



ASOCIACIÓN RESERVISTAS, GUARDIAS NACIONALES VETERANOS NAUTAS, CORP.

P.O. Box 1007
SAN LORENZO, PUERTO RICO 00754
CEL. (787) 504-5592
ARGNVNPR@YAHOO.COM

ENTREGA PERSONAL
Y CORREO CERTIFICADO
CON ACUSE DE RECIBO

#7013 2630 00013767 9539

25 de abril de 2014

Junta de Directores
LRA para el Redesarrollo Local
de Terrenos y Facilidades de la
Estación Naval Roosevelt Roads

P/C: Sr. Alberto Bacó Bagué
Presidente

Sra. Malu Blázquez Arsuaga
Directora Ejecutiva

LRA para el Redesarrollo Local
de Terrenos y Facilidades de la
Estación Naval Roosevelt Roads

Edificio PRIDCO
355 Avenida Roosevelt
Oficina 106
Hato Rey, PR 00918

RE: SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN

Estimados miembros de la Junta de Directores:

Recientemente, luego de varios meses y de múltiples modificaciones y alteraciones a la manera de llevar a cabo el procedimiento competitivo de *Request for Proposals (RFP's)*, la Autoridad para el Redesarrollo Local de Terrenos y Facilidades de la Estación Naval *Roosevelt Roads*, en adelante el "LRA", determinó conceder al Municipio de Ceiba el derecho a arrendar al LRA y operar a corto plazo, la Marina Comercial conocida como el *Pelican Roost Marina*, ubicada en la Base Naval *Roosevelt Roads*.

La determinación de la Junta de Directores del LRA tuvo lugar a pesar del hecho de que la *Asociación Reservistas, Guardias Nacionales y Veteranos Nautas (ARGNVN)* se encuentra en las facilidades desde la época en que la Base Naval Roosevelt Roads estaba en operación y actuando como co-administradora de la misma en conjunto con el *United States Army Fort Buchanan's Morale, Welfare and Recreation Department*. Luego del cierre de la Base Naval, a partir del mes de octubre de 2012, la ARGNVN ha ocupado, preservado y mantenido dichas facilidades mediante una cuantiosa inversión de recursos económicos, inducida y motivada por acuerdos legalmente vinculantes entre el LRA, el Departamento de Recursos Naturales (DRNA) y la ARGNVN, incluyendo el ACUERDO DE COLABORACIÓN suscrito con el DRNA el 15 de octubre de 2012 y debidamente registrado en el Registro de Contratos de la Oficina del Contralor de Puerto Rico bajo el Número 2013-000047 y vencimiento del 15 de octubre de 2017.

La determinación del LRA ha sido, a nuestro juicio, injustificada, incorrecta y no está acorde a los objetivos perseguidos por la ley federal *Base Realignment and Closure Act* ("BRAC") y las obligaciones de la LRA a tenor con el BRAC y la Ley 508-2004, conocida como la *Ley LRA para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads*. No abrigamos duda alguna de que todas las propuestas presentadas por la ARGNVN al LRA, durante los pasados años, han sido las más cónsonas con la política pública del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como la más beneficiosas a los intereses del LRA, de los residentes de Ceiba y Naguabo, de los pueblos cercanos y del Pueblo de Puerto Rico en general, entre otras razones:

- J (2)
- (1) Por ser la ARGNVN la única organización comunitaria del área que presentó propuestas para la operación y administración de la Marina Comercial.
 - (2) Por poseer nuestros miembros la experiencia técnica y práctica idónea para la administración y operación de una marina comercial, al contar con adiestramiento formal en áreas tales como la navegación, el patrullaje de costas, mecánica diesel, seguridad marítima, mantenimiento y reparación de embarcaciones, manejo de emergencias mecánicas en el mar, buceo, almacenaje de embarcaciones, telecomunicaciones, destrezas de guardia costera, entre otras.
 - (3) Por no existir ninguna otra entidad en todo Puerto Rico que cuente con experiencia en la operación de la Marina Comercial *Pelican Roost*.
 - (4) Nuestros miembros conocen ampliamente dichas aguas navegables, su flora y su fauna, las corrientes de vientos y marinas que predominan, así como el delicado balance que existe entre las posibilidades de desarrollo económico para el área y las necesidades de conservación del ecosistema del área.
 - (5) La ARGNVN ha asegurado durante los pasados años la integridad física y utilidad pública de las facilidades de la Marina para beneficio del Pueblo de Puerto Rico y las comunidades circundantes, mediante una considerable inversión de fondos de la organización en la restauración y el mantenimiento de la facilidad y sus áreas anexas tales como las áreas para los *trailers*, la casa club y los servicios sanitarios, entre otros, rescatando las mismas, luego de su acelerado deterioro a partir de septiembre de 2009 cuando la Marina entregó la propiedad al Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
 - (6) Por años, hemos demostrado a través de nuestros actos, nuestro compromiso de inclusión de todas las comunidades locales de Ceiba y Naguabo.

(7) Presentamos una oferta económica razonable al LRA, a requerimiento de ésta.

Como es de su conocimiento, la Ley 508-2004, según enmendada dispone expresamente, entre otras cosas, que todos los procesos para la calificación, selección de proponentes y negociación de contratos con entidades seleccionadas para llevar a cabo proyectos de redesarrollo de terrenos y facilidades localizadas en la Base Naval deben llevarse a cabo mediante procedimientos, guías y normas establecidas por la Junta de Directores del LRA, los cuales tienen que estar recogidos en un Reglamento adoptado por la Junta, el cual incluya el proceso que se debe seguir para conducir los mecanismos de solicitudes de propuestas (*Request for Proposals* o *RFP's*, por sus siglas en inglés).

La Ley 508-2004 dispone, además, que el Reglamento del LRA debe incluir los criterios que aplicará la Junta de Directores del LRA al tomar sus decisiones sobre la calificación y selección de los proponentes y la adjudicación de los contratos para el redesarrollo de propiedades que administra el LRA. Entre los objetivos que persigue la Ley 508-2004, según enmendada, y que deben estar contenidos en el Reglamento cuya adopción ordena a la Junta de Directores del LRA, se encuentran obtener propuestas de proponentes cualificados para llevar a cabo los distintos procesos de redesarrollo, que cuenten con la capacidad técnica o profesional y la experiencia en el redesarrollo, la operación y mantenimiento de terrenos y facilidades de instalaciones militares cerradas.

5AD
Pese a que durante varias etapas de los procedimientos, solicitamos a funcionarios del LRA que se nos facilitaran las guías, procedimientos y criterios que aplicaría la Junta de Directores del LRA durante el proceso de toma de decisión sobre la calificación y selección de los proponentes y la eventual adjudicación del contrato para la operación y administración de la Marina Comercial, dichas guías, procedimientos y/o el reglamento que requieren la Ley 508-2004, según enmendada, nunca fueron provistas a la ARGNVN.

Cabe señalar que ni siquiera los documentos de *RFP* suministrados por el LRA, pese a mencionar criterios de evaluación que supuestamente se aplicarían, en ninguna de sus partes citan o hacen referencia a las guías y/o reglamentos requeridos por la Ley 508-2004. Peor aún, el LRA, en violación a las disposiciones legales aplicables, no había provisto, sino hasta el 15 de abril de 2014, notificación ninguna a la ARGNVN sobre nuestro derecho a solicitar la reconsideración de su determinación y nuestro derecho a solicitar revisión judicial respecto a la misma¹. No es sino hasta esa misma fecha que el LRA, luego de haber sido cuestionada por representantes de la ARGNVN en la reunión que sostuviéramos con la Directora Ejecutiva del LRA el 10 de abril de 2014, que se emite una Notificación del LRA sobre su determinación de adjudicar la *buena pro* al Municipio de Ceiba.

El proceso que ha culminado en dicha adjudicación ha sido uno sumamente tortuoso, desordenado e inconsistente. Durante el mismo el LRA, de manera recurrente y continua, ha modificado y/o alterado las reglas del juego, en perjuicio de entidades serias como la nuestra, quienes de la mejor buena fe, intención y confiando siempre en que se nos garantizaría, en todo momento, un proceso justo, racional y transparente, hemos elegido adherirnos a todos y cada uno de los requerimientos y/o reglas que han sido impuestas por el LRA y su Directora Ejecutiva, pese a que muchos han sido irrazonables y/o inaplicables a las características particulares de la Marina Comercial y su entorno.

¹ Pese a que la Ley 508-2004 exime al LRA de las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la "*Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*", el LRA está obligado a cumplir con las disposiciones del Capítulo IV de dicha ley sobre Revisión Judicial.

El 24 de julio de 2013 el LRA publicó una invitación a entidades interesadas para someter propuestas titulada "PROPOSAL FOR LEASE OF PELICAN ROOST MARINA, FORMER NAVAL STATION ROOSEVELT ROADS, CEIBA, PUERTO RICO", en adelante el "PROPOSAL FOR LEASE", para el arrendamiento y operación, a corto plazo, de la Marina Comercial. Inicialmente, las propuestas debían entregarse al LRA en o antes del 12 de agosto de 2013, pero posteriormente se extendió la fecha límite hasta el 30 de agosto de 2013. En respuesta al PROPOSAL FOR LEASE, el 30 de agosto de 2013 la ARGNVN presentó su propuesta al LRA. Luego de haber recibido varias propuestas en respuesta al PROPOSAL FOR LEASE, el LRA alteró su posición inicial y rechazó todas las propuestas presentadas, sin ofrecer explicación alguna a los proponentes y limitándose a informar su determinación de dejar sin efecto dicho proceso y no adjudicar contrato temporero alguno para el arrendamiento y operación a corto plazo de la Marina Comercial, bajo la representación expresa a los proponentes de que a principios del 2014, el LRA estaría adjudicando un contrato para el desarrollo de la Marina Comercial.

JAD
El 11 de octubre de 2013 el LRA publicó una nueva invitación a entidades interesadas para presentar sus propuestas (RFP), esta vez, entre varias áreas de oportunidad, una invitación para presentar propuestas para la operación, administración y desarrollo, a largo plazo, de la Marina Comercial. El 20 de diciembre de 2013 la ARGNVN presentó una extensa propuesta al LRA en respuesta al RFP, en esta ocasión para el arrendamiento de las facilidades de la Marina Comercial por un plazo de quince (15) años, el cual tenía el potencial de generar sobre \$750,000 en cánones de arrendamiento al LRA, con una opción de compra por parte de la ARGNVN (conforme al valor de tasación de las facilidades al momento de ejercitarse la opción) a partir del 6to año del arrendamiento. La propuesta de la ARGNVN en respuesta al RFP contempló, entre varias proposiciones, la construcción de un edificio comercial y la adquisición de equipos y el desarrollo de un *trailer park*.

Desafortunadamente, por razones que todavía no podemos entender, el 24 de enero de 2014 el LRA comunicó a la ARGNVN la determinación de la Junta de Directores de rechazar todas y cada una de las propuestas recibidas en respuesta al RFP porque, supuestamente, ninguna cumplía con los requisitos establecidos por el LRA. En dicha ocasión, nuevamente, el LRA omitió ofrecer explicaciones respecto a la manera en la cual la propuesta de la ARGNVN no cumplió con los requisitos establecidos en el RFP. Peor aún, el LRA, nuevamente, nos comunicó su intención de retroceder a su plan original, esto es, a otorgar un contrato arrendamiento a corto plazo para la Marina Comercial y a notificar que procedería a reevaluar, todas las propuestas presentadas en respuesta al PROPOSAL FOR LEASE. La ARGNVN solicitó, entonces, al LRA, que reconsiderara su posición de dejar sin efecto el RFP y que reevaluara todas las propuestas presentadas al LRA en respuesta al RFP.

Posteriormente, el LRA no informó por escrito que el 21 de enero de 2014 la Junta de Directores del LRA determinó requerir a su Directora Ejecutiva reevaluar todas las propuestas presentadas en el mes de agosto de 2013 en respuesta al PROPOSAL FOR LEASE, para el arrendamiento y operación, a corto plazo, de la Marina Comercial. Se nos indicó, entonces, que entre las propuestas a ser reevaluadas se encontraba la que presentó la ARGNVN el 30 de agosto de 2013. Se informó entonces a la ARGNVN, que la razón por la cual la Junta de Directores del LRA había rechazado nuestra propuesta del 20 de diciembre de 2013, en respuesta al RFP, fue porque la misma, supuestamente, "*failed to meet the criteria for a tourist and residential development*".

Mediante comunicación del 19 de febrero de 2014, le comunicamos al LRA que las razones por las cuales nuestra propuesta del 20 de diciembre de 2013 no incluyó el desarrollo de un componente residencial, según se expresó en la misma, respondieron, primeramente, a consideraciones

relacionadas a restricciones ambientales que limitan el uso de los terrenos donde ubica la Marina Comercial, según las mismas surgen de los documentos provistos por el LRA, los cuales demuestran que se espera respecto a la referida localidad "*to have restriction on residential use related to soil and groundwater*". En segundo término, comunicamos al LRA que resulta obvio que el excesivo inventario de propiedades residenciales en el área y el estado del mercado de los bienes raíces no hacen propio, al menos por los próximos años, el desarrollo de unidades residenciales adicionales en el área, mucho menos en una localidad que se encuentra identificada como un *Solid Waste Management Unit* y un *Area of Concern*, desde el punto de vista ambiental.

En cuanto al desarrollo turístico que generaría nuestra propuesta para el área, explicamos al LRA que el desarrollo propuesto por nuestro grupo y su impacto turístico estaba estrechamente relacionado y surgía como resultado de la propia actividad económica que generaría la operación y administración por la ARGNVN de la Marina Comercial, a través del desarrollo de los edificios comerciales, del desarrollo del *Trailer Park*, de la Villa Pesquera, de nuestros ofrecimientos para practicar deportes marinos y las demás actividades eco turísticas que se llevarían a cabo en la Marina Comercial.

JRD
Pese a lo anterior, reiteramos en aquel momento al LRA, nuestro interés de ser seleccionados para administrar y operar la Marina Comercial conocida como el *Pelican Roost Marina*, por un término inicial de cuatro (4) años, conforme a los términos contenidos en la Propuesta que sometíamos el 30 de agosto de 2013, en respuesta al PROPOSAL FOR LEASE, incluyendo nuestra disposición de aumentar nuestra oferta de pago del canon de arrendamiento a una cantidad mayor, por el uso de los *slips*. No obstante todos los esfuerzos y sacrificios de la ARGNVN, el LRA tomó la determinación de otorgar la *buena pro* al Municipio de Ceiba.

Como si todo lo anterior no fuera suficiente, la Directora Ejecutiva del LRA pretende ahora, además, distanciarse de las obligaciones legales válidamente asumidas, argumentando que el ACUERDO DE COLABORACIÓN en virtud del cual nuestra asociación se encuentra ocupando, hasta octubre de 2017 y por un canon anual nominal, algunas de las áreas en las facilidades de la Marina Comercial, no es un contrato válido. Al mismo tiempo, la Directora Ejecutiva del LRA pretende forzarnos a suscribir un nuevo contrato de arrendamiento por la ocupación de dichas áreas, por el cual nos está exigiendo pagar un canon de \$3,400 mensuales. Tal pretensión responde al hecho de que el LRA, según nos ha expresado su Directora Ejecutiva, "*necesita dinero*", que nuestra organización se encuentra ocupando aún dichas áreas "*porque Fortaleza y DRNA han abogado a favor de la Asociación*" y nos ha amenazado, directamente, en que requerirá al DRNA "*que les envíe una carta de desalojo inmediato*".

Ante las insistentes y reiteradas expresiones de la Directora Ejecutiva del LRA relativas a la imperativa "*necesidad de dinero*" y sus alusiones a la obligación contractual del LRA de satisfacer las sumas que debe al *Department of the Navy* por la transferencia de los terrenos de la Base Naval, es obvio que la recomendación de la Dirección Ejecutiva a la Junta de Directores del LRA de adjudicar la *buena pro* al Municipio de Ceiba se fundamentó, estrictamente, en razones económicas vinculadas a los ingresos de rentas que pudiera obtener la LRA por la operación de las facilidades por terceros y no a los imperativos de redesarrollo económico y involucramiento comunitario que le ordenan el *BRAC* y la Ley Orgánica del LRA.

Como es de su conocimiento, a tenor con lo dispuesto en la Artículo 7 de la Ley 159-2013, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico impuso al LRA, entre otras entidades públicas, la obligación de archivar las grabaciones de sus reuniones en su página principal de la *Internet*, acompañada de una certificación de que la grabación es una copia fiel y exacta de los asuntos atendidos en la reunión de la Junta. Igualmente, el referido estatuto impone al LRA la obligación de mantener una copia física

de la grabación en un archivo de grabaciones, la cual deberá estar disponible, dentro de un término de treinta (30) días calendario, al público en general que así lo solicite, debiendo, además, custodiar copia física de la grabación por un término no menor de cinco (5) años.

Mediante comunicación del 7 de febrero de 2014, al amparo de lo dispuesto en la Ley 159-2013, vigente en ese momento, solicitamos a la Junta de Directores y a la Directora Ejecutiva del LRA que se nos informara la fecha, hora exacta y el lugar donde habría de llevarse a cabo la reunión de la Junta de Directores del LRA en la cual se atendería nuestra solicitud del 31 de enero de 2014 de que se reconsideración de su determinación de cancelar el RFP. Comunicamos, además, nuestro interés de presenciar las deliberaciones de la Junta de Directores del LRA respecto a la adjudicación de dicha solicitud. Requerimos al LRA, además, proveernos una copia fiel y exacta de la grabación de la reunión de la Junta de Directores en la cual se tomó la determinación de cancelar el RFP, así como de cualquier reunión en la cual se haya discutido y tomado cualquier determinación en cuanto a nuestra solicitud de reconsideración. Contrario a derecho, el 20 de febrero de 2014, la Junta de Directores del LRA denegó nuestras solicitudes al amparo de la Ley 159-2013, arguyendo que la misma fue enmendada por la Ley 25-2014, representándonos que mediante dicha enmienda, "se excluye a la ARTBRR" de tener que cumplir con dicha ley.

JRD
Sobre este particular, es necesario aclararle esta Honorable Junta de Directores que la Ley 159-2013 fue enmendada por la Ley 25-2014, entre otros fines, para eliminar el listado expreso de entidades públicas que contenía originalmente la misma y sustituirlo por una definición más amplia y genérica del término "corporación pública". A tenor con lo anterior, conforme a la Ley 159-2013, según enmendada por la Ley 250-2014, el término "corporación pública" significará:

"toda instrumentalidad pública que ofrece servicios básicos esenciales, tales como servicios de electricidad; de agua potable; de telecomunicaciones; educación; arte y cultura; recursos naturales, agricultura, administración de terrenos o conservación de tierras; manejo de desperdicios sólidos o reciclaje; rehabilitación ocupacional, laboral o compensaciones por accidentes; de carreteras, transportación terrestre; marítima o aérea; edificios públicos; o servicios comunitarios para el Pueblo de Puerto Rico en nombre del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, pero como entidad jurídica independiente." Énfasis nuestro.

Primeramente, no es correcto que la Ley 25-2014 haya excluido o eximido al LRA de las disposiciones de la Ley 159-2013. Por otro lado, es obvio que los propósitos, facultades y poderes del LRA a tenor con su ley orgánica, son fundamentalmente funciones de "administración de terrenos" y "edificios públicos" de la antigua Base Naval de Roosevelt Roads transferidos al Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico por el *US Department of the Navy* y para el redesarrollo de los mismos. Por tal motivo, al LRA sí le aplican, en toda su extensión, las disposiciones de la Ley 159-2013, según enmendada por la Ley 25-2014 y nuestra organización, así como cualquier otra entidad o ciudadano, tiene derecho a conocer los pormenores que dieron lugar a la adjudicación al Municipio de Ceiba. Igualmente, la Ley 508-2004 ordena expresamente al LRA a hacer pública y publicar en la *Internet*, una vez la Junta de Directores haya adjudicado el contrato, la información sometida por los proponentes y la información relacionada al proceso de selección, evaluación y adjudicación de propuestas, exceptuándose solamente aquella información que constituya secretos de negocios, información propietaria e información privilegiada o confidencial.

Por otro lado, a tenor con la Ley 508-2004, la Junta de Directores del LRA está compuesta, entre otros, por dos (2) personas designadas por el Alcalde del Municipio de Ceiba. Estamos plenamente conscientes de que una de las razones por las cuales dicho estatuto confirió a los alcaldes de Ceiba y Naguabo la autoridad de seleccionar miembros a la Junta de Directores del LRA, se debió,

principalmente, al impacto socio-económico directo que sufrieron ambos municipios ante el cierre de la Estación Naval Roosevelt Roads. Es evidente que su presencia en la Junta de Directores del LRA le permite a dichos municipios contar con una representación activa, participativa y pendiente de las determinaciones que pudieren tomarse, vigilando por el mejor interés de éstos y por que las decisiones tomadas redunden en el beneficio socio-económico de sus respectivas poblaciones. Sin embargo, ello también brinda acceso a dichos miembros, entre otros, a información esencial y estrategias de negocios que se discuten en el seno de la Junta de Directores con los oficiales del LRA responsables de ejecutar las mismas. Es igualmente claro, sin embargo, que la Ley 508-2004 no tuvo el propósito de municipalizar el proyecto de redesarrollo de la Base Naval, sobre todo si se considera que el impacto del mismo pudiere ser de alcance regional y nacional.

La ARGNVN tiene un interés legítimo y un derecho legal de conocer, a cabalidad, todos los pormenores de las deliberaciones y de las discusiones de los asuntos que estuvieron ante la consideración del Comité de Selección y la Junta de Directores del LRA en el proceso de tomar la determinación de rechazar nuestra propuesta y favorecer, en su lugar, la propuesta del Municipio de Ceiba.

JRD
El derecho de la ARGNVN a conocer incluye, sin que se entienda como una limitación, el derecho a indagar y estar al tanto respecto a cual fue la participación de los dos (2) miembros de la Junta de Directores designados por el Alcalde del Municipio de Ceiba en las deliberaciones y en el proceso decisional. Estos, obviamente, en representación del Municipio de Ceiba, pudieron tener acceso privilegiado a las interioridades a todo el proceso del PROPOSAL FOR LEASE de agosto de 2013, incluyendo a las propuestas presentadas y las deliberaciones respecto a cada una de ellas. Tales representantes también debieron tener acceso privilegiado a todo el proceso de RFP de diciembre de 2013, a las propuestas presentadas, a las deliberaciones realizadas y las decisiones tomadas respecto a dicho proceso. Finalmente, es razonable pensar que tuvieron igual acceso privilegiado al todo el proceso que resultó en la eventual adjudicación de la propuesta al Municipio de Ceiba.

Considerando el hecho de que se han dado varias etapas a lo largo de este proceso, es razonable pensar que el Municipio de Ceiba, al tener presencia en la Junta de Directores del LRA, haya estado en una posición indebidamente ventajosa respecto a otros proponentes interesados y tuviera un mejor cuadro, al poder precisar, con mayor exactitud, los elementos que debían encontrarse presentes en su propuesta para obtener una recomendación positiva de parte del Comité de Selección del LRA y una determinación favorable de parte de la Junta de Directores del LRA. Dicha posición desventajosa de otros proponentes respecto al Municipio de Ceiba, se agudizó ante la ausencia de la reglamentación requerida por la Ley 508-2004 y de los parámetros y guías claramente establecidos que exige la ley en cuanto a la manera en la cual se estarían evaluando las propuestas por parte del LRA.

Por tal motivo, solicitamos a la Junta de Directores del LRA que instruya a la Secretaría de la Junta y a la Directora Ejecutiva del LRA para que dentro del término de 48 horas contados a partir del recibo de la presente comunicación, se nos provea lo siguiente:

- (1) Copia fiel y exacta de la grabación de la reunión de la Junta de Directores en la cual se supone se tomó la determinación de cancelar el PROPOSAL FOR LEASE, así como de cualquier reunión de la Junta de Directores o del Comité de Selección del LRA en las cuales se hayan discutido y tomado cualquier determinación dicho asunto, así como de las minutas o actas de la(s) referida(s) reunion(es) y de cualesquiera memorandos y/o escritos presentados a la Junta de Directores por parte de la gerencia del LRA y de las reuniones del Comité de Selección. La documentación

solicitada incluye toda aquella relacionada con la evaluación, calificación y puntaje de las propuestas que formaron parte del PROPOSAL FOR LEASE, en aquel momento.

- (2) Copia fiel y exacta de la grabación de la reunión de la Junta de Directores en la cual se supone se tomó la determinación de cancelar el *RFP*, así como de cualquier reunión de la Junta de Directores o del Comité de Selección del LRA en las cuales se hayan discutido y tomado cualquier determinación dicho asunto, así como de las minutas o actas de la(s) referida(s) reunión(es) y de cualesquiera memorandos y/o escritos presentados a la Junta de Directores por parte de la gerencia del LRA.
- (3) Copia fiel y exacta de la grabación de la reunión de la Junta de Directores en y/o de cualquier reunión del Comité de Selección del LRA en la cual se tomó la determinación de otorgar la *buena pro* al Municipio de Ceiba, así como de cualquier reunión en la cual se haya discutido y tomado cualquier determinación en cuanto a nuestra propuesta.
- (4) Copia fiel y exacta de todas y cada una de las propuestas presentadas por las otras entidades consideradas, incluyendo cualquier información sometida al LRA por los proponentes, exceptuándose solamente aquella información que constituya secretos de negocios, información propietaria e información privilegiada o confidencial, sin omitir y/o suprimir información relevante a la experiencia, calificaciones, capacidad administrativa, capacidad financiera y/o la oferta económica que formaron partes de los criterios de evaluación establecidos por el LRA.

Procedemos ahora, a referirnos al documento que nos fuera remitido por el LRA con fecha del 15 de abril de 2014, titulado "NOTIFICACIÓN DE DETERMINACIÓN DE SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA PROYECTO DE OPERADOR DE LA MARINA COMERCIAL EN TERRENOS DE LA ANTIGUA BASE NAVAL DE ROOSEVELT ROADS". En dicho documento, en síntesis, se nos informó, en lo pertinente:

- I. Que la Junta de Directores del LRA consideró la capacidad financiera del LRA como una débil.
 - II. Que el Municipio de Ceiba entregó la mejor oferta económica y que se asoció con un operador de una marina comercial vecina de vasta experiencia.
 - III. Que el Municipio de Ceiba entregó la mejor oferta económica y que se asoció con un operador de una marina comercial vecina de vasta experiencia.
- I. QUE LA JUNTA DE DIRECTORES DEL LRA CONSIDERÓ LA CAPACIDAD FINANCIERA DEL LRA COMO UNA DÉBIL.

Sobre este particular, primeramente debemos señalar que la característica más importante que distingue una organización sin fines de lucro como lo es la ARGNVN de una organización orientada al beneficio es la ausencia de la búsqueda del beneficio económico o ganancia. Los servicios ejecutados por las organizaciones sin fines de lucro como la nuestra, están basados en cubrir necesidades sociales o comunitarias. Por otro lado, cuando se evalúa la situación financiera de una entidad con fines de lucro esto se hace, principalmente, a base de información prospectiva (*usefulness*), dirigida a predecir su lucro o beneficio futuro.

Las entidades sin fines de lucro, se evalúan sobre la base de la rendición de cuentas (*stewardship*), la cual permite predecir la situación futura a base del desempeño pasado, ¿son nuestros recursos suficientes para apoyar nuestra misión? ¿Cuáles son los recursos financieros que necesitamos para apoyar nuestra misión? ¿Cómo utilizamos los recursos financieros con los cuales contamos para apoyar nuestra misión? ¿son aplicados eficientemente y efectivamente para apoyar nuestra misión?

Sobre este particular, la NOTIFICACIÓN adolece de no explicar la manera en la cual el LRA llegó a dicha conclusión, ni en que consiste la aducida "debilidad" de nuestra capacidad financiera. No se establece que nuestra organización tenga problemas de liquidez, que exista un *ratio* inadecuado entre nuestros activos y pasivos corrientes, o que nuestras reservas para poder cubrir nuestros gastos operacionales sean inadecuadas, o que nuestros ingresos corrientes sean insuficientes o que los ingresos proyectados serían insuficientes para poder cumplir con nuestras obligaciones.

Entendemos, que dicha conclusión de parte del LRA ha sido errónea y que la condición financiera de la ARGNVN es una saludable.

II. QUE EL MUNICIPIO DE CEIBA ENTREGÓ LA MEJOR OFERTA ECONÓMICA Y QUE SE ASOCIÓ CON UN OPERADOR DE UNA MARINA COMERCIAL VECINA DE VASTA EXPERIENCIA.

JRD
La NOTIFICACIÓN no especifica, entre otra información, cual es la identidad del operador, su situación financiera, su reputación, en que consistirá su participación, como se balancearán los intereses económicos y de negocios de dicho operador con los del Municipio, principalmente cuando dicho operador competirá directamente contra el Municipio en la atracción de clientes para ocupar espacios la Marina Comercial. Basándose en tal asociación con dicho "operador", se concluyó que el Municipio de Ceiba tiene más experiencia nuestra organización en la operación y administración de marinas. Dicha conclusión es igualmente errónea, ya que claramente el Municipio de Ceiba carece de la misma, al grado que va a tener que delegar la operación de la facilidad a una entidad privada que opera una marina comercial que no ubica en el Municipio de Ceiba. Es decir, el efecto práctico es que la operación de la Marina Comercial arrendada al Municipio de Ceiba ha de ser privatizada por dicho municipio.

Sobre el aspecto de la oferta económica, es obvio, de los propios criterios de evaluación establecidos por el LRA y el peso relativo brindado al mismo en relación con los demás criterios (50% del valor total) que en la determinación del LRA de adjudicar la *buena pro* pesaron más razones estrictamente económicas vinculadas a los ingresos de rentas que pudiera obtener el LRA por la operación de las facilidades por terceros y no los imperativos de redesarrollo económico y involucramiento comunitario que expresamente le ordenan el BRAC y la Ley Orgánica del LRA, los cuales evidentemente, no formaron parte de los criterios de evaluación considerados por el LRA.

Sobre este particular, no podemos entender la lógica del LRA y de su Directora Ejecutiva al favorecer una oferta de \$5,000 mensuales del Municipio de Ceiba, cuando la propuesta económica de la ARGNVN (\$3,500.00) mensuales por la Marina Comercial, más la cantidad que pretende obtener el LRA de la ARGNVN por el uso de las facilidades bajo el contrato con el DRNA (\$3,400.00), por un total de \$6,900.00, habría excedido en un 40 % el canon de arrendamiento ofrecido por el Municipio de Ceiba. Aún cuando nuestra organización hubiera estado dispuesto a renegociar con el LRA el precio nominal que paga por las áreas que ocupa en virtud del acuerdo con DRNA por una cantidad de \$1,600.00 mensuales, la suma de los cánones que el LRA hubiera obtenido de parte de la ARGNVN por permitirle arrendar la totalidad de las áreas, hubiera excedido la cantidad por la cual le fue adjudicada al Municipio de Ceiba.

III. QUE EL MUNICIPIO DE CEIBA SOMETIÓ EVIDENCIA DE QUE CUENTA CON MARGEN PRESTATARIO CONSIDERABLE EN EL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO.

Entendemos que tal fundamento no debe ser concluyente, ya que no revela otra cosa que no sea la capacidad del Municipio de Ceiba para endeudarse, de ser necesario.

Sobre este particular señalamos que los municipios disfrutan de un poder de Estado que les permite la imposición, a empresas e individuos, de distintos tipos de contribuciones, patentes y/o cargos, poder con el cual el cual no cuentan entidades privadas sin fines de lucro como la nuestra. Es dicho poder de imposición y recaudos, al mismo tiempo, el que le garantiza a los municipios tener acceso a financiamiento con el Banco Gubernamental de Fomento. La capacidad y/o margen prestatario y/o capacidad de repago de financiamientos municipales por parte de los municipios no guardan relación, exclusivamente, con la situación de solvencia y/o condición deficitaria del municipio del cual se trate, si no que se determina, más bien, en función de los recaudos que éstos realizan por concepto de contribuciones municipales y la capacidad de tomar prestado con la garantía de repago fundamentada en tales recaudos. Organizaciones como la nuestra dependen, entre otras, de los ingresos derivados de nuestras cuotas de membresía, eventos de recaudación de fondos, donativos y de actividades y operaciones dirigidas a generar ingresos para ser reinvertidos en el cumplimiento de la misión y los objetivos de la organización. Por tal motivo, traer ese componente como uno de los fundamentos para favorecer la propuesta del Municipio de Ceiba sobre la nuestra no resulta equitativo y no se basa en un juego en igualdad de condiciones, donde se estén comparando los mismos componentes.

Finalmente, es completamente irrazonable pensar que ante un escenario donde lo que está buscando el LRA en un arrendatario y operador a corto plazo para la Marina Comercial, alguna de las entidades proponentes y/o la entidad favorecida pudiere estar motivada de realizar una inversión adicional significativa de capital y/o mejoras permanentes o sustanciales en unas facilidades en las cuales no tienen una expectativas razonables de permanecer.

Además de lo anterior, ninguno de los criterios que se ilustran en la tabla de evaluación que acompañara la NOTIFICACIÓN hace referencia a los criterios establecidos por la Ley 508-2004, ni mucho menos fueron definidos a los proponentes previo al proceso de presentar sus propuestas. Tampoco forman parte del Reglamento que requiere la Ley 508-2004 que tenga aprobado el LRA y al cual debimos tener acceso todos proponentes, previo a someter nuestras propuestas. Resulta ser un misterio, además, cual fue el proceso o la base sobre la cual la gerencia del LRA y/o su Comité de Selección, establecieron los valores a cada uno de los criterios, ni cual es la relación de cada uno de los mismos con la Ley 508-2004. Finalmente, el factor denominado "EXPERIENCIA", el cual se presenta como uno de carácter individual y al cual se le brindó su propio peso estadístico, es obviamente un componente que debe estar contenido en el factor denominado "CUALIFICACIONES". Sin embargo, se les trata como factores independientes, lo cual es, claramente, erróneo.

Los requisitos y las exigencias mínimas de las garantías a un debido proceso de ley por parte del LRA y sus funcionarios y a los cuales tenemos derecho, no constituyen caprichos ni meros requisitos técnicos, inconsecuentes o superfluos, ni tampoco son dispensables por el LRA y sus funcionarios.

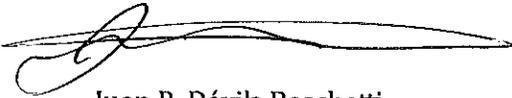
En consideración a todos los fundamentos anteriormente expuestos, solicitamos muy respetuosamente a la Honorable Junta de Directores del LRA que reconsidere su determinación de adjudicar la buena pro de concedida al Municipio de Ceiba, deje sin efecto la misma y realice un

proceso transparente, balanceado, equitativo y justo, el cual sea cónsono y en total cumplimiento con las disposiciones de la Ley 508-2004.

Finalmente, reiteramos nuestra acostumbrada disposición de reunirnos para discutir soluciones a todos estos asuntos que sean satisfactorias para todas las partes envueltas y sobre todo, que garanticen una participación justa a la ARGNVN y la implementación de procesos de desarrollo comunitario de carácter completamente inclusivo, que brinden el crecimiento económico y la creación de empleos necesarios que respondan a las necesidades de los residentes de los municipios de Ceiba y Naguabo, la región este de Puerto Rico y el Pueblo de Puerto Rico en general.

Es espera de su pronta respuesta.

Cordialmente,



Juan R. Dávila Boschetti
Presidente

c: Hon. Alejandro García Padilla
Gobernador de Puerto Rico

Lcdo. Fernando Oronoz
Asesor del Gobernador en Desarrollo Económico

Hon. Eduardo Bathia Gauthier
Presidente
Senado de Puerto Rico

Hon. Jaime Perelló Borrás
Presidente
Cámara de Representantes

Hon. Miguel Pereira
Presidente
Comisión de Asuntos de Veteranos
Senado de Puerto Rico

Hon. Ángel Matos García
Presidente
Comisión de Asuntos de Veteranos
Cámara de Representantes