



OA-2016-02

1 de abril de 2016

## ORDEN ADMINISTRATIVA

**RE: CARGOS POR EL SISTEMA DE AGUA POTABLE, SISTEMA SANITARIO Y MANTENIMIENTO DE ÁREAS COMUNES EN LOS TERRENOS Y FACILIDADES DE LA ANTIGUA ESTACIÓN NAVAL DE ROOSEVELT ROADS**

### Propósito

La Autoridad para el Redesarrollo de las Facilidades y Terrenos de Roosevelt Roads (la Autoridad) es una corporación pública del Estado Libre Asociado creada al amparo de la Ley 508 del 29 de septiembre de 2004 (Ley 508-2004), según enmendada, por un término de 40 años y con el propósito primordial de redesarrollar económicamente los terrenos y facilidades de la Antigua Base Roosevelt Roads ubicados en las municipalidades de Ceiba y Naguabo. La referida ley establece en su exposición de motivos lo siguiente:

“...Para lograr los propósitos de esta medida, es imprescindible que se organice y establezca mediante Ley, los mecanismos y pasos a seguir para atender cualquier cambio posible a las operaciones de la Estación Naval Roosevelt Roads y se asignen los recursos necesarios para atender el futuro de esta instalación de forma responsable y beneficiosa para las presentes y futuras generaciones de Puerto Rico y los Estados Unidos. Al así hacerlo, cumplimos a cabalidad con los compromisos democráticos convenidos entre ambos.”

Esta Orden Administrativa (OA) tiene el propósito, en síntesis, de establecer las directrices generales para la implementación de cargos al servicio de distribución de agua potable y sistema sanitario. Además, se implanta el cargo por el mantenimiento de áreas comunes en los terrenos y facilidades de la antigua Estación Naval de Roosevelt Roads.

### Legal

- Ley 508, 29 de septiembre de 2004, según enmendada, y conocida como la Ley de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads.

El Artículo 6. *Director Ejecutivo. – Facultades, deberes y funciones*, de la Ley 508-2004, en sus secciones (o) y (p) facultan al Director(a) Ejecutivo(a) de la Autoridad para:

“... o. cobrar tarifas por servicios a los propietarios, inquilinos y usuarios de facilidades dentro de los predios de la antigua Estación Naval de Roosevelt Roads, tales como, pero sin limitarse, al cobro de tarifas por mantenimiento de áreas comunes, seguridad dentro

de los predios y recogido y disposición de desperdicios sólidos; p. requerir el pago de una aportación a los desarrolladores de los proyectos dentro de los predios de la antigua Estación Naval de Roosevelt Roads, para sufragar gastos para las provisiones de usos adicionales de dominio público, incluyendo la infraestructura, tales como, pero sin limitarse a, carreteras, transporte colectivo, acueductos, alcantarillados sanitarios, teléfonos, puertos y aeropuertos, fuera o dentro de los límites de los terrenos y facilidades de la antigua base naval Roosevelt Roads, de acuerdo al reglamento que a esos efectos adopte la Junta de Directores de la Autoridad. Los proyectos de desarrollo que tengan impacto en la provisión de usos dotacionales, incluyendo la infraestructura, serán objeto de dicha exacción por impacto ("impact fee"). ..."

- La Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads (la Autoridad) recibió por transferencia de compra y venta de la Marina de los Estados Unidos (la Marina) ciertos terrenos y facilidades de la antigua Estación Naval Roosevelt Roads, de la siguiente manera:
  - El 21 de diciembre de 2011, la Autoridad y la Marina entraron en acuerdo de transferencia o *Economic Development Conveyance* (EDC, por sus siglas en inglés), el cual establece los términos y condiciones para la transferencia a la Autoridad de la Parcela 3;
  - El 25-26 de enero de 2012, la Marina transfirió a la Autoridad aproximadamente 1,370 acres en la Parcela 3 y ambas partes suscribieron un acuerdo de *Lease in Furtherance of Conveyance* (el LIFOC, por sus siglas en inglés), sobre ciertos terrenos;
  - El 11 de diciembre de 2012, la Autoridad y la Marina suscribieron la Enmienda no. 1 que estableció los términos y condiciones para la transferencia a la Autoridad de la Parcela 1 y Parcela 2;
  - El 6 de mayo de 2013, la Marina transfirió a la Autoridad aproximadamente 2,039 mil acres en las Parcelas 1 y 2 a través de una Enmienda no. 2 al EDC y al LIFOC.

### Objetivo

Por este mecanismo de orden administrativa la Directora Ejecutiva de la Autoridad establece los siguientes cargos para el uso y mantenimiento del sistema de agua potable y sanitario de la antigua Estación Naval de Roosevelt Roads (RR):

a. Cargos de conexión al sistema:

i. Cargo de Derecho de Utilización de Agua:

La Autoridad impondrá un cargo por concepto de derecho de utilización de agua, este cargo será computado de la siguiente forma:

1. El Autoridad impondrá un cargo de derecho de utilización de agua para cada inquilino que desee conectarse al sistema de agua potable de RR.
2. Este cargo tomará en consideración la demanda requerida o estimada por el ingeniero del LRA, la cual fuere mayor según la Tabla #1 (presentada abajo),

la cual será dividida entre 400 galones por día para poder obtener la cantidad de unidades de vivienda equivalentes (UVE). (Formula UVE = Demanda Requerida / Unidad de Vivienda)

3. El costo del cargo será de \$500.00 por unidad de vivienda equivalente. Este cargo podría estar sujeto a revisiones anuales.
4. El cómputo de este cargo será notificado al proponente o dueño mediante notificación escrita. En la misma se le presentará el total de este cargo como una suma alzada total ("lump sum"). La Autoridad se reserva el derecho de desglosar este cómputo del cargo. La notificación escrita tendrá una validez de un año, luego de esto el Autoridad tendría que realizar nuevamente la verificación del cargo descrito.

ii. Cargo de Impacto al Sistema

1. La Autoridad impondrá un cargo por concepto de impacto al sistema. Este cargo tomará en consideración las siguientes condiciones:
  - a. cómo la demanda solicitada afecta el sistema.
  - b. qué mejoras se deben hacer para poder reestablecer la infraestructura y sistemas.
  - c. qué elementos y/o componentes se deben mejorar para sufragar la demanda.
  - d. qué regulaciones ambientales o físicas se deben mejorar o establecer para cumplir con las agencias concernientes debido a la carga solicitada.
2. La suma de los cargos descritos en la sección ii inciso 1, será el total del cargo de impacto al sistema.
3. El cómputo de este cargo será notificado al proponente o dueño mediante notificación escrita. En la misma se le presentará el total de este cargo como una suma alzada total ("lump sum"). La Autoridad se reserva el derecho de desglosar este cómputo del cargo. La notificación escrita tendrá una validez de un año, luego de esto la Autoridad tendría que realizar nuevamente la verificación del cargo descrito.

iii. Cargo de Conexión

1. La Autoridad impondrá un cargo por concepto de conexión al sistema. Este cargo tomará en cuenta los costos asociados a la conexión de la acometida al sistema de RR. Dichos cargos podrían variar por lo que el ingeniero de la Autoridad realizará el cómputo del mismo para cada caso individual.
2. Este cargo contempla al menos lo siguiente:
  - a. Costo de la incorporación, válvulas, metro, armazón (muñeco) y caja para metro, así como cualquier otro elemento necesario para dicha labor.
  - b. Costos asociados a brigada y equipo a ser utilizados.
  - c. Inspección final y documentación.

3. El cómputo de este cargo será notificado al proponente o dueño mediante notificación escrita. En la misma se le presentará el total de este cargo como una suma alzada total ("lump sum"). La Autoridad se reserva el derecho de desglosar este cómputo del cargo. La notificación escrita tendrá una validez de un año, luego de esto la Autoridad tendría que realizar nuevamente la verificación del cargo descrito.

Tabla #1

Tipo de Uso	Tipo de Proyecto	Galones por día	Mt3 por día	Comentarios
Doméstico	Proyectos de Vivienda Privada	400	1.5	Por unidad de vivienda.
Doméstico	Edificios de Apartamentos y Condominios	400	1.5	Por unidad de vivienda.
Comercial	Locales comerciales	300	1.1	Por cada mil pies cuadrados de área de piso.
Comercial	Terreno destinado a la construcción de Edificios comerciales	7,000	26.5	Por cada cuerda de terreno dedicado a ese uso.
Industrial Liviano	Industrias livianas	350	1.3	Por cada mil pies cuadrados de área de piso.
Industrial Liviano	Terrenos destinados para uso Industrial Liviano	10,000	38.0	Por cada cuerda de terreno dedicado a ese uso.
Industrial Pesado	Industrias destinadas a establecer uso de carácter industrial pesado.	A evaluar	A evaluar	Se requiere que el dueño o proponente suministre la información necesaria sobre la demanda estimada de consumo, según su operación.
Oficinas	Local comercial a ser utilizado para fines de oficinas.	300	1.1	Por cada mil pies cuadrados de área de piso.
Hoteles	Hoteles con todos los servicios y facilidades, playa, cocinas, piscinas y laundry	700	2.7	Por habitación.
Hospitales y Centros Médicos	Hospitales y Centros Médicos, Cirugía Ambulatoria.	350	1.3	Por cada cama.
Escuelas	Escuelas en donde el estudiante no pernocte.	30	0.1	Por cada Estudiante.
Escuelas	Escuelas en donde el estudiante pernocte.	75	0.3	Por cada Estudiante.
Almacenes	Almacenes	A evaluar	A evaluar	Se evaluará a base de dos alternativas: 300 galones por cada 5,000 ft <sup>2</sup> o utilizar el diámetro de la acometida.

Para el caso del agua sanitaria, los cargos arriba mencionados aplicarán y serán calculados por separado aplicando el mismo procedimiento arriba indicado.

Así también, la Directora Ejecutiva establece a través de la presente orden administrativa el Cargo de Mantenimiento de Áreas Comunes o *Common Area Maintenance (CAM*, por sus siglas en inglés) con el propósito de que los dueños y arrendatarios de terrenos y facilidades en Roosevelt Roads aporten económicamente al mantenimiento y gastos de las áreas comunes, ya que benefician a todos éstos por igual.

Este cargo tomará en cuenta los gastos asociados a las siguientes actividades: mantenimiento de áreas verdes comunes, reparación y mantenimiento de calles y caminos, seguridad y

vigilancia, así como reparaciones menores de la infraestructura eléctrica. El mismo se computará a base del área de ocupación de la instalación rentada o adquirida por la entidad concerniente menos el área total ocupada por los terrenos desarrollables en posesión de la Autoridad, es decir se utilizará la siguiente fórmula para dicho cómputo:

**CAM = AREA OCUPADA POR LA ENTIDAD / AREA NETA DESARROLLABLE:**

1. Área neta desarrollable = (área total desarrollable – áreas comunes)
2. Se entenderá como área ocupada por la entidad, como el área de extensión superficial que ocupa la entidad y/o el área total de la parcela o solar de acuerdo con las escrituras o contrato de arrendamiento la que fuere mayor.

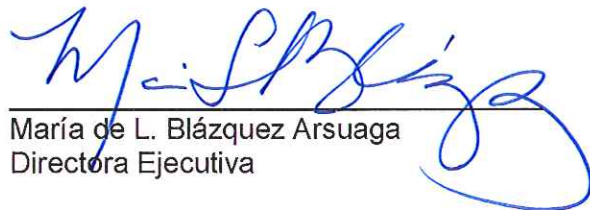
A pesar de que la fórmula arriba indicada se utilizará como base para calcular dicho cargo, para efectos de simplificar la facturación y cobro de dicho cargo se utilizará la Tabla #2, abajo indicada, a tales efectos.

Tabla #2

AREA DE OCUPACION POR LA ENTIDAD (ACRES)	CARGO DEL CAM
0-1	\$25.00
2-5	\$100.00
6-10	\$200.00
11-15	\$300.00
16-20	\$400.00
21-25	\$500.00
26-30	\$600.00
31-35	\$700.00
36-40	\$800.00
41-45	\$900.00
46-50	\$1,000.00
Mayor de 50	Utilizar la formula arriba indicada

**Vigencia**

Esta Orden Administrativa tendrá vigencia desde su aprobación y hasta que se derogue o se enmiende la misma.

  
María de L. Blázquez Arsuaga  
Directora Ejecutiva

1 de abril de 2016

Fecha