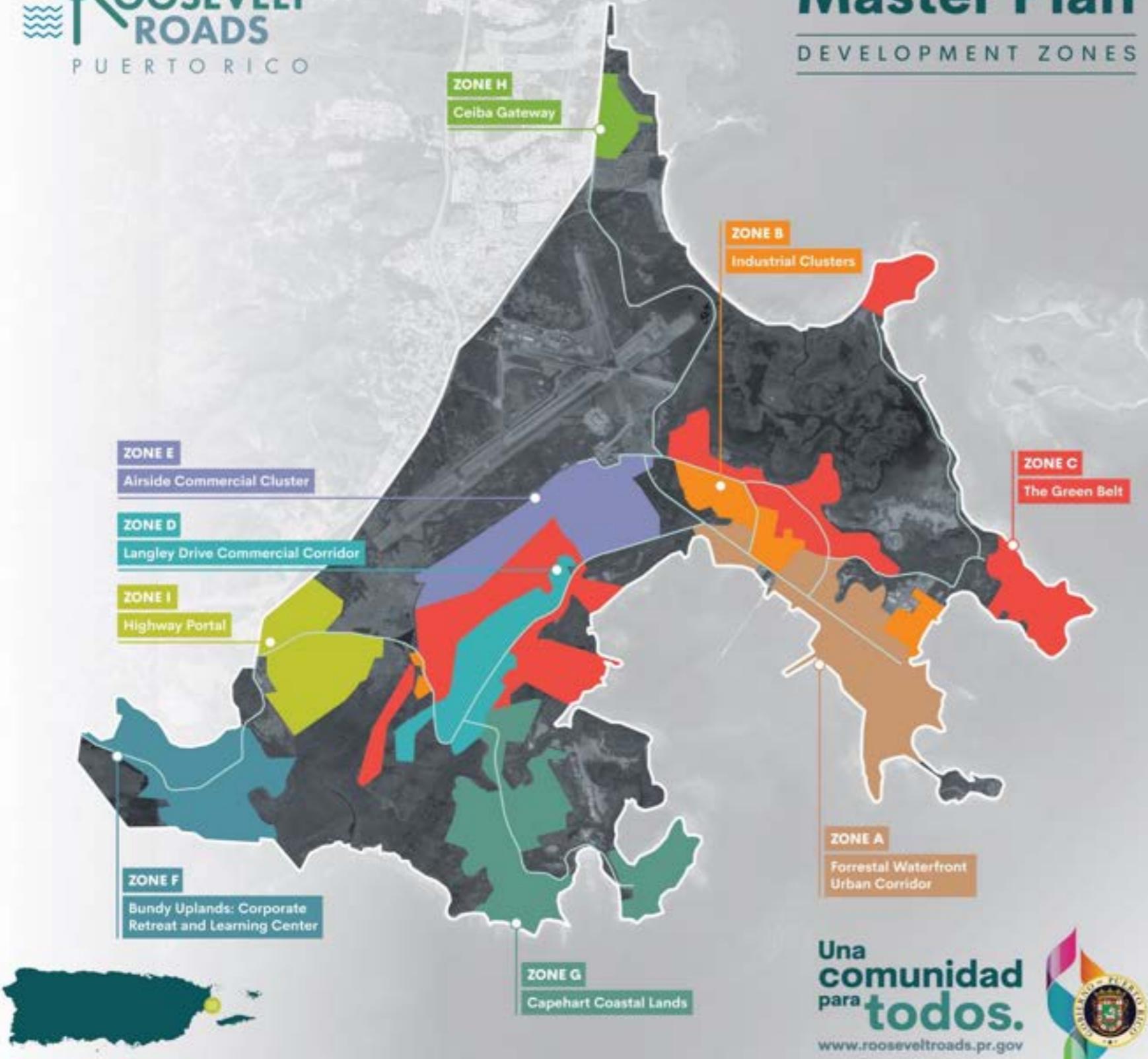
La Autoridad inicia la gestión del desarrollo real de Roosevelt Roads en 2013, en medio del deterioro estructural de la base, falta de recursos económicos y ambigüedades legales, pasando por diversas estrategias de implementación durante los últimos diez años.





Master Plan

DEVELOPMENT ZONES



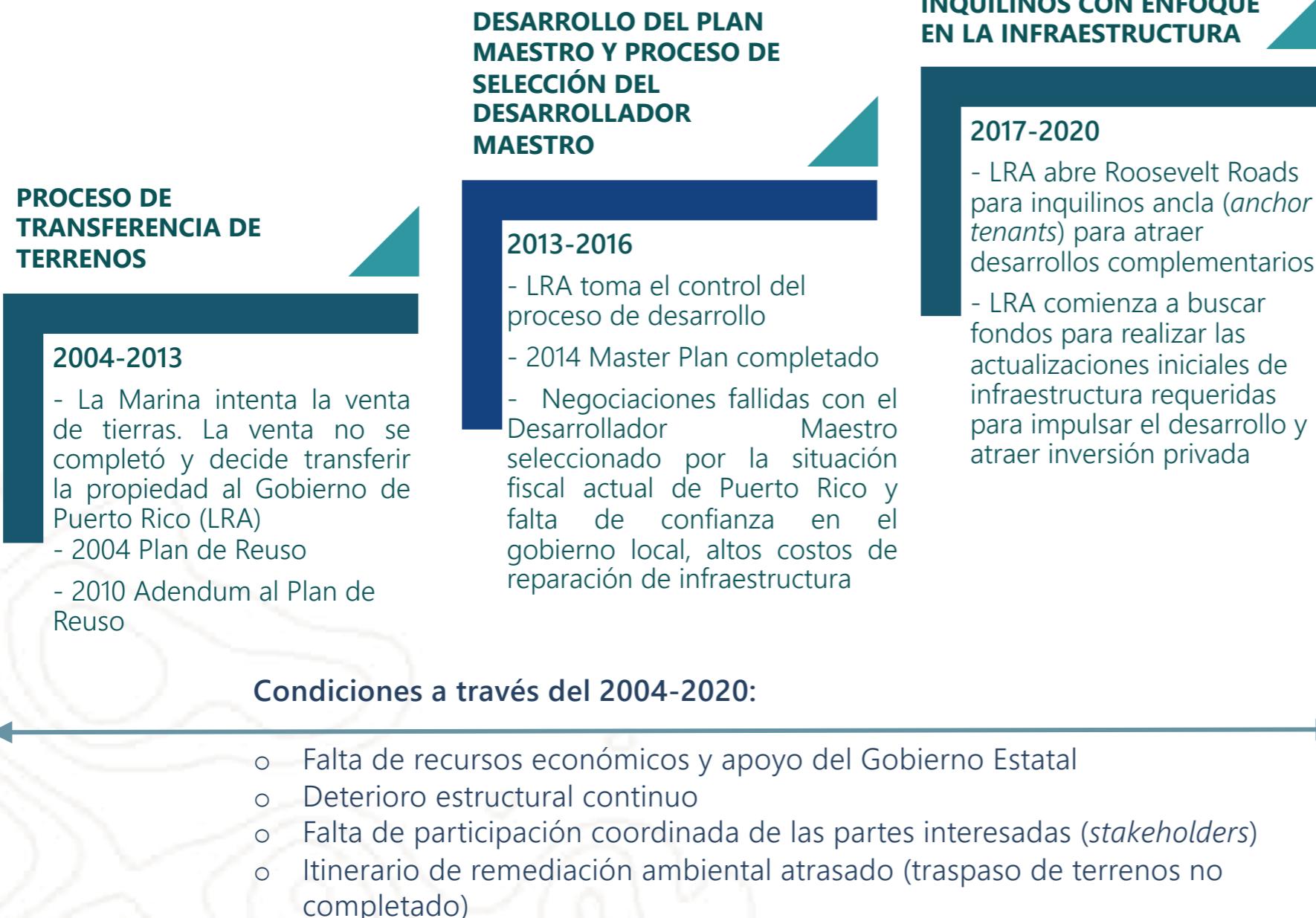
ZONAS DE 2014

En 2014, la Autoridad publicó las Zonas de Desarrollo 2014 para complementar el Plan Especial 2014 publicado por la Junta de Planificación de Puerto Rico. Las Zonas de Desarrollo de 2014 identificaron nueve zonas similares al Addendum de 2010, aunque existen ciertas diferencias. Lo más importante resultó la eliminación de los juegos de azar como piedra angular de la reurbanización y zonas de amortiguamiento adicionales entre el desarrollo y los terrenos de conservación.

CONTEXTO Y TRASFONDO

EL PROYECTO DE REDESARROLLO DE ROOSEVELT ROADS HA ENFRENTADO DESAFÍOS EN SU IMPLEMENTACIÓN. LAS LECCIONES APRENDIDAS NOS HAN AYUDADO A SEGUIR ADELANTE.

La Autoridad inicia la gestión del desarrollo real de Roosevelt Roads en 2013, en medio del deterioro estructural de la base, falta de recursos económicos y ambigüedades legales, pasando por diversas estrategias de implementación durante los últimos diez años.



Análisis económico de la región

	CEIBA	CULEBRA	FAJARDO	NAGUABO	VIEQUES	PUERTO RICO
Población Cambio porcentual entre el 2000 al 2019	-39.09	-8.24	-27.56	+7.95	-8.03	-13.54

Análisis económico de la región

	CEIBA	CULEBRA	FAJARDO	NAGUABO	VIEQUES	PUERTO RICO
Población Cambio porcentual entre el 2000 al 2019	-39.09	-8.24	-27.56	+7.95	-8.03	-13.54
Tasa de Desempleo Cambio porcentual entre el 2000 al 2018	+30.36	+10.64	+7.25	-11.54	+20.78	-6.36

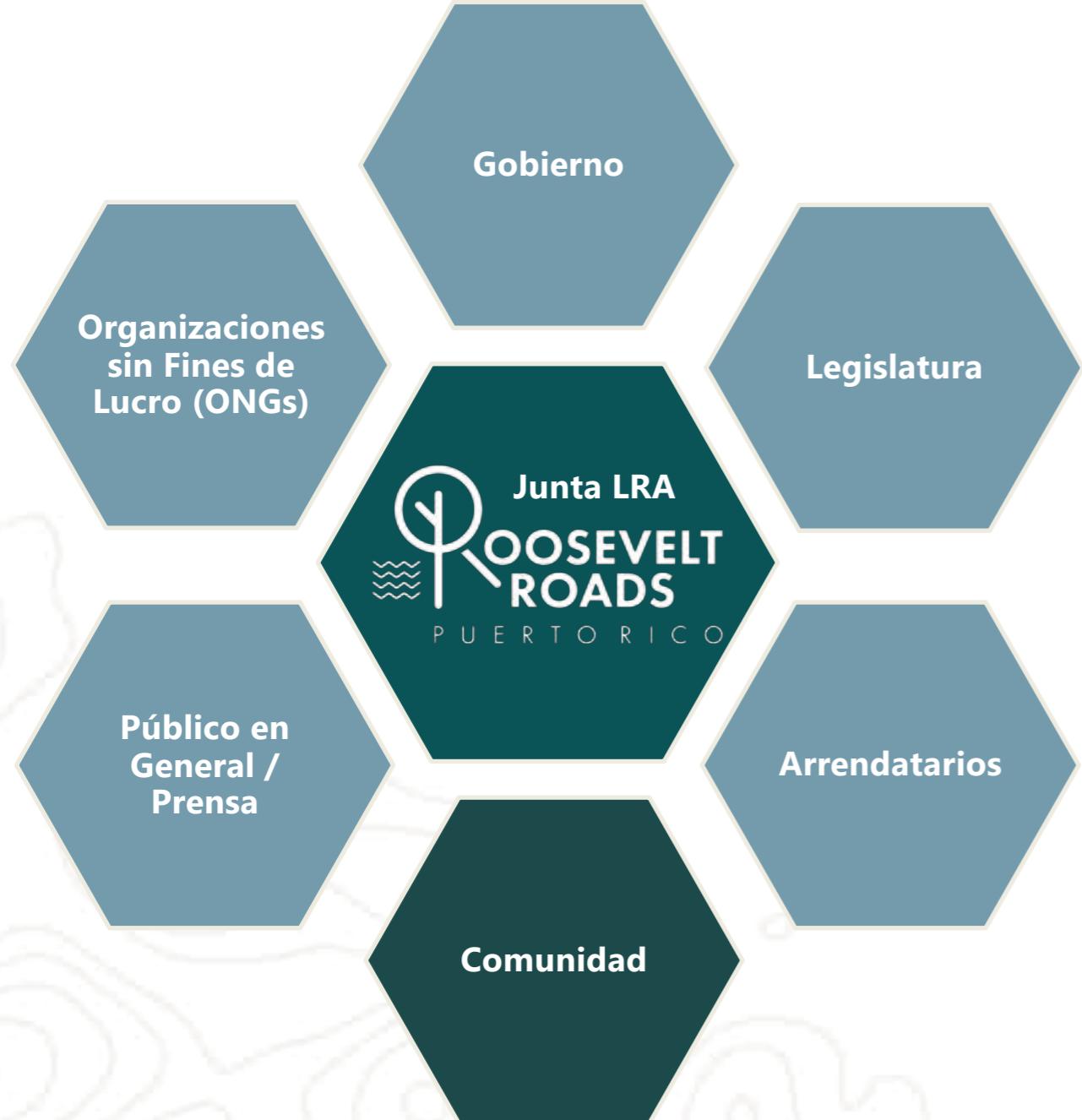
Análisis económico de la región

	CEIBA	CULEBRA	FAJARDO	NAGUABO	VIEQUES	PUERTO RICO
Población Cambio porcentual entre el 2000 al 2019	-39.09	-8.24	-27.56	+7.95	-8.03	-13.54
Tasa de Desempleo Cambio porcentual entre el 2000 al 2018	+30.36	+10.64	+7.25	-11.54	+20.78	-6.36
Empleos Cambio porcentual entre el 2000 al 2018	-36.37	+11.79	-20.20	+14.59	+6.21	-15.30

Análisis económico de la región

	CEIBA	CULEBRA	FAJARDO	NAGUABO	VIEQUES	PUERTO RICO
Población Cambio porcentual entre el 2000 al 2019	-39.09	-8.24	-27.56	+7.95	-8.03	-13.54
Tasa de Desempleo Cambio porcentual entre el 2000 al 2018	+30.36	+10.64	+7.25	-11.54	+20.78	-6.36
Empleos Cambio porcentual entre el 2000 al 2018	-36.37	+11.79	-20.20	+14.59	+6.21	-15.30
Fuerza Trabajadora Cambio porcentual entre el 2000 al 2018	-33.84	+12.37	-19.28	+12.62	+10.30	-15.97

El éxito de Roosevelt Roads depende del apoyo de todas las audiencias claves que contribuyen a la ejecución de sus iniciativas



- La comunidad es una audiencia clave para el Redesarrollo de Roosevelt Roads
- El LRA tiene la responsabilidad y el compromiso de incluir a la comunidad en sus objetivos y espera que la comunidad también incluya a Roosevelt Roads en sus objetivos



El LRA tiene como meta su compromiso de involucramiento e integración con la comunidad

Pilares Estratégicos de relacionamiento con la Comunidad



La Autoridad se mantiene en constante interacción con sus audiencias claves y en especial con las comunidades adyacentes a Roosevelt Roads, a través de foros formales e informales. Al presente se han efectuado sobre dieciséis encuentros dirigidos a estos fines:

- **01/19/2021:** Reunión Arrendatarios Roosevelt Roads y Líderes Comunitarios con Secretario Cidre
- **02/09/2021:** Reunión APRODEC y Equinoterapia
- **04/03/2021:** Reunión Líderes Comunitarios (APRODEC)
- **05/07/2021:** Reunión con Ciclistas (APRODEC)
- **06/18/2021:** Reunión de Seguimiento con Ciclistas (Equinoterapia)
- **06/30/2021:** Sesión Estratégica con Audiencias Claves de Roosevelt Roads (PLN)
- **08/18/2021:** Insumo de Sesión Estratégica y Sesión Informativa con la Comunidad (Oficinas LRA)
- **11/03/2022:** Reunión con líderes de Vieques y Culebra sobre preocupaciones y necesidades
- **12/15/2022:** Presentación Junta Directores Accesibilidad y Diversidad Funcional en Roosevelt Roads
- **02/22/2022:** Sesión Informativa y Selección de Branding y Logo de la Autoridad (Oficinas LRA)
- **03/10/2022:** Taller sobre Herramientas de Google a la Comunidad (Centro DSC Dagupao)
- **03/24/2022:** Taller sobre Procesos y Requerimientos Básicos de ASG a Comerciantes (APRODEC)
- **03/24/2022:** Reunión Accesibilidad y Diversidad Funcional con Secretario de la Vivienda
- **09/07/2022:** Primera Parte Taller de Becas ASG a Comerciantes de Ceiba y Naguabo (Oficinas LRA)
- **10/12/2022:** Segunda Parte Taller de Becas ASG a Comerciantes de Ceiba y Naguabo (PLN)
- **11/16/2022:** Sesión Informativa y Mesa de Trabajo con la Comunidad
- **01/23/2023:** Presentación a Comunidad de finalistas MBRIC
- **05/17/2023:** Discusión proyecto de Marina con arrendatarios existentes



CONTEXTO Y TRASFONDO

EL PROYECTO DE REDESARROLLO DE ROOSEVELT ROADS HA ENFRENTADO DESAFÍOS EN SU IMPLEMENTACIÓN. LAS LECCIONES APRENDIDAS NOS HAN AYUDADO A SEGUIR ADELANTE.

La Autoridad inicia la gestión del desarrollo real de Roosevelt Roads en 2013, en medio del deterioro estructural de la base, falta de recursos económicos y ambigüedades legales, pasando por diversas estrategias de implementación durante los últimos diez años.

PROCESO DE TRANSFERENCIA DE TERRENOS

2004-2013

- La Marina intenta la venta de tierras. La venta no se completó y decide transferir la propiedad al Gobierno de Puerto Rico (LRA)
- 2004 Plan de Reuso
- 2010 Adendum al Plan de Reuso

Condiciones a través del 2004-2020:

- Falta de recursos económicos y apoyo del Gobierno Estatal
- Deterioro estructural continuo
- Falta de participación coordinada de las partes interesadas (*stakeholders*)
- Itinerario de remediación ambiental atrasado (traspaso de terrenos no completado)

DESARROLLO DEL PLAN MAESTRO Y PROCESO DE SELECCIÓN DEL DESARROLLADOR MAESTRO FALLIDO

2013-2016

- LRA toma el control del proceso de desarrollo
- 2014 Master Plan completado
- Negociaciones fallidas con el Desarrollador Maestro seleccionado por la situación fiscal actual de Puerto Rico y falta de confianza en el gobierno local, altos costos de reparación de infraestructura

ESTRATEGIA ANCLA DE DESARROLLO DE INQUILINOS CON ENFOQUE EN LA INFRAESTRUCTURA

2017-2020

- LRA abre Roosevelt Roads para inquilinos ancla (*anchor tenants*) para atraer desarrollos complementarios
- LRA comienza a buscar fondos para realizar las actualizaciones iniciales de infraestructura requeridas para impulsar el desarrollo y atraer inversión privada

IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA Y ESTRATEGIA DE DESARROLLO CON CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO

2021-2023

- LRA identifica las lecciones aprendidas de los esfuerzos de redesarrollo anteriores y las mejores prácticas
- LRA obtiene los fondos necesarios para realizar actualizaciones iniciales de infraestructura para apoyar el desarrollo
- LRA desarrolla un proceso estructurado e inclusivo para avanzar en la implementación de la estrategia de Desarrollo

¿Qué es diferente hoy?

1. Apoyo del gobierno **Proyecto Prioritario**
2. Condiciones del mercado
3. Fondos federales disponibles
4. Mejor comprensión de las condiciones de la propiedad
5. Reconocimiento de la diversidad de partes interesadas y atención requerida a todos



INFRAESTRUCTURA

Los proyectos de infraestructura están encaminados y priorizarán el robustecimiento de Roosevelt Roads de cara a los proyectos comunitarios y de valor económico que requieren las mejoras



Carreteras y Vías de Acceso



Proyecto de Agua Potable/Sanitaria



Proyecto de Energía

- El proyecto ha sido subvencionado con fondos CapEx y tomando en cuenta el acuerdo colaborativo firmado con el Municipio de Ceiba
- A través del RFP2022-005 se evaluaron varios proponentes donde se seleccionó a la firma MenDeg Engineering para realizar dichos trabajos de servicios profesionales de inspección
- LRA priorizó un proyecto de mejoras para el Sistema de Agua Potable, con subvención/préstamo con USDA-RD; así como la creación de una nueva Planta de Tratamiento Sanitario con fondos CapEx
- En el caso de Agua Potable, se encuentra en trámite de RFP sellado para licitación con ASG, y se publicó un RFP para los servicios de inspección
- En el caso de la Planta de Tratamiento Sanitario, el financiamiento es con fondos CapEx y se encuentra finalizando la etapa de diseño
- Alcance de este proyecto incluye la transmisión y distribución mediante fondos de recuperación de desastre; y la generación por parte del operador privado de la Autoridad (IBD Energy)
- La Autoridad publicó el RFP#2022-003 para la búsqueda de proponentes cualificados para el diseño de las mejoras relacionadas a la red eléctrica
- IBD Energy se encuentra encaminada dentro de los procesos previos a la permisología necesaria

Estrategia de Desarrollo



BLUE BELT

- Drydock
- Waterfront
- Port Control
- Marina
- MBRIC

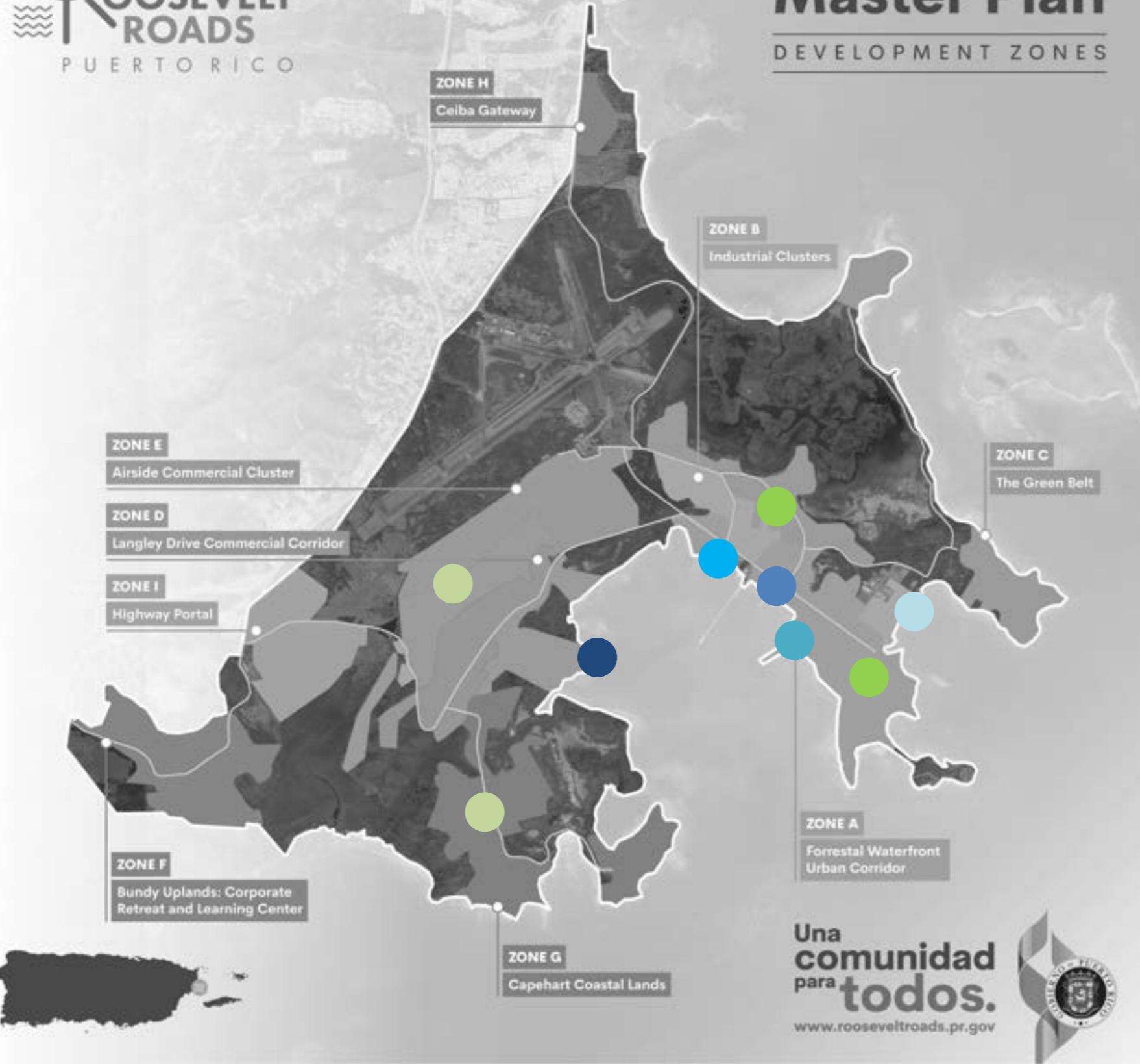
GREEN BELT

- Drydock
- Waterfront
- Port Control
- Marina
- MBRIC



Master Plan

DEVELOPMENT ZONES



Roosevelt Roads es el motor para la sostenibilidad económica, no solo de la región Este, si no de Puerto Rico en general.

El Gobierno central y local han unido fuerzas con el LRA y el resto de las partes interesadas para apoyar la implementación del Plan Maestro y mover el desarrollo económico a esta **nueva comunidad**.





www.rooseveltroads.pr.gov

