

RFP 2022-001
Desarrollo y operación de una marina recreacional,
Roosevelt Roads



Pre-Submittal Meeting
Minuta de las reuniones / Sesión 1

Fecha: Jueves, 19 de mayo de 2022

Lugar: Edificio Alpha, Roosevelt Roads

Hora: 10:00am

Presentador: Alfonso Nieves-Vélez, Director de Desarrollo y Gerencia de Proyectos

Secretarias: Michelle Muñiz González, Asistente Administrativa

Arlene Gómez-Morillo, Gerente de Proyectos

Asistentes a la reunión:

- Favor de referirse a la hoja de asistencia de la Sesión 1 del Pre-Submittal Meeting para ver los asistentes.

- 10:00 a.m. - El Sr. Nieves comienza presentando al equipo de trabajo de la Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads.

- 10:02 am- Lectura de la agenda. Explica en que consiste la agenda.

- 10:05 a.m.- Expone el propósito, trasfondo y contexto del RFP de la Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads.

- Comienza presentación oficial- Request for Proposal / RFP 2022/001. Se explican varios asuntos sobre el mismo.
 1. Propósito del RFP: recibir las solicitudes de las propuestas e instalaciones de la Marina recreacional de la Antigua Base Naval.
 2. Meta: concretar acuerdo legal para el redesarrollo de la Antigua Base Naval.
 3. Localización/ubicación del marina y contexto inmediato.
 4. Zona A del Máster Plan de 2014-Presentación de las Subzonas y en particular la subzona A-2. Alfonso Nieves explica además a los proponentes que en esa zona se encuentra ubicado el National Guard y estará el Port Control.
 5. Presenta subzona A3, aclara que es interrumpida por la carreta forestal, la cual no se podrá alterar y/o relocalizar. Menciona que la zona comprende de 40 cuerdas de terreno.
 6. Se explica la ubicación de los distritos de calificación conforme al ROTFU.



7. Se reconoce un error en la foto aérea que muestra los distritos de calificación del ROTFU; por lo que se estableció que se enviara este mapa enmendado. La foto aérea utilizada no muestra las áreas E-1 (conservación) correctamente.
- 10:10 a.m. - Informa a los presentes que al final de la presentación se dará un tiempo para clarificar dudas. Las preguntas serán atendidas en adendum y recibirán las respuestas en o antes del jueves, 26 de mayo de 2022.
 - 10:13 a.m. El Sr. Nieves, notificó a los presentes que no está permitido el grabar bajo ningún concepto la presentación del RFP, excepto la Sra. Mónica López, directora de Comunicaciones y Relaciones Públicas, quien tomara fotos para récords como resultado de la reunión. Enfatizo que las fotos no tomaran el rostro de los allí presentes. Además, preguntó a los proponentes si alguno tiene objeción en que la Sra. López tome fotos. Ninguno de los presentes objeto.
 - 10:14 am El Sr. Nieves informa a los participantes del RFP, que la Autoridad para el Redesarrollo Local es dueña de la Infraestructura que ubica en la Antigua Base Naval; por lo que, en el proceso de permisos, el endoso para la infraestructura es a través del LRA. Se aclara que las recomendaciones, endosos y permisos para infraestructura y utilidades no es a través de la OGPe. Además, como punto de clarificación de unos de los proponentes se responde que los terrenos de Roosevelt Roads son autosuficientes en lo todo lo relacionado a la distribución y transmisión de energía, no dependemos de Luma Energy.
 - 10:17 am - Se informa a los allí presentes, que este próximo verano del año 2022 se llevará a cabo una subasta del sistema de agua potable a través de ASG. Este proyecto está subvencionado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA). Además, se menciona el proyecto de Mejoras al Sistema Sanitario, el cual estará atendiendo esa zona. Se vislumbra que estos dos proyectos comiencen en construcción en el último trimestre de este año (2022).
 - 10:19 am - La Marina tiene cinco arrendamientos:
 1. Cafetería Aly's
 2. Pure Adventure
 3. Marlin's School
 4. Policía de P.R.
 5. Cuerpo de Vigilantes DRNA
 - Se menciona que mantener los arrendatarios existentes del LRA, pueden ser fuentes de ingreso para la Marina.
 - 10:20 am Se reconoce la presencia de la Arq. Nilda Marchan, Directora Ejecutiva del LRA.

LOCAL REDEVELOPMENT AUTHORITY
RFP 2022-001 - PROPOSAL CERTIFICATION FORM

Minutes of the Pre-Submittal Meeting Session 1 – May 19th, 2022

Página 3 de 5



- La Sra. Lorena Matos, directora de Recursos Humanos entrega el QR Code a los proponentes para que realicen sus preguntas. Se establece que este enlace se mantendrá abierto para que los proponentes puedan realizar sus preguntas, adicional al email provisto en el documento del RFP.
- 10:22 am. Se explican las consideraciones ambientales tales como SWMU's, AOC, los pozos de monitoreo. Además, se menciona que como parte de las responsabilidades del LRA es acompañar y/o proveer al NAVY acceso a los registros/pozos de monitoreo. Se realizan informes ambientales como registros de monitoreo.
- La Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads, sometió solicitud para obtener tiempo de mitigación ambiental, en cuanto al tema del SWMU que ubica en el site del RFP.
- El Sr. Nieves explica que una vez seleccionado el proponente del RFP, se refiere al Navy para su autorización. Se explica el proceso de obtención de autorización para el desarrollo y construcción del proyecto.
- 10:25 am. Se repasa el itinerario del proceso de RFP.
- 10:27 am. Se repasa los factores a evaluarse en las Propuestas presentadas. No se aceptarán propuestas condicionadas.
- 10:30 am. Se repasa los requerimientos de presentación de las propuestas.
- 10:34 am. El señor Alfonso Nieves aclara dudas de uno de los proponentes sobre el proceso de venta de terrenos y se explica que la Autoridad solo puede rentar y no puede vender terrenos. La única excepción para la venta de terrenos sería un componente de vivienda, la cual estaría sujeta a la presentación, evaluación y determinación de la Asamblea Legislativa.
- Los participantes del RFP tienen hasta el 16 de junio de 2022, en o antes de la 5:00 p.m. para someter propuesta.
- El Sr. Nieves informa a los proponentes que toda comunicación deberá ser dirigida al correo electrónico: lradepvelopment@lra.pr.gov. Toda comunicación que no sea enviada al correo electrónico que indica el RFP, como, por ejemplo, comunicaciones enviadas a los correos electrónicos de la Sra. Nilda Marchan, Alfonso Nieves, Manuel Cidre, no serán consideradas y no serán atendidos. Se recalca que de esta manera se lleva a cabo un proceso justo y transparente.
- 10:37 am. Se da inicio al periodo de aclaraciones, durante la reunión. El Sr. Nieves recalca que en este momento solo se estarán llevando a cabo clarificaciones. Solo las respuestas presentas por la Autoridad por escrito serán las vinculantes para el proceso de RFP.
 1. Se solicitan clarificaciones sobre los contratos de arrendamientos en la marina ya expirados y la relevancia de estos en la propuesta. Se responderá en formalmente la posición del LRA



- sobre los arrendamientos existentes tales como del edificio 2334 que alberga el DRNA y FURA.
2. Se solicitan clarificaciones sobre excavaciones en las áreas de los SWMU's. Se responde que estaría sujeto a la evaluación y autorización del Navy. Además, se explica que esta evaluación solo aplicara a las áreas o zonas identificadas como SWMU's o AOC.
 3. Se aclara que para obtener el Authorization for Work por parte del Navy - el proponente deberá presentar el (plano) esquemático de lo que desea construir
 4. Los participantes solicitan se aclare área donde ubica el SWMU 74, con relación a la colindancia de los terrenos para el desarrollo de la marina; e indicar si ubican líneas que van hacia los tanques de combustibles.
 5. Se aclaran dudas sobre los Proyectos de Mejoras a la infraestructura de Agua Potable y Sanitario.
 6. El Sr. Nieves, menciona que la primera fase de la infraestructura eléctrica se contempla para el mes de noviembre de 2023 y que para el segundo semestre del año 2022 inicia el proyecto del servicio sanitario.
 7. Se aclara que todo el proceso de permisos la trabajará el desarrollador.
 8. Se solicitan clarificaciones sobre los costos de las utilidades.
 - El Ing. Ramón Lizardi, Director de Gerencia de Instalaciones, explica que el costo por kilovatio esta aproximadamente entre .19 y .22 ¢. Además, aclaro que en cuanto a la tarifa actual de agua potable está igual o un poco más económica que la de AAA.
 - La servidumbre eléctrica pasa por sistema eléctrico, y está conectado a 13.2, según el Ing. Ramón Lizardi, puede conectarse a 38 hasta 50.
 - Dentro de los terrenos no existe una servidumbre eléctrica aérea, no obstante, existe una conexión eléctrica soterrada. La línea aérea -de 38 kva- pasa por el cuadrante norte fuera de los límites de los terrenos de la marina (el site); y entra por el cuadrante este hasta un poste donde sale una línea soterrada de 13.2 kva. De existir alguna servidumbre deberá observar retiros de 25 pies hasta 50 pies aproximadamente.
 9. Se solicitan clarificaciones sobre los permisos para operar la Marina. Se aclaró que será responsabilidad del desarrollador tramitar dichos permisos. El LRA actualmente cuenta con uno, pero solamente bajo acuerdo con el DRNA para usos específicos.



10. Se solicitan clarificaciones sobre la calidad del Agua. Se solicito validar con LRA si ubican SWMU y/o AOC en el área de los slips, o en la bahía (en el agua). Se hizo referencia al Exhibit del RFP que detalla la localización del SWMU 60.
 11. Se aclaró, además, que los proponentes pueden añadir números de slips en la marina según sea viable en su propuesta.
- 10:56 am. Se da por terminada la reunión.
 - 10:57 am. Se repasa el itinerario de la visita a la propiedad y se declara un receso de 15 minutos antes del recorrido por la propiedad.
 - 11:15 am. Se inicia el recorrido de la propiedad.
 - Primera parada: antigua pista de correr.
 - Segunda parada: recorrido por la marina, edificio 2334, antigua cancha de tennis y áreas aledañas. El recorrido fue guiado por el Ing. Lizardi.
 - 12:35 pm. Culmina el recorrido por la propiedad.

RFP 2022-001 – Marina Development and Operation
Mandatory Pre-Submittal Meeting – Register
May 19th, 2022 | 10:00am



No.	Authorized entity	Representative	Signatures	Hour
1	CPM, PR LLC	Yamil Cirino	<i>[Signature]</i>	
	Companion:	José Raúl Torres Mombes	<i>[Signature]</i>	9:15
2	Miramar Caribe	Jorge Redondo	<i>[Signature]</i>	9:40
	Companion:			
3	Urbany, LLC	Miguel Redondo	<i>[Signature]</i>	9:00
	Companion:	Anagabriela Redondo	<i>[Signature]</i>	9:54
4	PRISA Group	Federico Stubbe	<i>[Signature]</i>	9:50
	Companion:	Víctor Redondo	<i>[Signature]</i>	10:00
5	Grand Carib. Marinas, LLC	Jorge Rodríguez	<i>[Signature]</i>	
	Companion:	MARLON MELLAR	<i>[Signature]</i>	9:55
6	PR Healthcare	Harry Negrón	<i>[Signature]</i>	9:26am
	Companion:	Gustavo Penel	<i>[Signature]</i>	9:26am
7	Ceiba Bay Dev, LLC	David Brillembourg	<i>[Signature]</i>	9:37 AM
	Companion:	WALLY CASTRO	<i>[Signature]</i>	9:37 AM
8	Seashore Inc	Manuel Santos	<i>[Signature]</i>	10:09
	Companion:			
9	Capital A Investments	Dustin Johnston	<i>[Signature]</i>	
	Companion:	CAROLYN TRALERANO	<i>[Signature]</i>	10:55 AM
10	Beach Erosión Control Corp / EZ Dock Inc	Edgardo Brignoni	<i>[Signature]</i>	9:52 AM
	Companion:	Ricardo Milián	<i>[Signature]</i>	
11	Isla Borinquen LLC	Ronald E. Schults	<i>[Signature]</i>	9:55
	Companion:	MARK PAYNE	<i>[Signature]</i>	9:42
12	Hydra Caribbean	Gabriel Espasas	<i>[Signature]</i>	9:41
	Companion:	Gabriel Espasas	<i>[Signature]</i>	''
13	SJYS Holdings, LLC	Ronald E. Schults		
	Companion:			
14	Edgewater Resources, LLC	Ronald E. Schults		
	Companion:			
15	Beyond Aviation, LLC	Manuel Martínez	<i>[Signature]</i>	9:27
	Companion:	Eduardo Cela	<i>[Signature]</i>	9:28