

(P. del S. 895)
(Conferencia)

19^{ma} ASAMBLEA 6^{ta} SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 135
Aprobada en 20 de Diciembre 2023

LEY

Para enmendar los Artículos 2, 5, 6 y 9 de la Ley 508-2004, según enmendada, conocida como "Ley de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads" para modificar la facultad de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads; aumentar el término del Director Ejecutivo de la Autoridad, establecer viviendas de interés social al Plan de Desarrollo Maestro; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Por casi dos décadas se ha discutido públicamente la importancia del redesarrollo de la antigua Base Naval Roosevelt Roads (en adelante, "Roosevelt Roads"), y el impacto económico que este proyecto provocará en los municipios de Ceiba, Naguabo y los demás municipios de la región Este de Puerto Rico. El cierre de Roosevelt Roads tuvo como consecuencia la pérdida de sobre 5,000 empleos civiles. Hoy, 19 años después de la clausura de Roosevelt Roads, Ceiba y municipios limítrofes, encuentran allí escaso desarrollo.

Esta legislación tiene como objetivo crear un marco jurídico para acelerar la reactivación económica, aumentar los servicios a los residentes de Ceiba y pueblos limítrofes y repoblar los terrenos de la antigua base naval. Este último punto es medular. En tiempos en que Puerto Rico atraviesa por un fuerte repunte en los precios inmobiliarios, Roosevelt Roads cuenta con cientos de residencias que pueden ser rehabilitadas rápidamente para así aumentar el inventario de residencias a precios asequibles, para venta o alquiler, y así proveer un proyecto de desarrollo económico diverso para la zona Este de Puerto Rico.

En Puerto Rico ya existen algunos modelos de cómo el marco jurídico adecuado permite lograr desarrollo en armonía entre el sector público y el sector privado, específicamente, aquel creado bajo la Ley 351-2000 (en adelante "Ley 351"), según enmendada, la cual creó la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones. Es indiscutible que esa ley viabilizó el desarrollo hotelero y comercial significativo que ha permitido que el Distrito de Convenciones sea un lugar atractivo para los residentes y visitantes a nuestra isla.

La Ley 508-2004 que creó la Autoridad para el Redesarrollo de las Facilidades y Terrenos de la Base de Roosevelt Roads (en adelante, "Autoridad") tiene el mismo objetivo que la Ley 351, pero esa visión original requiere actualización si queremos cumplir con la meta de que la zona Este de Puerto Rico alcance su desarrollo pleno.

Desde su creación, la Autoridad ha trabajado para lograr la delegada misión de desarrollar parte de los terrenos de Roosevelt Roads, en cumplimiento con los términos y condiciones del acuerdo de transferencia suscrito con la Marina de Guerra de Estados Unidos, la ley orgánica que la crea, el plan maestro aprobado, y las leyes y reglamentos estatales y federales, y los procesos del "Base Realignment and Closure" (BRAC) del Departamento de Defensa de los Estados Unidos de América. Dicha encomienda ha sido una tarea ardua por la falta de presupuesto, así como por procesos burocráticos excesivos que impiden desarrollar la propiedad debido a restricciones de uso, y ausencia infraestructura básica como lo es energía eléctrica, agua potable y servicio sanitario. Es importante plasmar un poco de historia para que quede claro lo que ha ocurrido y lo que queremos mejorar. En 1990, se estableció el "Defense Base Realignment and Closure Act", el cual dispone el proceso que debe seguir el gobierno de Estados Unidos cuando cierra una base militar en cualquier parte del mundo. A consecuencia de ello, se crearon Autoridades de Redesarrollo, conocidos como "Local Redevelopment Authority (LRA)" en diferentes partes del mundo, para que sean responsables de llevar a cabo el desarrollo ordenado de la base, en armonía con las necesidades de la comunidad y en cumplimiento con las particularidades del terreno. Un principio cardinal del pensamiento político democrático es que el poder decisonal sobre los asuntos que afectan la vida de los ciudadanos recaiga en niveles, organismos y personas que le sean directamente responsables. La Ley 508-2004, *supra*, delegó a la Autoridad la misión de atender las necesidades que surjan con el replanteamiento del uso de la antigua base naval, al contar con el conocimiento técnico y especializado requerido para ello.

Al observar la misión y desempeño de varios LRA's en relación con la administración de las propiedades transferidas luego del cierre de una base naval, podemos concluir que los LRA's con mayor éxito en su desarrollo, son aquellos a los cuales se les ha transferido un grado máximo de autonomía. A tal efecto, lograron desarrollar la totalidad de los terrenos de manera ordenada, económicamente sustentable y con resultados beneficiosos tanto para el gobierno, las comunidades y el sector privado. Sin embargo, el LRA que crea la Ley 508-2004, *supra*, no le provee a la Autoridad los poderes realmente necesarios para realizar su obra. Por lo tanto, el objetivo de este proyecto va cónsono con esa perspectiva exitosa identificada; además de proveerle las herramientas y las facultades necesarias para asumir una función central y fundamental en su resurgimiento urbano, social y económico.

Por todo lo cual, la intención de esta Asamblea Legislativa con esta Ley es modificar las facultades de la Autoridad para estimular la rehabilitación de Roosevelt Roads y lograr de una vez y por todas que comience el tan deseado y esperado desarrollo de Roosevelt Roads para el beneficio de Ceiba y Naguabo, los ciudadanos que allí residen y para todo Puerto Rico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Para enmendar el inciso (h) Artículo 2 de la Ley 508-2004, según enmendada, mejor conocida como "Ley de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt RoadS" para que lea como sigue:

"Artículo 2. – Definiciones.

Los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan, excepto donde el contexto claramente indique otra cosa, y las palabras usadas en el número singular incluirán el número plural y viceversa:

(a) ...

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

(i)..."

Sección 2.- Para enmendar el Artículo 5 de la Ley 508-2004, según enmendada, mejor conocida como "Ley de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt RoadS" para que lea como sigue:

"Artículo 5. – Director Ejecutivo – Facultades, Deberes y Funciones.

La Autoridad funcionará bajo la dirección de un Director Ejecutivo, quien será nombrado por la Junta y ejercerá su cargo a voluntad de ésta. Independientemente de la existencia de otras restricciones en ley, la Junta podrá contratar al Director Ejecutivo mediante un contrato de servicios profesionales de hasta seis (6) años de duración. Independientemente de la manera de contratación del Director Ejecutivo, Este vendrá obligado a cumplir con la Ley 1-2012, según enmendada, conocida como la "Ley de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico". Sus funciones serán, sin que constituya una limitación, las siguientes: (a) Ser el principal oficial ejecutivo de la Autoridad; (b) preparar y presentar a la Junta el plan de trabajo y el presupuesto anual de la Autoridad; (c) supervisar, fiscalizar y auditar el cumplimiento por la Entidad Contratada de sus obligaciones bajo su contrato con la Autoridad; (d) autorizar y supervisar cualquier otro contrato que sea necesario para el funcionamiento de la Autoridad sujeto a las normas que establezca la Junta; (e) asistir a todas las reuniones de la Junta, pero no tendrá derecho al voto; (f) establecer, organizar, dirigir y supervisar la estructura administrativa de la Autoridad; (g) establecer los niveles de funcionamiento

de las operaciones de la Autoridad, incluyendo la facultad para reclutar y contratar a cualquiera de los funcionarios y empleados bajo su supervisión, sujeto a las normas que establezca la Junta; (h) dirigir la preparación de los planes de la Autoridad, tanto a corto como a largo plazo, en cuanto a contratación y desarrollo de personal, operaciones, controles administrativos, estrategias de mercados y todas las otras funciones necesarias para asegurar el éxito de la Autoridad en el cumplimiento efectivo y eficiente de sus objetivos; y (i) desempeñar todas aquellas otras funciones que le sean asignadas por la Junta."

Sección 3.- Se enmienda el Artículo 6 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", para que se lea como sigue:

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

(a) ...

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

a. ...

j. adquirir cualquier propiedad dentro de la Estación Naval incluyendo, sin limitación, por convenio de compra, mediante el ejercicio del poder de expropiación forzosa, instado directamente por la Autoridad a nombre propio, sujeto a lo dispuesto en el Artículo 9, inciso (d), o instado por el Estado Libre Asociado mediante solicitud de la Autoridad, según dispuesto en el Artículo 9, inciso (h), o por manda, legado o donación, y poseer, conservar, usar y explotar cualquier propiedad que considere necesaria o conveniente para realizar los propósitos de la Autoridad;

k. vender, en dicho caso previa autorización de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico, excepto como más adelante se establece; permutar, arrendar, gravar y disponer de cualquier otro modo cualquier propiedad de la Autoridad cuando lo estime propio, necesario, incidental o conveniente en conexión a sus actividades y con el fin de facilitar la consecución del Plan de Desarrollo Maestro o de aquellos otros proyectos que se estén llevando a cabo o puedan llevarse a cabo en el futuro por la propia Autoridad o adelante un fin público según determinado por la Autoridad. Se establece como una excepción de la autorización legislativa requerida para la venta, toda venta para el desarrollo de proyectos de uso residencial (incluyendo condominios) y los proyectos turísticos (incluyendo hoteles y condohoteles);

..."

Sección 4.- Para enmendar el inciso (b) del Artículo 9 de la Ley 508-2004, según enmendada, mejor conocida como "Ley de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads" para que lea como sigue:

"Artículo 9. — Declaración de Utilidad Pública; Adquisición de Propiedades por Expropiación Forzosa.

(a)...

(b) A solicitud de la Autoridad, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, tendrá facultad para comprar, ya sea por convenio o mediante el ejercicio del poder de expropiación forzosa, o por cualquier otro medio legal, cualquier propiedad en la Estación Naval o interés sobre la misma que la Junta estime necesaria o conveniente para los fines de la Autoridad. La Autoridad podrá poner anticipadamente a disposición del Estado Libre Asociado de Puerto Rico aquellos fondos que puedan necesitarse para pagar dicha propiedad, y una vez adquirida la misma, podrá rembolsar al Estado Libre Asociado de Puerto Rico cualquier cantidad pagada que no hubiera sido previamente entregada. Al hacerse dicho reembolso al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el título de dicha propiedad así adquirida pasará a la Autoridad. El Secretario de Transportación y Obras Públicas, con la aprobación del Gobernador o de la Gobernadora, podrá hacer aquellos arreglos que él(ella) estime apropiados para la explotación y control de dicha propiedad por la Autoridad durante el período que transcurra antes de que dicho título haya pasado a la Autoridad. En aquellos casos en que habiéndose adquirido la propiedad con fondos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y no contando la Autoridad con fondos para el reembolso total de dichos fondos al Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El Gobernador o la Gobernadora, si así lo estima necesario y conveniente, podrá disponer que el título sobre los bienes y/o derechos así adquiridos deba ser inscrito directamente a favor de la Autoridad para acelerar el cumplimiento de los fines y propósitos para los cuales fue creada. El Gobernador o la Gobernadora podrá así solicitarlo al Tribunal en cualquier momento dentro del procedimiento de expropiación forzosa y éste así lo ordenará. En estos casos, así como en los casos de adquisición por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico a favor de la Autoridad, habiendo mediado pago previo por adelantado por parte de esta última al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el Registrador de la Propiedad procederá a hacer, con preferencia y de forma expedita, la inscripción del título de propiedad de los bienes o derechos de que se trate a favor de la Autoridad, al presentársele para inscripción la documentación pertinente. La facultad que por la presente se confiere no limitará ni restringirá en forma o límite alguno la facultad propia de la Autoridad para adquirir propiedades por compra o mediante un proceso de expropiación forzosa instado directamente por la Autoridad a nombre propio. El título de cualquier propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que se considere necesaria o conveniente para los fines de la Autoridad, podrá ser transferido a esta por el funcionario encargado de dicha propiedad o que la tenga bajo su custodia,

mediante términos y condiciones que serán fijados por el Gobernador o la Gobernadora.

(c) ...”

Sección 3. - Cláusula de Separabilidad

Si cualquier disposición de esta Ley o la aplicación de dicha disposición a cualquier persona o bajo alguna circunstancia fuere declarada inconstitucional, el resto de esta Ley y su aplicación no quedará afectada por dicha declaración de inconstitucionalidad.

Sección 4.- Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 29 DE DICIEMBRE DE 2023



OMAR J. MARRERO DÍAZ
Secretario de Estado
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico