

# WINSTON & STRAWN LLP

35 WEST WACKER DRIVE  
CHICAGO, ILLINOIS 60601-9703

43 RUE DU RHONE  
1204 GENEVA, SWITZERLAND

BUCKLESBURY HOUSE  
3 QUEEN VICTORIA STREET  
LONDON, EC4N 8NH

1700 K STREET, N.W.  
WASHINGTON, D.C. 20006-3817

(202) 282-5000

FACSIMILE (202) 282-5100

www.winston.com

333 SOUTH GRAND AVENUE  
LOS ANGELES, CALIFORNIA 90071-1543

200 PARK AVENUE  
NEW YORK, NEW YORK 10166-4193


21 AVENUE VICTOR HUGO  
75116 PARIS, FRANCE

101 CALIFORNIA STREET  
SAN FRANCISCO, CALIFORNIA 94111-5894

FRANCISCO J. PAVÍA  
(202) 282-5799  
fpavia@winston.com

## MEMORANDO

**A:** Jorge A. Silva Puras  
Presidente, Junta de Directores  
Autoridad del Portal del Futuro

**De:** Francisco J. Pavía 

**Fecha:** 24 de mayo de 2006

**Asunto:** Transferencias para Desarrollo Económico

Las transferencias para desarrollo económico (EDC, por sus siglas en inglés) en bases militares cerradas según lo dispone la ley BRAC están regidas por la Sección 2905 (b)(4) de la propia Ley BRAC, 10 U.S.C. § 2910 note, y por los reglamentos promulgados por el Departamento de la Defensa, específicamente 32 C.F.R. § 174.9. La Marina tiene la autoridad, pero no la obligación, de utilizar el mecanismo de EDC para transferir propiedades. 32 C.F.R. § 174.9(a).

### Entidad elegibles para EDC

La ley y los reglamentos establecen que la Autoridad para Redesarrollo Local (LRA, por sus siglas en inglés) es la única entidad elegible para recibir propiedades bajo un EDC. 32 C.F.R. § 174.9(c).

### Requisito de evaluación de propuestas

La LRA tiene la obligación en ley de solicitar notificaciones de interés (NOIs, por sus siglas en inglés) a entidades elegibles públicas y sin fines de lucro con interés de utilizar propiedades dentro de la base para servicios para personas sin hogar y para transferencias para usos de beneficio público (PBC, por sus siglas en inglés). 24 C.F.R. § 176. Ver Tabla adjunta resumiendo todos los PBC disponibles para estas transferencias. En el caso de EDCs, no obstante, no existe requisito alguno en la Ley Federal que obligue a una LRA solicitar o evaluar propuestas para usos de propiedades como EDC.

Tampoco existe requisito alguno al respecto en las leyes de Puerto Rico. El Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC), que fue designado como LRA de planificación mediante la Orden Ejecutiva OE 2003-66, no venía obligado por esta Orden Ejecutiva a solicitar

o evaluar propuestas en cuanto a EDCs. El Comité de Redesarrollo que creó la Orden Ejecutiva para que elaborara el Plan de Re-uso en conjunto con el DDEC, venía obligado a recibir el insumo de organizaciones comunitarias para elaborar el Plan de Re-uso, pero no así propuestas en cuanto a EDCs. El propósito del Plan de Re-uso era establecer usos para la propiedad, no determinar usuarios específicos.

El 4 de mayo del 2004 el DDEC, actuando como LRA, publicó una notificación de disponibilidad de propiedad excedente en Roosevelt Roads solicitando NOIs de entidades elegibles públicas y sin fines de lucro para proveer servicios a personas sin hogar y para PBCs, en cumplimiento con los requisitos del 24 C.F.R. § 176. La fecha límite para someter estos NOIs fue el 3 de agosto del 2004. En el taller sobre NOIs que la LRA llevó a cabo en Ceiba el 18 de mayo de 2004, varias entidades acudieron con proyectos que no eran elegibles bajo ninguna de las categorías de PBC. A los participantes de este taller se les comunicó que el EDC está disponible solamente para la LRA, pero que como instrumento para educar a la LRA sobre negocios interesados en localizarse en Roosevelt Roads, estos podían utilizar el formato de los NOI para someter sus ideas a la LRA, y estas ideas serían utilizadas por la LRA como información adicional para elaborar el Plan de Re-uso. Según se detalla en la página 159 del Plan de Re-uso, el DDEC recibió cinco NOIs que no eran para PBCs que se utilizaron para instruir el proceso de la elaboración del Plan de Re-uso con información sobre intereses comerciales en la base. Sólo uno de estos cinco hacía referencia específica a un EDC.

La Ley 508 del 29 de septiembre del 2004 tampoco impone a la Autoridad del Portal del Futuro requisito alguno de evaluar propuestas externas para EDCs.

### **Propuestas Recibidas**

Independientemente de que no exista obligación en ley alguna a la LRA de evaluar propuestas externas para EDCs, en este caso fuera de la propuesta con relación al Navy Lodge y la bolera, sometida por *Ceiba Housing and Economic Development Corporation*, no existe ninguna otra propuesta concreta sobre un EDC. No se presentó más ninguna en el proceso de los NOIs que culminó en Agosto 3 del 2004. El documento "Enmiendas Comunitarias al Plan de Re-uso de la Estación Naval Roosevelt Roads", con fecha de Junio de 2005, no contiene mención alguna sobre los EDCs. De igual forma, ninguna de las comunicaciones escritas del Sr. Rogelio Figueroa (24 de junio de 2005, 5 de julio de 2005, 11 de julio de 2005, 14 de julio de 2005, 17 de julio de 2005, 19 de julio de 2005, y 15 de agosto de 2005) contiene una propuesta que mencione un EDC. A mi mejor conocimiento, la posibilidad de una propuesta alterna para un EDC surge por primera vez en abril del 2006 en un evento multitudinario en Ceiba.

### **Acuerdos conceptuales sobre el EDC y los PBCs**

Aunque la Marina no puede tomar ninguna acción final en cuanto a PBCs o EDCs hasta luego de que: (i) se finalice el Plan de Re-uso; (ii) la Marina cumpla con los requisitos del National Environmental Policy Act (NEPA) y (iii) se presenten solicitudes formales, el 21 de septiembre de 2004, el Sr. Milton Segarra, entonces Secretario del DDEC, se reunió en Washington, D.C. con Wayne Army, Secretario Auxiliar de la Marina, y llegaron a un acuerdo conceptual sobre

aquellas trasferencias bajo PBCs y EDC que en su momento se presentarían y que la Marina vería favorablemente.

Esta discusión estuvo enmarcada en el contexto de que en ley la Marina tiene cuatro métodos para disponer de propiedades: (i) venta pública; (ii) venta negociada, (iii) PBC y (iv) EDC, los cuales la Marina puede utilizar a su discreción. Ante esta realidad, el señor Arny había expresado anteriormente su deseo de que no se hiciera ningún EDC en esta propiedad, excepto como último recurso. En esta reunión se logró que el señor Arny accediera a que se utilizara el EDC para actividades de desarrollo económico que el sector privado no podría proveer. Entendiendo que al ser un Parque Científico una actividad que en su inicio requiere una inversión gubernamental significativa, se acordó que parte del Parque Científico, y el Campus Universitario que lo complementa, era el mejor candidato para un EDC.

### **Solicitud de EDC**

Para poder hacer una realidad el acuerdo conceptual existente con la Marina, es necesario que la LRA prepare una solicitud para el EDC. Ajuunto un ejemplo preparado por la Marina de los componentes necesarios de la solicitud para que la misma sea aceptada. Como se puede ver, esta solicitud es un documento complejo. Parte del acuerdo conceptual existente con la Marina es que las propiedades a transferirse como EDC se transferirán sin que esto implique un pago por parte de la LRA. Pero para lograr esto es necesario justificarlo demostrando en la solicitud que el Gobierno de Puerto Rico tendrá que hacer una inversión económica igual o mayor que el precio justo del mercado de estas propiedades.

### **Conclusión**

No existe requisito alguno que obligue a la LRA a solicitar o evaluar propuestas externas para un EDC. Se llevaron a cabo en septiembre del 2004 una serie de negociaciones con la Marina por medio de Milton Segarra cuando este era Secretario del DDEC en las cuales se llegó a unos acuerdos conceptuales donde los funcionarios de la Marina se han comprometido a apoyar el EDC descrito en aquel momento y varios PBCs, siempre y cuando las solicitudes formales cumplan con todos los requisitos en ley.