



# SENADO DE PUERTO RICO

## DIARIO DE SESIONES

### PROCEDIMIENTOS Y DEBATES DE LA DECIMOSEPTIMA ASAMBLEA LEGISLATIVA SEPTIMA SESION ORDINARIA AÑO 2016

**VOL. LXIV San Juan, Puerto Rico**

**Jueves, 7 de abril de 2016**

**Núm. 19**

A las once en punto de la mañana (11:00 a.m.) de este día, jueves, 7 de abril de 2016, el Senado reanuda sus trabajos bajo la Presidencia del señor Miguel A. Pereira Castillo, Presidente Accidental.

#### ASISTENCIA

Senadores:

Eduardo Bhatia Gautier, José L. Dalmau Santiago, Antonio J. Fas Alzamora, Ángel R. Martínez Santiago, José R. Nadal Power, Ramón L. Nieves Pérez, Margarita Nolasco Santiago, Migdalia Padilla Alvelo, Itzamar Peña Ramírez, José O. Pérez Rosa, Carmelo J. Ríos Santiago, Luis D. Rivera Filomeno, Pedro A. Rodríguez González, Ángel M. Rodríguez Otero, Gilberto Rodríguez Valle, Ángel R. Rosa Rodríguez, Ramón Ruiz Nieves, María de L. Santiago Negrón, Lawrence N. Seilhamer Rodríguez, Jorge I. Suárez Cáceres, Cirilo Tirado Rivera, Aníbal J. Torres Torres, Martín Vargas Morales y Miguel A. Pereira Castillo, Presidente Accidental.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Se reanudan los trabajos del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el jueves, 7 de abril del año 2016, a las once de la mañana (11:00 a.m.).

SR. TORRES TORRES: Buenos días, señor Presidente, para usted, para todos los compañeros y compañeras del Senado.

Le pedimos a nuestro compañero Nelson Bayrón Justiniano, que nos ofrezca la lectura reflexiva. Todos de pie.

#### INVOCACIÓN Y/O REFLEXIÓN

El señor Nelson Bayrón Justiniano, procede con la Reflexión:

SR. BAYRÓN JUSTINIANO: Muy buenos días. El educador deja su huella para la eternidad, nunca se puede decir cuándo se detiene su influencia. El objeto más noble que puede ocupar al hombre es ilustrar a sus semejantes. La persona que hace que las cosas difíciles parezcan fáciles es el educador. El buen maestro hace que el mal estudiante se convierta en bueno y el bueno en superior. Buen día.

-----

SR. TORRES TORRES: Presidente, solicitamos comenzar en el Orden de los Asuntos.  
PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Adelante.

### **APROBACION DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR**

SR. TORRES TORRES: Vamos a solicitar, Presidente, que se apruebe el Acta correspondiente al 4 de abril de 2016 y a la del 5 de abril de 2016.  
PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Se aprueba sin objeción.

### **PETICIONES DE TURNOS INICIALES AL PRESIDENTE**

SR. TORRES TORRES: No hay turnos iniciales solicitados, Presidente, solicitamos continuar en el Orden.  
PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Se aprueba.

### **INFORMES POSITIVOS DE COMISIONES PERMANENTES, ESPECIALES Y CONJUNTAS**

La Secretaría da cuenta de los siguientes Informes Positivos de Comisiones **Permanentes**, Especiales y Conjuntas

De la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, dos informes, proponiendo la aprobación de los P. de la C. 1192 y 1322, sin enmiendas.

De la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, un informe, proponiendo la aprobación del P. de la C. 1363, con enmiendas, según el entirillado electrónico que se acompaña.

Del Comité de Conferencia designado para intervenir en las discrepancias surgidas en torno al P. de la C. 2689, un informe, proponiendo que dicho proyecto de ley sea aprobado con enmiendas, tomando como base el texto enrolado, según el entirillado electrónico que se acompaña.

SR. TORRES TORRES: Para que se den por recibidos los Informes Positivos, Presidente.  
PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Se aprueban sin objeción.

### **MENSAJES Y COMUNICACIONES DE TRAMITE LEGISLATIVO**

La Secretaría da cuenta de los siguientes Mensajes y Comunicaciones de Trámite Legislativo:

De la Secretaria del Senado, una comunicación a la Cámara de Representantes informando que el Senado ha convenido conferenciar respecto a las diferencias surgidas en torno al P. de la C. 1297, y designa en su representación a los senadores Rodríguez González, Dalmau Santiago, Suárez Cáceres, Seilhamer Rodríguez; y la senadora Santiago Negrón.

De la Secretaria del Senado, una comunicación a la Cámara de Representantes informando que el Senado ha convenido conferenciar respecto a las diferencias surgidas en torno al P. de la C. 2262, y designa en su representación a los senadores Nieves Pérez, Pereira Castillo, Suárez Cáceres, Seilhamer Rodríguez; y la senadora Santiago Negrón.

De la Secretaria del Senado, dos comunicaciones a la Cámara de Representantes informando que el Senado ha aceptado las enmiendas introducidas por la Cámara de Representantes a los P. del S. 1310 y 1458.

De la Secretaria del Senado, dos comunicaciones a la Cámara de Representantes informando que el Senado ha aprobado el Sustitutivo del Senado al P. del S. 1363, P. del S. 1364 y P. de la C. 2748; y el P. del S. 1591.

De la Secretaria del Senado, una comunicación a la Cámara de Representantes informando que el Senado ha aprobado el P. de la C. 2044, con enmiendas.

De la Secretaria del Senado, una comunicación a la Cámara de Representantes informando que el Senado ha aprobado el Informe de Conferencia en torno al P. del S. 1495.

De la Secretaria del Senado, una comunicación a la Cámara de Representantes informando que el Senado ha aprobado el Segundo Informe de Conferencia en torno al P. de la C. 1130.

De la Secretaria del Senado, una comunicación a la Cámara de Representantes informando que el Senado ha aprobado el Segundo Informe de Conferencia en torno al P. de la C. 2311.

De la Secretaria de la Cámara de Representantes, cuatro comunicaciones, informando que dicho Cuerpo Legislativo ha aprobado el P. del S. 1591 y las R. C. del S. 658; 679 y 686, sin enmiendas.

De la Secretaria de la Cámara de Representantes, una comunicación, informando que dicho Cuerpo Legislativo ha aprobado la R. C. del S. 28, con enmiendas.

De la Secretaria de la Cámara de Representantes, cinco comunicaciones, informando que dicho Cuerpo Legislativo ha aceptado las enmiendas introducidas por el Senado a los P. de la C. 1002; 2303; 2571 y a las R. C. de la C. 801 y 828.

De la Secretaria de la Cámara de Representantes, una comunicación, informando que dicho Cuerpo Legislativo ha aprobado el Informe de Conferencia, en torno al P. del S. 1495.

De la Secretaria de la Cámara de Representantes, una comunicación, informando que dicho Cuerpo Legislativo ha aprobado el Segundo Informe de Conferencia en torno al P. de la C. 1130.

De la Secretaria de la Cámara de Representantes, una comunicación, informando que dicho Cuerpo Legislativo ha aprobado el Segundo Informe de Conferencia en torno al P. de la C. 2311.

De la Secretaria de la Cámara de Representantes, tres comunicaciones, informando que dicho Cuerpo Legislativo ha aprobado el P. de la C. 2769 y las R. C. de la C. 852 y 858 y solicita igual resolución por parte del Senado.

De la Secretaria del Senado, tres comunicaciones a la Cámara de Representantes informando que el señor Presidente del Senado ha firmado los P. del S. 1310; 1458 y 1591, debidamente enrolados y ha dispuesto que se remitan a dicho Cuerpo Legislativo, a los fines de que sean firmados por su Presidente.

De la Secretaria de la Cámara de Representantes, tres comunicaciones, devolviendo firmados por el Presidente de dicho Cuerpo Legislativo, los P. del S. 1310; 1458 y 1591.

De la Secretaria de la Cámara de Representantes, cinco comunicaciones, remitiendo firmados por el Presidente de dicho Cuerpo Legislativo y solicitando que sean firmados por el Presidente del Senado, los P. de la C. 1002; 2303 y 2571 y las R. C. de la C. 801 y 828.

De la Secretaria del Senado, cinco comunicaciones, remitiendo al Gobernador del Estado Libre Asociado la Certificación del P. del S. 1591 y de las R. C. del S. 603; 632; 660 y 666.

Del licenciado Ángel Colón Pérez, Asesor del Gobernador, Oficina de Asuntos Legislativos, una comunicación, informando que el Honorable Alejandro J. García Padilla, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, ha aprobado y firmado la siguiente Ley:

LEY 21-2016.-

Aprobada el 6 de abril de 2016.-

(P. del S. 1591) “Para crear la “Ley de Moratoria de Emergencia y Rehabilitación Financiera de Puerto Rico”; para disponer la declaración de un estado de emergencia fiscal por la Asamblea Legislativa; para instaurar los procesos de declaración, establecimiento y condiciones del periodo de emergencia, según definido por esta Ley, para el Banco o cualquier otra entidad gubernamental, según definidos ambos términos por esta Ley, y disponer las facultades del Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; para realizar enmiendas a la Ley Orgánica del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, Ley Núm. 17 de 23 de septiembre de 1948, según enmendada, a los fines de reenumerar los Artículos 12 al 21 como Artículos 15 al 24, y añadir nuevos Artículos 12 y 13, para modificar el proceso de nombramiento de un síndico; para añadir un nuevo Artículo 14 a la Ley Núm. 17 de 23 de septiembre de 1948, *supra*, a los fines de permitir la organización y operación de un banco puente; para enmendar la Cuarta Parte del Artículo 2 de la Ley Núm. 17 de 23 de septiembre de 1948, *supra*, para modificar las disposiciones en torno a las subsidiarias del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 22 de 24 de julio de 1985, según enmendada, correspondiente a la Ley Orgánica del Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, a los fines de modificar las disposiciones sobre el nombramiento de un síndico; y para otros fines relacionados.”

SR. TORRES TORRES: Solicitamos que se den por recibidos los Mensajes, Presidente.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se dan por recibidos.

SR. TORRES TORRES: Presidente, hemos recibido una comunicación de parte de la Cámara de Representantes, informando que dicho Cuerpo Legislativo aprobó, con enmiendas, la Resolución Conjunta del Senado 28. Solicitamos que se concorra con la misma, Presidente, y que pase al Calendario de Votación.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se aprueba.

**PETICIONES Y SOLICITUDES DE INFORMACION AL CUERPO,  
NOTIFICACIONES Y OTRAS COMUNICACIONES**

La Secretaría da cuenta de las siguientes Comunicaciones:

\*Del senador Carmelo J. Ríos Santiago, una comunicación, remitiendo un voto explicativo en torno a la R. del S. 1371.

Del senador Thomas Rivera Schatz, una comunicación, solicitando se le excuse de los trabajos legislativos durante los días del 6 al 10 de abril de 2016, por motivos personales.

De la licenciada Liza M. García Vélez, Presidenta, Comisión Estatal de Elecciones, una comunicación, remitiendo el Informe sobre el uso del Fondo Especial para la Implantación del Escrutinio Electrónico, requerido en la Ley 78-2011, según enmendada.

Del Departamento de Salud, una comunicación, sometiendo el informe trimestral, requerido en la Ley 66-2014.

Del licenciado Jeffrey J. Pérez Cabán, Presidente, Junta de Relaciones del Trabajo, una comunicación, sometiendo el informe trimestral, requerido en la Ley 66-2014.

De la Secretaria de la Cámara de Representantes, una comunicación, informando que dicho Cuerpo Legislativo acordó solicitar el consentimiento al Senado para recesar los trabajos por más de tres (3) días consecutivos a partir del miércoles, 6 de abril de 2016, hasta el jueves, 14 de abril de 2016.

Del señor José Luis Cristóbal Méndez, una comunicación, solicitando copia de la grabación de la Sesión del 31 de marzo de 2016.

**\*Nota: El Voto Explicativo en torno a la Resolución del Senado 1371, sometido por el senador Carmelo J. Ríos Santiago, se hace constar para récord al final de este Diario de Sesiones.**

SR. TORRES TORRES: Presidente, para que se den por recibidas las Peticiones.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Se da por recibida, sin objeción.

SR. TORRES TORRES: Vamos a solicitar, Presidente, que se apruebe la Petición del compañero senador Rivera Schatz, excusándolo de los trabajos legislativos desde el 6 hasta el 10 de abril de 2016.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Se aprueba sin objeción.

SR. TORRES TORRES: El inciso (f) tiene una comunicación, Presidente, de la Cámara de Representantes, informando que dicho Cuerpo Legislativo acordó solicitar el consentimiento al Senado para recesar los trabajos por más de tres (3) días consecutivos, esto a partir del miércoles, 6 de abril, hasta el jueves, 14 de abril de 2016.

Vamos a solicitar, Presidente, que se le ofrezca el consentimiento del Senado para que puedan recesar los trabajos por más de tres (3) días y a su vez, solicitamos nosotros el consentimiento de los compañeros para recesar nuestros trabajos desde el 7 de abril hasta el 18 de abril de 2016.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Se conceden las peticiones, sin objeción.

SR. TORRES TORRES: El inciso (g), Presidente, tiene una petición del señor José Luis Cristóbal Meléndez o Méndez, solicita copia de la grabación de la sesión efectuada el 31 de marzo de 2016, solicitamos se apruebe.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se aprueba.

## MOCIONES

### Relación de Mociones de Felicitación, Reconocimiento, Júbilo, Tristeza o Pésame

#### Anejo A

La Secretaría da cuenta de la siguiente Relación de Mociones de **Felicitación**, Reconocimiento, Júbilo, Tristeza o Pésame:

#### Moción Núm. 6499

Por el señor Ruiz Nieves:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de felicitación a Wilfredo “Kin” González Pérez, con motivo de la dedicatoria del decimoséptimo (17<sup>mo</sup>) Festival de la Almojábana.”

SR. TORRES TORRES: Presidente, solicitamos que se aprueben las Mociones incluidas en el Anejo A.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se aprueban.

SR. TORRES TORRES: Solicitamos unir al compañero Fas Alzamora en la Moción 6499, señor Presidente.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se aprueba.

SR. TORRES TORRES: Para que el Informe del Comité de Conferencia en torno al Proyecto de la Cámara 2689, se incluya en el Calendario de Ordenes Especiales del Día, señor Presidente.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se acuerda.

SR. TORRES TORRES: Solicitamos que el señor Presidente, Bhatia Gautier, se una como coautor en la Resolución Conjunta del Senado 678.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se concede la petición.

SR. TORRES TORRES: La misma acción, Presidente, para la compañera Mari Tere González López.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se concede.

SR. TORRES TORRES: Y el compañero Ramón Ruiz Nieves.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se concede.

### **ASUNTOS PENDIENTES**

SR. TORRES TORRES: Para que permanezcan en dicho estado, señor Presidente.

(Los Asuntos Pendientes son los siguientes: P. del S. 1139; P. de la C. 2025)

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Así se acuerda.

- - - -

SR. TORRES TORRES: Solicitamos, Presidente, se dé lectura al Calendario.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Procedamos.

### **CALENDARIO DE LECTURA**

Como primer asunto en el Calendario de Lectura, se da cuenta del Informe sometido por la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Transportación, en torno a la confirmación por el Senado de Puerto Rico del nombramiento del señor José E. Arrillaga García, como Miembro de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, para un nuevo término.

- - - -

Como próximo asunto en el Calendario de Lectura, se lee el Proyecto del Senado 1204, y se da cuenta del Informe de la Comisión De lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, con enmiendas, según el entirillado electrónico que se acompaña:

### **“LEY**

Para enmendar el Artículo 117 de la Ley del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, a los fines de establecer que cuando se ejercite la acción para impugnar paternidad y maternidad el demandante tiene que cumplir con el diligenciamiento establecido en la Regla 4.4, inciso (b) y la Regla ~~22.2~~ 15.2, inciso (a) de las de Procedimiento Civil

### EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 215-2009, enmienda varios Artículos del Código Civil de Puerto Rico a los fines de establecer las presunciones de paternidad y de maternidad, quienes tienen el derecho a impugnar la paternidad y maternidad, quienes pueden llevar la acción además del término para ejercerla.

Esta Ley tiene la intención legislativa de atemperar el proceso de impugnación a la realidad jurídica en estos tiempos modernos. Para que este proceso de impugnación cumpla con todos los requisitos de ley es necesario que estén todas las partes indispensables. Nuestra jurisprudencia ha expresado que una parte es indispensable cuando la controversia no puede adjudicarse sin su presencia ya que sus derechos se verían afectados. A estos fines, la Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil dispone que “las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandas, según corresponda ...” Con esto lo que se busca es proteger los intereses de aquel que no ha sido traído al litigio. Ante la ausencia de parte indispensable el tribunal carece de jurisdicción para resolver la controversia.

En el caso de que un menor es parte indispensable, aunque carezca de capacidad para obrar, podrá ser parte de un pleito. La falta de capacidad de obrar será subsanada mediante la representación de su padre, madre con patria potestad, su tutor o un defensor judicial. Las Reglas de Procedimiento Civil, disponen que un menor de catorce años o más será emplazado entregándole copia del emplazamiento y la demanda a ese menor personalmente y a su padre o madre con patria potestad o a su tutor. Este emplazamiento busca garantizar el derecho constitucional a ser oído y poder así defender sus intereses.

Cuando estamos ante un proceso de impugnación de paternidad o maternidad en ciertos casos los intereses de un menor de edad y los de la persona con capacidad para representarlo están encontrados por lo que procede nombrar un defensor judicial. En *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 D.P.R. 667 (2012) se determinó que “... cuando lo que se busca es impugnar la presunción de paternidad la parte interesada es, también, la persona cuyo estado filiatorio quedaría afectado por el dictamen judicial. En este sentido, es razonable inferir que, aun cuando se demande al padre, a la madre o la persona que ostente la patria potestad del menor cuya filiación se impugna, es el menor la parte realmente perjudicada y debe ser incluido en el pleito. Lo anterior es así porque no es la madre o el padre quien vería afectados los derechos y obligaciones surgidos de la filiación de decretarse ésta rota y disuelta.”

En los pasados años, varios padres han llevado casos de impugnación de paternidad, pero los mismos han sido desestimados por falta de notificación a la parte indispensable que en estos casos son los menores. Muchos de los demandantes emplazan a los padres que tienen la patria potestad asumiendo que con esto traen al pleito al menor.

Nuestra jurisprudencia, ha reiterado que aunque el menor de edad carece de capacidad procesal esto no es impedimento para que sea parte en un pleito. Por lo que no solo se debe incluir en el pleito a la madre, al padre o a la persona con la patria potestad dado que alguna de éstas representa los intereses de su hijo menor, sino también es necesario que se notifique al menor que ha sido demandado. A estos fines, es esencial que el menor no importa la edad sea emplazado de conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil.

Ante lo antes expuesto, esta Asamblea Legislativa considera imperativo aclarar que todo menor no importa la edad debe ser emplazado, para así asegurarle a éste sus derechos como también proteger los derechos del que impugna la paternidad o maternidad.

**DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

Artículo 1.- Se enmienda al Artículo 117 del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado para que para que lea como sigue:

“Artículo 117.- Cuándo debe ejercitarse la acción para impugnar.

....

Cuando la acción de impugnación se refiere a un hijo que no ha alcanzado la mayoría de edad, el Tribunal velará por el interés prioritario del estado de proteger la niñez sobre el interés del presunto padre o de la presunta madre de conformar la realidad jurídica con la biológica. *El presunto padre o de la presunta madre que ejercite la acción de impugnar a un hijo que no ha alcanzado la mayoría de edad, deberá cumplir con la Regla 4.4, inciso (b) y ~~22.2~~ 15.2, inciso (a) de las Reglas de Procedimiento Civil.*”

Artículo 2.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.”

**“INFORME**

**AL SENADO DE PUERTO RICO:**

Vuestra Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, previo estudio y consideración, tiene el honor de recomendar a este Alto Cuerpo la aprobación del Proyecto del Senado 1204, con enmiendas.

**ALCANCE DE LA MEDIDA**

El Proyecto del Senado Número 1204 (en adelante “P. del S. 1204”), propone enmendar el Artículo 117 de la Ley del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, a los fines de establecer que cuando se ejercite la acción para impugnar paternidad y maternidad, el demandante tiene que cumplir con el diligenciamiento establecido en la Regla 4.4 y la Regla 22.2 de las de Procedimiento Civil.

**MEMORIALES EXPLICATIVOS**

La Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, cumpliendo con su deber legislativo, solicitó y recibió ponencias escritas de las agencias gubernamentales que se verían afectadas, o que están relacionadas de algún modo con el proyecto de ley presentado.

Entidad	Firmó Memorial	Título	Posición respecto al proyecto
Departamento de Justicia	Hon. César R. Miranda	Secretario	A Favor; comentarios
Servicios Legales de Puerto Rico	Lcdo. Charles S. Hey Maestre	Director Ejecutivo	A Favor; comentarios

**RESUMEN DE PONENCIAS**

A continuación incluimos un resumen de los aspectos más relevantes de las ponencias realizadas por las entidades que comparecieron ante esta Honorable Comisión en relación al P. del S. 1204.

**Departamento de Justicia**

El Departamento de Justicia compareció, representado por su Secretario, el Lcdo. César R. Miranda, para expresar que apoyan la aprobación de esta medida y emitir un comentario.

El Departamento reconoce la naturaleza delicada de una acción de impugnación de paternidad y maternidad y el debido proceso de ley en cuanto a que las partes involucradas sean debidamente emplazados de la controversia. Así las cosas, y en situaciones en las cuales hay un menor que es una parte demandada, el Departamento enfatiza que es necesario cumplir con las reglas de emplazamiento, es decir, con la Regla 4.4 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, para que el Tribunal adquiera jurisdicción sobre el menor. Además, el Departamento trae a la atención en su memorial la decisión en el caso de Sánchez Rivera v. Malavé Rivera, 2015 T.S.P.R. 37, en el cual el Tribunal Supremo de Puerto Rico resuelve que “*el diligenciamiento del emplazamiento del padre o madre en su carácter personal debe cumplir con las disposiciones de la Regla 4.4 (a) de las de Procedimiento Civil; y el del menor de edad con la Regla 4.4 (b) de ese cuerpo procesal*”. Por tales razones, el Departamento favorece que se eleve a rango de ley la norma del caso antes citado.

No obstante el apoyo para la aprobación de dicho proyecto, el Departamento sugiere que se aclare que la Reglas de Procedimiento Civil que son aplicables en este caso son las Reglas de Procedimiento Civil 4.4, inciso (b) y la Regla 15.2, inciso (a). El Departamento aclara que es la Regla 4.4, inciso (b) la cual dispone todo lo relacionado al emplazamiento a personas menores de catorce (14). De otra parte, la Regla 22 discute todo asunto concerniente a persona incapacitada mientras que la Regla 15.2, inciso (a) es la aplicable a la comparecencia de los menores de edad al Tribunal.

**Servicios Legales de Puerto Rico**

La Oficina de Servicios Legales de Puerto Rico compareció, representada por su Director Ejecutivo, el Lcdo. Charles S. Hey Maestre, para para expresar que apoyan la aprobación de esta medida y emitir un comentario.

La Oficina de Servicios Legales considera adecuado que las personas menores de edad sean parte en los procedimientos de impugnación de paternidad y maternidad, para lo cual tienen que ser notificados y, por lo tanto, emplazados conforme a la ley, cumpliendo así el debido proceso de ley. Por tanto, favorecen la presente medida.

Adicional a lo anterior, la Oficina de Servicios Legales emite un comentario acerca de la necesidad de proveer a los menores de edad un defensor judicial independiente y una representación legal separada de su defensor que goce también de independencia. Esto, para evitar que se confundan en una misma persona la figura del defensor judicial, quien representa los intereses del Estado, y la figura del representante legal, cuya función no es decidir por su cliente, sino representarlo. Esta Oficina entiende que de esa manera se puede prevenir que exista un conflicto de intereses entre ambas figuras en relación a lo que es mejor para el menor de edad.

**ANÁLISIS DE LA MEDIDA**

Es un principio básico de nuestro ordenamiento legal que para que un tribunal de justicia adquiera jurisdicción sobre una persona, es imperativo la notificación adecuada del pleito en su contra. Para cumplir a cabalidad con el debido proceso de ley que permea todo nuestro ordenamiento, existen unas normas exigentes para que se considere que dicha notificación fue diligenciada de forma correcta. Esta notificación, la cual en derecho conocemos como el

emplazamiento, debe cumplirse, también, en caso de que un menor de edad sea una parte en un pleito. Así, las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico proveen, específicamente en la Regla 4.4 (b), el procedimiento para un emplazamiento adecuado cuando se trate de un menor, sin importar su edad.

La presente medida, evaluada por esta comisión, reconoce que el emplazamiento adecuado a todos los que puedan verse involucrados en una controversia, incluyendo a las personas menores de edad, es un imperativo de nuestro sistema judicial. Por tanto, favorecemos que se eleve a rango de ley el requerimiento de que las personas cuya paternidad o maternidad es impugnada por la vía judicial sean parte en el litigio y, en consecuencia, que la parte demandante cumpla con el diligenciamiento establecido en la Regla 4.4, inciso (b) y 15.2, inciso (a) de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico, sin importar la edad del menor.

De las entidades que comparecieron para emitir sus comentarios respecto al P. del S. 1204, tanto el Departamento de Justicia como la Oficina de Servicios Legales de Puerto Rico avalaron la aprobación de la presente medida.

### **IMPACTO FISCAL MUNICIPAL**

En cumplimiento con la Sección 32.5 del Reglamento del Senado de Puerto Rico, la Comisión evaluó la presente medida y entiende que la aprobación del P. del S. 1204 **no** tendrá un impacto fiscal negativo sobre los gobiernos municipales y de la misma medida surge el financiamiento necesario para el cumplimiento específico de lo instituido en la Ley.

### **CONCLUSIÓN**

**POR TODO LO ANTES EXPUESTO**, la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, luego del estudio y consideración correspondiente, tiene a bien someter a este Alto Cuerpo Legislativo su informe **RECOMENDANDO LA APROBACIÓN** del P. del S. 1204, con enmiendas.

Respetuosamente Sometido. En San Juan, Puerto Rico el 1 de abril 2016.

(Fdo.)

Miguel A. Pereira Castillo

Presidente

Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos”

- - - -

Como próximo asunto en el Calendario de Lectura, se lee el Proyecto del Senado 1383, y se da cuenta del Informe de la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, con enmiendas, según el entirillado electrónico que se acompaña:

### **“LEY**

Para añadir un nuevo inciso (aa) y reenumerar el actual inciso (aa) como el inciso (bb) del Artículo 18 de la Ley 205-2004, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Justicia”, para facultar al Secretario de Justicia a crear la Oficina de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia; y para otros fines.

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En Puerto Rico se reconocen múltiples derechos fundamentales que cobijan a todas las personas, sin importar las diferencias de raza, condición social, nacimiento, credo político o

religioso, sexo u orientación sexual, entre otras. La mayoría de estos derechos están recogidos en la carta de Derechos de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico mientras otros han sido reconocidos mediante leyes, reglamentos o por jurisprudencia.

La Sección 1 de la Carta de Derechos de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico declara que:

“[l]a dignidad del ser humano es inviolable. Todos los hombres son iguales ante la ley. No podrá establecerse discrimen alguno por motivo de raza, color, sexo, nacimiento, origen o condición social, ni ideas políticas o religiosas. Tanto las leyes como el sistema de instrucción pública encarnarán estos principios de esencial igualdad humana.”

Nuestra Constitución también reconoce la existencia de otros derechos no mencionados expresamente en nuestra Carta Magna. En específico, la Sección 19 de la Carta de Derechos dispone: “[l]a enumeración de derechos que antecede no se entenderá en forma restrictiva ni supone la exclusión de otros derechos pertenecientes al pueblo en una democracia, y no mencionados específicamente”.

Al presente, Puerto Rico cuenta con múltiples organismos que velan por el cumplimiento y el resguardo de los derechos civiles. Estos organismos gozan de facultades de fiscalización para garantizar los derechos civiles y la inviolabilidad de la dignidad del ser humano. Algunos de éstos atienden diferentes sectores de la población históricamente discriminados como lo han sido las mujeres, las personas de edad avanzada, las personas con diversidad funcional, los veteranos y los pacientes.

Existe, además, la Comisión de Derechos Civiles, como un organismo especializado y con carácter permanente para la protección de los derechos civiles en Puerto Rico. La Comisión de Derechos Civiles fue creada en virtud de la Ley Núm. 102 de 28 de junio de 1965, según enmendada, adscrita a la Asamblea Legislativa. Ésta tiene entre sus funciones educar al pueblo y realizar estudios en cuanto al significado de los derechos fundamentales de las personas y comparecer como “*amicus curiae*” ante los tribunales en casos cuyo resultado pueda tener un impacto en la vigencia de los derechos fundamentales en el País. También atiende querellas de personas y entidades que presentan violaciones a sus derechos humanos. No obstante, la Comisión no tiene capacidades adjudicativas, ni puede representar a individuos en procedimientos judiciales más allá de sus comparencias como amigo de la corte.

Por su parte, la Ley Núm. 131 de 13 de mayo de 1943, según enmendada, conocida como “Ley de Derechos Civiles de Puerto Rico”, prohíbe el discrimen por razón de raza, color, sexo, cuestiones políticas o religiosas. La Ley Núm. 131, antes mencionada, dispone que será deber del Secretario de Justicia de Puerto Rico, jueces, fiscales y otros funcionarios de las cortes de Puerto Rico y de los miembros de las fuerzas policíacas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico cooperar en hacer efectiva la vigencia y observancia de las disposiciones de dicho estatuto.

A tenor de dicha ley, el Departamento de Justicia atiende asuntos relacionados con la protección y el resguardo de los derechos civiles, los cuales han sido reglamentados mediante Órdenes Administrativas aprobadas a esos efectos. El Departamento cuenta con un procedimiento para atender solicitudes de orientación o querellas por parte de ciudadanos, canalizado a través de la Oficina de Ayuda al Ciudadano, la cual atiende entre otras cosas, las querellas por violación de derechos civiles. Este tipo de querella se refiere por escrito al Negociado de Investigaciones

Especiales, donde el agente de turno atiende al ciudadano, evalúa la querrela, así como la acción que corresponda.

Asimismo, mediante Orden Administrativa, el Departamento de Justicia estableció en la agencia un procedimiento para el manejo de querrelas por violación de derechos civiles a ciudadanos particulares o empleados y funcionarios como consecuencia del mal uso y abuso de autoridad de los agentes del orden público. Al presente, esta función es llevada a cabo por personal que labora en la División de Integridad Pública del Negociado de Investigaciones Especiales, quienes atienden este tipo de querrelas. La investigación que se realiza en estos casos y la eventual presentación de la querrela cubre el aspecto criminal de este tipo de conducta.

Mediante esta ley, se crea la Oficina de Derechos Civiles como un organismo adscrito al Departamento de Justicia, encargado de atender reclamaciones, proteger y garantizar los derechos civiles de todos los ciudadanos, en coordinación con las instituciones existentes. De esa forma, se aclara la facultad del Secretario de Justicia para tomar las acciones necesarias para garantizar la protección de los derechos civiles en Puerto Rico y velar por el cumplimiento de las leyes protectoras de estos derechos. A su vez, se crea un organismo de primera instancia al que cualquier persona pueda acudir y presentar una reclamación para evitar o denunciar una violación de derechos civiles. Por último, en coordinación con la Comisión de Derechos Civiles, u otras agencias y entidades, la Oficina de Derechos Civiles del Departamento de Justicia contribuirá a la concienciación y educación sobre el significado y la extensión de los derechos civiles en nuestro país.

Con la creación de la Oficina de Derechos Civiles, el Departamento de Justicia se integrará a los esfuerzos existentes en materia de derechos civiles y podrá brindar atención especial a sectores específicos acorde con la política pública determinada por el Secretario de Justicia. Así, se nutren y se da continuidad a los esfuerzos ya mencionados, encaminados en el Departamento, y se provee al Secretario de Justicia las facultades necesarias para asegurarse de que se respeten los derechos civiles de todos los ciudadanos puertorriqueños utilizando todos los mecanismos a su alcance para así hacerlo.

### **DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

Artículo 1. - Se añade un nuevo inciso (aa) al Artículo 18 de la Ley Núm. 205-2004, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 18 - Facultades y deberes adicionales

El Secretario, además de los poderes y facultades conferidas en esta Ley, y los que le confieren otras leyes, y los poderes y prerrogativas inherentes al cargo, tendrá los siguientes, sin que ello se entienda como una limitación:

...

(aa) *El Secretario podrá atender e investigar querrelas sobre posibles violaciones de derechos civiles que presenten e informen formalmente ante sí los ciudadanos; ~~y tramitar aquellas que constituyan patrones de discriminación.~~ Con el fin de realizar tales funciones y deberes, creará una Oficina de Derechos Civiles y aprobará reglamentación para establecer la organización y estructura de la Oficina. La Oficina de Derechos Civiles, estará encargada de orientar y de entenderlo necesario, referir a los organismos y foros correspondientes las reclamaciones ante sí presentadas. A su vez, la Oficina tendrá la función de educar a la comunidad sobre los derechos civiles de las personas y cómo prevenir o atajar la violación de éstos.*

[(aa) (bb) Realizar todos aquellos otros actos convenientes y necesarios para dar cumplimiento a los propósitos de esta Ley y de las demás responsabilidades que le impone la ley.”

Artículo 2. - La implantación de esta Ley deberá realizarse con los fondos asignados al presupuesto del Departamento de Justicia, sin que requiera un impacto fiscal adicional.

Artículo 3. - Esta Ley entrará en vigor el 1 de julio de 2015.”

## “INFORME

### **AL SENADO DE PUERTO RICO:**

Vuestra Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, previo estudio y consideración, tiene el honor de recomendar a este Alto Cuerpo la aprobación del Proyecto del Senado 1383, con las enmiendas incluidas en el entirillado electrónico que se acompaña y se hace formar parte de este informe.

### **INTRODUCCIÓN**

#### **RESUMEN DEL PROYECTO DEL SENADO 1383**

El Proyecto del Senado Número 1383 (en adelante “P. del S. 1383”), busca añadir un nuevo inciso (aa) y reenumerar el actual inciso (aa) como el inciso (bb) del Artículo 18 de la Ley 205-2004, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Justicia”, para facultar al Secretario de Justicia a crear la Oficina de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia; y para otros fines.

La Exposición de Motivos de la medida hace referencia a los derechos fundamentales que cobijan a todas las personas, sin importar las diferencias de raza, condición social, nacimiento, credo político o religioso, sexo u orientación sexual, entre otras. Menciona, también, que estos derechos están reconocidos tanto en la Carta de Derechos de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico así como en leyes, reglamentos y jurisprudencia. Además, la Exposición de Motivos reconoce que en Puerto Rico existen varios organismos que velan por el cumplimiento y el resguardo de los derechos civiles.

Uno de esos organismos es la Comisión de Derechos Civiles, creada en virtud de la Ley Núm. 102 de 28 de junio de 1965, según enmendada, adscrita a la Asamblea Legislativa. Entre las funciones de dicha Comisión se destacan la educación y concienciación de los derechos civiles a la ciudadanía, realizar estudios e informes y, según suscribe la propia Comisión, atender las querellas de personas y entidades que presentan violaciones a sus derechos humanos.

Por su parte, el Secretario de Justicia, jueces, fiscales y otros funcionarios de las cortes de Puerto Rico y los miembros de las fuerzas policíacas del país tienen el deber de cooperar en hacer efectiva la vigencia y observancia de las disposiciones de la Ley Núm. 131 de 13 de mayo de 1943, según enmendada, mejor conocida como “Ley de Derechos Civiles de Puerto Rico”. De la misma forma, el Departamento de Justicia atiende asuntos relacionados con la protección y el resguardo de los derechos civiles a través de la Oficina de Ayuda al Ciudadano.

Mediante la aprobación de esta medida, se crea la Oficina de Derechos Civiles como un organismo adscrito al Departamento de Justicia, encargado de atender reclamaciones, proteger y garantizar los derechos civiles de todos los ciudadanos, en coordinación con las instituciones existentes. De esta forma, el Departamento de Justicia se integrará a los esfuerzos existentes en materia de derechos civiles y podrá brindar especial atención a sectores específicos acorde con la

política pública determinada por el Secretario. Igualmente, se nutre y se da continuidad a los esfuerzos en Puerto Rico para respetar los derechos civiles de todos los ciudadanos.

## **INFORME**

### **ALCANCE DEL INFORME**

La Comisión que suscribe entiende que es un compromiso de la administración y un deber ineludible con los puertorriqueños el continuar con los esfuerzos dirigidos a la protección de los derechos civiles en Puerto Rico. Al recibir un señalamiento mediante el Proyecto de Ley Número 1383 de que es posible crear un nuevo organismo de primera instancia al que cualquier persona pueda acudir y presentar una reclamación para evitar o denunciar una violación de derechos civiles, nos corresponde investigar dicho planteamiento para, de estimarlo pertinente, crear mediante legislación el organismo necesario.

### **COMPARECIENTES MEDIANTE MEMORIAL EXPLICATIVO**

La Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, cumpliendo con su deber legislativo, solicitó y recibió ponencias escritas de las agencias gubernamentales que se verían afectadas, o que están relacionadas de algún modo con el proyecto de ley presentado.

<b>Entidad</b>	<b>Firmó Memorial</b>	<b>Título</b>	<b>Posición respecto al proyecto</b>
Departamento de Justicia	Lcdo. César Miranda	Secretario	A Favor
Oficina de Gerencia y Presupuesto	CPA Luis F. Cruz Batista	Director	Emitir Comentario
Comisión de Derechos Civiles	Lcda. Georgina Candal Segurola	Presidenta	A Favor
Oficina de Capacitación y Asesoramiento en Asuntos Laborales y de Administración de Recursos Humanos (OCALARH)	Sr. Harry O. Vega	Director	A Favor; emitir comentario

### **RESUMEN DE PONENCIAS**

A continuación incluimos un resumen de los aspectos más relevantes de las ponencias realizadas por las entidades que comparecieron ante esta Honorable Comisión en relación al P. del S. 1383. Al momento de la redacción de este informe la Policía de Puerto Rico no había comparecido.

#### **Departamento de Justicia:**

El Departamento de Justicia (en adelante, “Departamento”) compareció, representado por su Secretario, el Lcdo. César Miranda, para expresar que apoyan la aprobación de esta medida y emitir un comentario.

El Departamento de Justicia destaca la indisputable importancia que tienen los derechos humanos y civiles en nuestra sociedad. Además, define los derechos civiles como el derecho a que no se discrimine a un ser humano por ninguna de las razones dispuestas en la correspondiente sección de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, es decir, raza, color, sexo, nacimiento, origen, condición social, ideas políticas o religiosas. Por tanto, según indica el Departamento, los derechos civiles son aquellos derechos que son oponibles por parte de los ciudadanos frente al Estado.

A renglón seguido, el Departamento resume varios esfuerzos legislativos que se han llevado a cabo para fomentar y proteger los derechos civiles en Puerto Rico, incluso antes de la protección establecida en nuestra Constitución; por ejemplo, la Ley Núm. 30 de 12 de abril de 1941, creó en el Departamento de Justicia el “Negociado de Libertades Civiles”. Además, hace referencia a la Ley Núm. 131 de 13 de mayo de 1943, según enmendada, conocida como la “Ley de Derechos Civiles de Puerto Rico”, la cual aún sigue vigente. Menciona que dicha Ley, entre otras cosas, prohíbe que se le niegue a persona alguna acceso, servicio e igual tratamiento en los lugares y negocios públicos, así como en los medios de transporte, por cuestiones políticas, religiosas, de raza, color y sexo. Así, resalta que la misma estableció una serie de derechos fundamentales, elevados a “derechos civiles”, al estar establecidos por el derecho estatutario, previo a que fueran consagrados en la Carta de Derechos de nuestra Constitución de 1952. Luego de la Constitución, se aprobó la Ley Núm. 102 de 28 de junio de 1965 que creó la Comisión de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia. Dicha Comisión fue creada por la necesidad de contar con un organismo especializado y con carácter oficial, que llevara a cabo la labor de investigación, educación y orientación de los derechos fundamentales de los ciudadanos y gestiones de protección de los derechos de los individuos ante las autoridades gubernamentales. Por otro lado, sobre cuestiones presupuestarias, el Departamento menciona que la Ley Núm. 474-2004 expresamente mantiene adscrita a la Comisión de Derechos Civiles a la Asamblea Legislativa para dichos fines.

En relación a la función principal de la Comisión de Derechos Civiles, el Departamento dispone que es educar al pueblo sobre el significado de los derechos fundamentales de las personas, así como los medios de respetarlos, protegerlos y enaltecerlos. Así, la Comisión tiene el deber de gestionar ante los individuos y ante las autoridades gubernamentales la protección de los derechos humanos y el estricto cumplimiento de las leyes que amparan tales derechos. Sin embargo, aunque tiene la facultad de comparecer como “*amicus curiae*” ante los tribunales, no tiene capacidades adjudicativas ni puede representar a individuos en procedimientos judiciales. En cuanto al ámbito federal, el Departamento menciona que, mediante el “Civil Rights Act of 1957”, la “División de Derechos Civiles del Departamento de Justicia” federal está encomendada a hacer cumplir las leyes federales que prohíben la discriminación. No obstante, a pesar de que la herramienta principal de dicha División es el litigio, la misma cuenta con medicación, reglamentación, adiestramientos, prevención y desarrollo de política pública y que en la mayoría de los casos, esta División solo interviene cuando se presentan patrones o prácticas generales.

En atención a la medida que nos ocupa, el Departamento favorece su aprobación, por entender que sus propósitos son cónsonos con el deber ministerial que le fuera delegado al Secretario de Justicia y como principal funcionario de ley y orden del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. También, el Departamento expone que éste ha tomado iniciativas administrativas para atender quejas de los ciudadanos relacionadas con sus derechos civiles. Por ejemplo, menciona que mediante la Orden Administrativa Núm. 96-03, se estableció un procedimiento para atender solicitudes de orientación o querellas por parte de los ciudadanos a través de la Oficina de Ayuda al Ciudadano. Adicional a lo anterior, mediante la Orden Administrativa Núm. 2013-02, se estableció

en dicha agencia un procedimiento para el manejo de querellas por violación de derechos civiles a ciudadanos particulares o empleados y funcionarios por parte de agentes del orden público.

Aún así, el Departamento considera útil la existencia de una Oficina como la que propone la medida que se estudia, ya que la experiencia sobre el área de los derechos civiles del Departamento de Justicia sería vital en la orientación, atención y referido, según sea el caso, de las reclamaciones que ciudadanos particulares presenten al solicitar los servicios de la Oficina propuesta. Reconoce, además, que la medida representa el compromiso con la protección y observancia de la equidad y de los derechos de todos los puertorriqueños que busca el Departamento. En conclusión, entiende que la creación de la Oficina de Derechos Civiles del Departamento de Justicia sería la culminación de las metas que dicha agencia se ha trazado y se comprometen a desempeñar responsablemente la tarea que le delega la Asamblea Legislativa.

Finalmente, el Departamento esboza varias recomendaciones. Por ejemplo, menciona el Proyecto del Senado 1377, el cual de ser aprobado, derogaría la ley que creó la actual Comisión de Derechos Civiles. Por tal razón, sugiere estar atentos a que no ocurra una contradicción, de aprobarse ambos proyectos. Además, sugiere eliminar la frase “tramitar querellas” de la línea 9 de la página 4 de la medida ya que el Secretario de Justicia no está facultado para representar a ciudadanos particulares en causas privadas. Ello entre otras cosas, al amparo de la Ley Orgánica del departamento de Justicia, Ley Núm. 205-2004 el Secretario de Justicia el cuál en síntesis dispone que el Departamento es el representante legal del Gobierno de Puerto Rico, de sus agencias y del Pueblo de Puerto Rico en las demandas y procesos civiles, por lo que para poder cumplir con dicha función, el Secretario representa a funcionarios o empleados de las agencias de la Rama Legislativa y de la Rama Judicial; a los funcionarios, empedados, ex funcionarios o ex empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que sean demandados en daños y perjuicios en su carácter personal, cuando la causa de acción sea base en alegadas violaciones de los derechos civiles, de conformidad con lo dispuesto por la “Ley de Reclamaciones y demandas contra el Estado”, Ley Núm. 104 de 29 de junio de 1955, según enmendada. Asimismo recomienda que con mayor especificidad se delimite en la pieza legislativa cuáles serán las funciones de la Oficina de Derechos Civiles del Departamento. A esos efectos propone un lenguaje.

#### **Oficina de Gerencia y Presupuesto:**

La Oficina de Gerencia y Presupuesto (en adelante, “OGP”) compareció, representada por su Director, el CPA Luis F. Cruz Batista, para emitir un comentario.

La OGP resume la Exposición de Motivos de la medida y menciona el tracto legal así como las enmiendas que se han realizado en cuanto a la Comisión de Derechos Civiles, por ejemplo, las leyes aprobadas mediante las cuales dicha Comisión fue adscrita al Departamento de Justicia y luego a la Asamblea Legislativa. Además, menciona las distintas gestiones que hace el Departamento de Justicia relacionadas a las quejas de los ciudadanos relacionadas con violaciones a sus derechos civiles. La OGP suscribe que, dentro de la estructura gubernamental actual, existen dos entidades públicas que atienden reclamos relacionados a violaciones de derechos civiles de los ciudadanos: la Comisión de Derechos Civiles de la Asamblea Legislativa y las dos oficinas dentro del Departamento de Justicia que reciben y atienden querellas. Ante dicho escenario, la OGP dispone que es necesario evaluar dichas estructuras en aras de maximizar los limitados recursos del ciudadano y reducir la duplicidad. No obstante, la OGP descarta que la aprobación de la medida en consideración pueda crear un conflicto de intereses entre las funciones del Departamento de Justicia y la nueva Oficina que se busca crear con el proyecto.

Más adelante, la OGP señala que el Boletín Administrativo Núm. OE-2015-023, emitido por la Fortaleza, expone que en las pasadas décadas se han ido creando nuevas entidades gubernamentales para responder a problemas y necesidades que fueron surgiendo con el tiempo, sin que necesariamente se tomara como base un objetivo de eficiencia en los servicios a la ciudadanía. Se llama la atención al hecho de que, aunque existen múltiples oficinas de servicios alrededor de la Isla, dicha multiplicidad no resultó en una mejoría en la manera en que el ciudadano recibe los servicios. Por tanto, dicho Boletín Administrativo establece que la transformación gubernamental debe estar enfocada en tener una visión integrada de los procesos y evitar la duplicidad de esfuerzos, tanto del ciudadano como del Gobierno.

Mencionado lo anterior, la OGP suscribe que también el Proyecto del Senado 1377 se encuentra ante la consideración de la Asamblea Legislativa. Dicho proyecto propone crear la “Ley de la Defensoría de los Derechos Humanos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, la cual crearía una Defensoría de los Derechos Humanos conformada, entre otras, por la Defensoría de los Derechos Civiles y Constitucionales. Además, dicho proyecto dispone para que el Defensor de los Derechos Civiles y Constitucionales tenga la función de atender, investigar, procesar, adjudicar querellas y conceder los remedios correspondientes conforme a derecho, ante acciones y omisiones que lesionen los derechos civiles y constitucionales de los ciudadanos. El proyecto también dispone para que se derogue la Ley 102 de 28 de junio de 196, la cual creó la Comisión de Derechos Civiles de Puerto Rico. Así las cosas, y con el fin de evitar cualquier conflicto que pueda ocasionar que la implementación de esta medida sea impracticable, la OGP entiende necesario tomar en consideración lo propuesto por el Proyecto del Senado 1377 en el análisis que se lleve a cabo para la medida ante consideración, es decir, el Proyecto del Senado 1383.

Por otro lado, en relación al tema presupuestario, la OGP señala que la propia medida dispone que la implantación de ésta deberá realizarse con los fondos asignados al presupuesto del Departamento de Justicia. La OGP indica, además, que consultó con dicho Departamento sobre el particular, y éste informó que la medida no tendría un impacto fiscal en su presupuesto debido a que la Oficina propuesta se establecería con recursos humanos, espacio, equipo, materiales, entre otros, con los que ya cuenta el Departamento de Justicia.

Finalmente, la OGP indica que brinda deferencia a los comentarios que emita el Departamento de Justicia, pues recaería sobre dicha agencia implantar la medida con los recursos que le han sido asignados.

### **Comisión de Derechos Civiles:**

La Comisión de Derechos Civiles (en adelante, “CDC” o “Comisión”) compareció, representada por su Presidenta, la Lcda. Georgina Candal Seguro, para expresar que apoyan la aprobación de la medida.

La Comisión comenzó señalando que, a su juicio, la Exposición de Motivos de la medida omite mencionar una función importante llevada a cabo por ésta, es decir, atender las querellas de personas y entidades que presentan violaciones a sus derechos humanos. Al atender dichas querellas, la Comisión divisa las áreas que requieren de estudios, investigaciones, informes o acciones específicas, ya sean administrativas o mediante legislación. Dicho esto, la Comisión considera que la medida ante consideración contempla un elemento importante, esto es, la coordinación entre la Oficina creada en el Departamento de Justicia con la Comisión de Derechos Civiles, en lo que respecta a la concienciación y educación sobre los derechos civiles. Entiende, sin embargo, que debe añadirse un lenguaje que incluya la función de tramitar querellas que llevará a cabo la Oficina de

Derechos Civiles y la tarea de procesar las acciones que sean referidas por la Comisión, así como ir a los tribunales para combatir las violaciones a los derechos civiles.

Más adelante, resalta que la ley que creó la Comisión de Derechos Civiles de Puerto Rico no contempla entre sus facultades la de tramitar ante los foros judiciales las violaciones de derechos humanos. Por lo tanto, entiende que es necesario que se incluya en la medida que la Oficina de Derechos Civiles del Departamento de Justicia coordinará y tramitará con la Comisión aquellas acciones para asegurar el cumplimiento de las agencias gubernamentales, corporaciones públicas y otras entidades, incluyendo acudir a los tribunales en casos que sean referidos por la Comisión. La CDC sugiere que se incluya en el lenguaje del inciso (aa) que se pretende enmendar, refiriéndose a las facultades del Secretario de Justicia: “Tramitará, asimismo, aquellos casos que le sean referidos por la Comisión de Derechos Civiles en las que se presenten patrones de discriminación, violaciones a derechos humanos y que requieran su intervención para lograr el cumplimiento en las agencias gubernamentales, corporaciones públicas u otras entidades o en que se requiera acudir ante los foros judiciales”. La CDC considera que así se garantizará el proceso de cumplimiento con las medidas que se hacen necesarias, una vez que la Comisión ha intervenido y ha hecho recomendaciones para combatir las violaciones a los derechos humanos y los patrones de discriminación en las agencias gubernamentales, corporaciones públicas y entidades que no han cumplido con resolver dichas violaciones.

Finalmente, la CDC menciona que no se contemplan situaciones en que sea el propio Departamento de Justicia el que inste alguna acción por violaciones a derechos civiles contra esos funcionarios o agencias. Por tanto, suscribe la necesidad de establecer las medidas que se tomarán por el Secretario en las instancias en que las violaciones de derechos civiles se lleven a cabo precisamente por los funcionarios y agencias gubernamentales. Es decir, la CDC considera que es necesario decirle al Secretario cómo actuar en casos en que los funcionarios y agencias que él tiene el deber de representar son los que cometen las transgresiones.

#### **Oficina de Capacitación y Asesoramiento en Asuntos Laborales y de Administración de Recursos Humanos:**

La Oficina de Capacitación y Asesoramiento en Asuntos Laborales y de Administración de Recursos Humanos (en adelante, “OCALARH”) compareció para expresar su apoyo a la aprobación de la medida y emitir un comentario.

La OCALARH resume las responsabilidades y deberes de la Comisión de Derechos Civiles adscrita a la Asamblea Legislativa al inicio de su memorial. Más adelante, hace mención de la Ley Núm. 131 de 13 de mayo de 1943, conocida como la “Ley de Derechos Civiles de Puerto Rico”, la cual dispone que será deber del Secretario de Justicia cooperar en hacer efectiva la vigencia y observancia de las disposiciones de dicho estatuto. Luego, describe los procedimientos que existen actualmente en el Departamento de Justicia para atender solicitudes de orientación y querellas por parte de ciudadanos.

Por otro lado, respecto a las relaciones laborales y a la administración de los recursos humanos en el Departamento de Justicia, la OCALARH menciona que dicha agencia, en virtud de la Ley Núm. 184-2004, posee Planes de Clasificación o Valoración de Puestos y de Retribución vigentes para los Servicios de Carrera y Confianza. La OCALARH suscribe que, por mandato de dicha ley, los Planes de Clasificación deben ser atemperados cuando ocurren cambios en la organización de la entidad gubernamental y las labores de los distintos departamentos. Por lo tanto, con la creación de la nueva Oficina que propone la medida, y las nuevas facultades que le serían

otorgadas al Secretario de Justicia, los Planes de Clasificación del Departamento de Justicia deberán ser enmendados y atemperados a las nuevas funciones del Secretario.

Finalmente, la OICALARH suscribe que, referente a la administración de los recursos humanos, ésta no tiene objeción a la aprobación del proyecto ante nuestra consideración.

### **ANÁLISIS DE LA MEDIDA**

La medida ante nuestra consideración busca facultar al Secretario de Justicia a crear la Oficina de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia y ampliar sus facultades para que éste pueda “atender e investigar querellas sobre posibles violaciones de derechos civiles”.

La Exposición de Motivos del proyecto destaca que la actual Comisión de Derechos Civiles de Puerto Rico es un organismo especializado encargado de la protección de los derechos civiles. Sin embargo, ésta no tiene capacidades adjudicativas ni puede representar a individuos en procedimientos judiciales, más allá de su comparecencia en los tribunales como *amicus curiae*, o amigos de la corte. Por lo tanto, el propósito de la medida surge de la necesidad de aclarar la facultad del Secretario de Justicia para tomar las acciones necesarias para garantizar la protección de los derechos civiles en Puerto Rico y velar por el cumplimiento de las leyes protectoras de estos derechos, según menciona la Exposición de Motivos de la medida.

La medida cuenta con el apoyo de la Comisión de Derechos Civiles de Puerto Rico, el Departamento de Justicia, la Oficina de Gerencia y Presupuesto y la OICALARH. Todas destacaron la importante labor de la Comisión y suscribieron que la Oficina propuesta por la medida, en colaboración y coordinación con la Comisión adscrita a la Asamblea Legislativa, contribuirá a orientar, atender, investigar y tomar acción ante las querellas de personas que presenten violaciones de derechos civiles. En palabras del Departamento de Justicia, con la aprobación de esta medida dicha agencia “abonaría a los esfuerzos existentes en materia de derechos civiles”.

Tanto el Departamento de Justicia como la Oficina de Gerencia y Presupuesto llaman la atención al Proyecto del Senado 1377 hoy día también ante la consideración de la Asamblea Legislativa, puesto que, de ser aprobado, ocasionaría que la implementación de la medida ante nuestra consideración sea impracticable. Esto, especialmente cuando el proyecto mencionado pretende derogar la Ley 102, *supra*, que creó la actual Comisión de Derechos Civiles de Puerto Rico. Ciertamente consideramos que es un asunto a atender al momento de aprobar una o ambas medidas.

Finalmente, vuestra Comisión no puede pasar por desapercibido las recomendaciones del Departamento de Justicia, los cuales merecen nuestra consideración. Específicamente esta Comisión entiende necesario aclarar en la pieza legislativa que por virtud de varias disposiciones legales aprobadas por la Asamblea Legislativa, el Departamento de Justicia está impedido de representar a ciudadanos particulares en causas privadas por lo que consideramos acoger alguna de sus recomendaciones y puntualizar la función que deberá tener la Oficina de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia.

### **IMPACTO FISCAL**

#### **Impacto Fiscal Municipal**

En cumplimiento con el Artículo 1.006 de la Ley de Municipios Autónomos, Ley 81-1991, y la Sección 32.5 del Reglamento del Senado, luego de evaluar la medida esta Comisión estima que la aprobación del P. del S. 1383, **no** tendrá impacto fiscal sobre los presupuestos de los gobiernos de los municipios.

### CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

El P. del S. 1383 trae a la atención de este Honorable Cuerpo una manera de fortalecer los esfuerzos existentes en materia de derechos civiles. Mediante la aprobación de la presente medida se ampliará y facilitará la orientación, educación y tramitación de querellas ante violaciones de los derechos fundamentales de todo ciudadano.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, luego del estudio y consideración correspondiente, tienen a bien someter a este Alto Cuerpo Legislativo su informe RECOMENDANDO LA APROBACIÓN del Proyecto del Senado 1383, con las enmiendas incluidas en el entirillado electrónico que se acompaña y se hace formar parte de este informe.

Respetuosamente Sometido.

(Fdo.)

Miguel A. Pereira Castillo

Presidente

Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos”

-----

Como próximo asunto en el Calendario de Lectura, se lee la Resolución Conjunta del Senado 641, y se da cuenta del Informe de la Comisión de Gobierno, Eficiencia Gubernamental e Innovación Económica, con enmiendas, según el entirillado electrónico que se acompaña.

### RESOLUCIÓN CONJUNTA

Para ordenar al Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el traspaso o transferencia del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales de Caguas, libre de costo a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno de Puerto Rico administra a través de la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico (en adelante, ASES) un Plan de Salud que cobija a la población de médico-indigente de Puerto Rico. Reconocemos que la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico está atravesando por una grave crisis financiera, asunto que ha afectado adversamente su liquidez y por consiguiente el pago de sus obligaciones. Dicho Plan de Salud, actualmente, adeuda cantidades millonarias a proveedores de servicios médico-hospitalarios.

A los fines de que la Administración de Servicios de Salud pueda contar con un activo adicional para ayudar a satisfacer la deuda del Plan de Salud con los proveedores de servicios médico-hospitalarios, se propone el traspaso o transferencia del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales de Caguas a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico.

La Ley Núm. 95 de 18 de abril de 1952, según enmendada, permite la asignación o transferencia de inmuebles entre agencias y corporaciones públicas. A su vez, la ley habilitadora Ley Habilitadora de ASES, Ley 72-1993, según enmendada, autoriza la adquisición, uso y transferencia de título de cualquier bien inmueble.

La transacción aquí propuesta es favorable para el Gobierno de Puerto Rico ya que permite a ASES, cuyos fondos al momento son sumamente limitados, utilizar dicha propiedad como un activo

adicional para negociar parte de su deuda por servicios médico-hospitalarios, ~~sin la necesidad del desembolso de fondos públicos, cuyos fondos al momento son sumamente limitados.~~

La transacción que por la presente se autoriza tomará en consideración y preservará, en la medida que sea posible, los derechos que sobre dicho Hospital tenga el Departamento de Salud del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo ~~el funcionamiento de los programas categóricos que opera en las facilidades del Hospital, así como~~ la continuidad de la operación de la Escuela de Medicina San Juan Bautista. Además, los Programas Categóricos adscritos al Departamento de Salud que operan en las instalaciones del Hospital, permanecerán en éstas exentos de pago de canon de arrendamiento. Esta transacción se hace para perpetuar y garantizar la prestación de servicios de salud de excelencia a la población médico-indigente de nuestro País.

### **RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

Sección 1. - Se ordena al Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, traspasar o transferir el Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales de Caguas, libre de costo, a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico. autoriza el traspaso o transferencia del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico, libre de costo.

Sección 2. - La Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico podrá llevar a cabo cualquier negociación con el Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales necesaria para reducir la deuda del Plan de Salud con los proveedores de servicios médico-hospitalarios, incluyendo vender o permutar el mismo.

Sección 3. - Toda transferencia o venta que lleve a cabo la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico con el Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales se hará por el precio de tasación actual del inmueble y cualquier dinero sobrante revertirá en su totalidad al Departamento de Salud, para así poder cubrir las obligaciones relacionadas a dicha agencia, sin ser gravado por gastos legales y notariales, incluyendo escrituras, honorarios de abogado o tasaciones.

Sección ~~4~~ 3. - La Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico tomará en consideración y preservará, en la medida que sea posible, cualquier derecho que sobre dicho Hospital tenga el Departamento de Salud del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo ~~el funcionamiento de los programas categóricos que opera en las facilidades del Hospital, así como~~ la continuidad de la operación de la Escuela de Medicina San Juan Bautista. Los Programas Categóricos adscritos al Departamento de Salud que operan en las instalaciones del Hospital, permanecerán en éstas exentos de pago de canon de arrendamiento.

Sección ~~5-4~~. - Copia de esta Resolución conjunta le será enviada al Departamento de Obras Públicas y al Departamento de Salud, para su conocimiento y acción correspondiente.

Sección ~~6~~ 5. - Esta Resolución Conjunta comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.”

### **“INFORME**

#### **AL SENADO DE PUERTO RICO:**

La Comisión de Gobierno, Eficiencia Gubernamental e Innovación Económica, previo estudio y consideración tiene a bien someter el presente informe recomendando la aprobación de la R. C. del S. 641, con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico que se acompaña a este informe.

### **ALCANCE DE LA MEDIDA**

La R. C. del S. 641, tiene el propósito de ordenar al Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el traspaso del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales, ubicado en el Municipio de Caguas, libre de costos, a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico.

### **ANÁLISIS DE LA MEDIDA**

La Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico (en adelante, ASES), por medio de la cual el Estado Libre Asociado de Puerto Rico administra el Plan de Salud que cubre a la población médico-indigente, atraviesa una aguda crisis fiscal que ha afectado su liquidez y el pago de sus obligaciones. Dicho Plan de Salud, adeuda cantidades millonarias a proveedores de servicios médico-hospitalarios.

A los fines de que ASES cuente con un activo adicional para ayudar a satisfacer la deuda del Plan de Salud con los proveedores de servicios médico-hospitalarios, se propone el traspaso del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales de Caguas a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico. La transacción aquí propuesta es favorable para el Gobierno de Puerto Rico ya que permite, sin la necesidad del desembolso de fondos públicos, que ASES utilice dicha propiedad como un activo adicional para negociar parte de su deuda por servicios médico-hospitalarios.

Como parte del proceso de evaluación de la presente medida, nuestra Comisión solicitó, mediante ponencia escrita, la opinión de ASES, del Departamento de Salud, del Departamento de Justicia y del Departamento de Transportación y Obras Públicas. A continuación se resumen los aspectos más importantes de las mismas.

ASES, por medio del Sr. Ricardo A. Rivera Cardona, Director Ejecutivo, señaló que endosaría la medida, condicionado a que se incorporen a la misma los siguientes asuntos:

- El negocio que se realice para viabilizar la transferencia a ASES del aludido inmueble, tiene que garantizarle a ésta la capacidad para pagar la deuda y toda obligación que mantenga con el Hospital Menonita, actual administrador del Hospital Garrido Morales.
- Al realizarse el negocio de venta del inmueble que se transfiere mediante la aprobación de esta Resolución, el mismo se haga por el precio de tasación de dicha propiedad.
- Los gastos legales y notariales, incluyendo escrituras, honorarios de abogado y tasaciones, sean sufragados del sobrante de la transacción de compra y venta del inmueble. A saber, el monto de la venta menos la deuda que se determine se tiene con el Hospital Menonita.

Por su parte, el Departamento de Salud, por medio de la Dra. Ana Ríus Armendáriz, Secretaria de Salud, señaló que “actualmente el Departamento de Salud recibe la cantidad mensual de \$50,000 dólares por concepto de canon de arrendamiento del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales, por lo que realizar una transferencia del mismo a ASES significa la pérdida de unos fondos que son necesarios para el Departamento, dada la pobre situación fiscal en la que nos encontramos. Sin embargo, luego de analizar el propósito presentado en la Exposición de Motivos de la resolución objeto de estudio, hemos determinado avalar la misma sujeta a que dicha transferencia y venta se haga por la tasación actual del inmueble y que ese dinero sobrante revierta en su totalidad al Departamento de Salud para así poder cubrir las obligaciones relacionadas a esta agencia. Contrario a la posición de ASES, el Departamento de Salud no está de acuerdo en que los gastos legales y notariales, incluyendo escrituras, honorarios de abogado y tasaciones, sean sufragados del sobrante antes mencionado.”

Además, la Secretaria de Salud destacó que “en la actualidad están ubicados programas categóricos adscritos al Departamento de Salud tales como: WIC, Registro Demográfico y otros en el Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales, por lo que a esos efectos, es importante que se aclare en la Sección 3 del proyecto que se permite que los Programas Categóricos adscritos al Departamento de Salud permanezcan en la facilidad exentos del pago de canon de arrendamiento.”

Por último, expresó que “el Departamento de Salud endosa la Resolución Conjunta del Senado Núm. 641, sujeto a que se acojan las recomendaciones presentadas en este Memorial Explicativo.”

Por otro lado, el Departamento de Justicia, por medio del Secretario de Justicia, Lcdo. César R. Miranda, señaló que:

- Es importante mantener en las manos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, aquellas instalaciones públicas al servicio de la ciudadanía, de tal forma que se garantice la prestación de servicios de salud a las próximas generaciones de puertorriqueños en la Isla.
- Es política pública que las instalaciones de salud del Estado no sean vendidas, cedidas o de ninguna forma enajenadas a favor de intereses privados, excepto a los municipios y a las corporaciones públicas.
- En vista de que de la pieza legislativa no consta la naturaleza exacta de los derechos que pudiese tener el Departamento de Salud sobre el Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales, se ven imposibilitados de recomendar la aprobación de la presente medida. Por lo cual, recomiendan que se aclare el asunto referente a la titularidad del bien que se interesa ceder antes de proceder con el trámite ulterior de la medida.

Por último, el Departamento de Transportación y Obras Públicas señaló, por medio del Secretario, ingeniero Miguel A. Torres Díaz, que la propiedad y estructura objeto de la presente medida son propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Fueron acogidas las recomendaciones de la Secretaria de Salud en su ponencia escrita, por ser necesarias para salvaguardar los compromisos fiscales de la agencia y para que la agencia pueda continuar brindando los servicios que ofrece a la ciudadanía en el inmueble objeto de esta medida.

Esta Comisión entiende, luego de analizado el propósito de la medida y las ponencias de rigor, que, con la aprobación de la misma, ASES contará con un activo adicional que servirá para negociar parte de la deuda con sus acreedores. Por tal razón, recomendamos la aprobación de la misma.

### **IMPACTO FISCAL MUNICIPAL**

En cumplimiento con la Ley 81-1991, según enmendada, y con la Sección 32.5 del Reglamento del Senado, esta Comisión evaluó el impacto de la R. C. del S. 641 sobre el fisco municipal y determinó que es inexistente dada la naturaleza de la medida.

### **CONCLUSIÓN**

Por lo antes expuesto, la Comisión de Gobierno, Eficiencia Gubernamental e Innovación Económica, recomienda la aprobación de la R. C. del S. 641, con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico que se acompaña y se hace formar parte de este informe.

Respetuosamente sometido,  
(Fdo.)  
Ángel R. Rosa  
Presidente”

-----

Como próximo asunto en el Calendario de Lectura, se lee la Resolución Conjunta del Senado 678, y se da cuenta del Informe de la Comisión de Hacienda y Finanzas Públicas, con enmiendas, según el entirillado electrónico que se acompaña:

### “RESOLUCIÓN CONJUNTA

~~Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de cuatrocientos setenta y siete mil trescientos diecinueve dólares con cincuenta y cuatro centavos (\$477,319.54); de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 180-1981, la cantidad de diez mil doscientos diez dólares (\$10,210.00); Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000.00); Resolución Conjunta 517-1993, la cantidad de ocho mil setecientos cuarenta y dos dólares con diez centavos (\$8,742.10); Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 135-1995 la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 432-1995, la cantidad de seis mil dólares (\$6,000.00); Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta un centavos (\$26,123.51); Resolución Conjunta 287-1996 la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000.00); Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 418, la cantidad de treinta y ocho mil doscientos cincuenta dólares (\$38,250.00); Resolución Conjunta 454-2000, la cantidad de siete mil dólares (\$7,000.00); Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000.00); Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesenta y nueve centavos (\$8,235.69); Resolución Conjunta 2067-2004, la cantidad de mil ochocientos sesenta y cinco dólares con treinta y tres centavos (\$1,865.33); Resolución Conjunta 193-2006, la cantidad de treinta y mil dólares (\$30,000.00); Resolución Conjunta 98-2008, la cantidad de cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y un dólares con veintisiete centavos (\$55,561.27); Resolución Conjunta 28-2009, la cantidad de treinta y ocho centavos (\$0.38); Resolución Conjunta 391-2010, la cantidad de cincuenta y tres dólares con cuarenta y cuatro centavos (\$53.44); Resolución Conjunta 618-2010, la cantidad de cincuenta y cinco centavos (\$0.55); Resolución Conjunta 30-2011, la cantidad de veinticinco dólares con veintisiete centavos (\$25.27); Resolución Conjunta 180-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00); Resolución Conjunta 188-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00); Resolución Conjunta 192-2011, la cantidad de setenta y dos mil quinientos cuarenta y nueve dólares (\$72,549.00); Resolución Conjunta 5-2012 la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2,078.00); Resolución Conjunta 38-2012, la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00); Resolución Conjunta 84-2012, la cantidad de seiscientos veinticinco mil dólares (625.00); Resolución Conjunta 92-2012, la cantidad de veinte mil dólares (\$20,000.00); para mejoras a las facilidades recreativas de la Urbanización Borinquén y de la Urbanización Extensión Monte Sol, mejoras y ampliación al Parque de Bombas Chaiben J. Fas Fagundo y para otras obras y mejoras permanentes en dicho municipio. Los fondos aquí reasignados se encuentran depositados en las cuentas bancarias del Municipio Autónomo de Cabo Rojo. Se autoriza el pareo de las asignaciones con cualquier otros fondos disponibles.~~

Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de ciento dieciséis mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20) de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000) del inciso 2, Apartado D, Sección 1; Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de la Sección 1; Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta y un centavos (\$26,123.51) de los incisos B y H, Sección 1;

Resolución Conjunta 287-1996, la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000) de los incisos 1,2 y 3, Sección 1; Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) del inciso 2, Apartado VI, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000) del inciso A, Municipio de Cabo Rojo, Sección 1; Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de los incisos 8 y 12, Apartado D, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesenta y nueve centavos (\$8,235.69) de la Sección 1; Resolución Conjunta 5-2012, la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2,078) del subinciso b, inciso 19, Apartado B, Sección 1 y la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000) del subinciso a, inciso 8, Apartado B, Sección 1; para obras y mejoras permanentes en el Municipio de Cabo Rojo; y para autorizar el pareo de los fondos reasignados.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Municipio Autónomo de Cabo Rojo mantienen en sus cuentas la cantidad ~~de cuatrocientos setenta y siete mil trescientos diecinueve dólares con cincuentaicuatro centavos (\$477, 319. 54) ciento dieciséis mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20), que son el producto de diferentes Resoluciones Conjuntas de~~ provenientes de los sobrantes de diferentes resoluciones Resoluciones Conjuntas para diferentes actividades y obras dentro de dicha la municipalidad. La actual administración del Municipio Autónomo de Cabo Rojo se dio a la tarea de auditar dichas cuentas y verificar sus procedencias encontrando que las mismas tienen fueron sobrantes provenientes de diferentes asignaciones para obras y diversas actividades.

El gGobierno mMunicipal ha identificado que existen necesidades y proyectos para mejorar la infraestructura en diferentes áreas de la municipalidad y que los fondos que aquí se describen puedan servir para completar algunas de las obras que tienen ~~de~~ como parte de su plan de mejoras permanentes identificadas por el propio Gobierno Municipal.

### RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- ~~Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de cuatrocientos setenta y siete mil trescientos diecinueve dólares con cincuentaicuatro centavos (\$477,319.54); de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 180 1981, la cantidad de diez mil doscientos diez dólares (\$10,200.00); Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000.00); Resolución Conjunta 517 1993, la cantidad de ocho mil setecientos cuarenta y dos dólares con diez centavos (\$8,742.10); Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 135 1995 la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 432 1995, la cantidad de seis mil dólares (\$6,000.00); Resolución Conjunta 612 1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta un centavos (\$26, 123.51); Resolución Conjunta 287 1996 la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000.00); Resolución Conjunta 481 1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 418, la cantidad de treintaiocho mil doscientos cincuenta dólares (\$38,250.00); Resolución Conjunta 454 2000, la cantidad de siete mil dólares (\$7,000.00); Resolución Conjunta 533 2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000.00); Resolución Conjunta 144 2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 1204 2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesentainueve centavos (\$8,235.35); Resolución Conjunta 2067 2004, la cantidad de mil ochocientos sesentaicinco dólares con treinta y tres centavos (\$1,865.33); Resolución Conjunta 193 2006, la cantidad de treinta y mil dólares (\$30,000.00); Resolución Conjunta 98 2008, la cantidad de cincuentaicinco mil quinientos sesenta y un dólares~~

~~con veintisiete centavos (\$55,561.27); Resolución Conjunta 28-2009, la cantidad de treinta y ocho centavos (\$0.38); Resolución Conjunta 391-2010, la cantidad de cincuenta y tres dólares con cuarenta y cuatro centavos (\$53.44); Resolución Conjunta 618-2010, la cantidad de cincuenta y cinco centavos (\$0.55); Resolución Conjunta 30-2011, la cantidad de veinticinco dólares con veintisiete centavos (\$25.27); Resolución Conjunta 180-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00); Resolución Conjunta 188-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00); Resolución Conjunta 192-2011, la cantidad de setenta y dos mil quinientos cuarenta y nueve dólares (\$72,549.00); Resolución Conjunta 5-2012 la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2,078.00); Resolución Conjunta 38-2012, la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00); Resolución Conjunta 84-2012, la cantidad de seiscientos veinticinco mil dólares (625.00); Resolución Conjunta 92-2012, la cantidad de veinte mil dólares (\$20,000.00); para mejoras a las facilidades recreativas de la Urbanización Borinquén y de la Urbanización Extensión Monte Sol, mejoras y ampliación al Parque de Bombas Chaiben J. Fas Fagundo y para otras obras y mejoras permanentes en dicho municipio. Los fondos aquí reasignados se encuentran depositados en las cuentas bancarias del Municipio Autónomo de Cabo Rojo. Se autoriza el pareo de las asignaciones con cualquier otros fondos disponibles. Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de ciento dieciséis mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20) de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000) del inciso 2, Apartado D, Sección 1; Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de la Sección 1; Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta y un centavos (\$26,123.51) de los incisos B y H, Sección 1; Resolución Conjunta 287-1996, la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000) de los incisos 1, 2 y 3, Sección 1; Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) del inciso 2, Apartado VI, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000) del inciso A, Municipio de Cabo Rojo, Sección 1; Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de los incisos 8 y 12, Apartado D, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesenta y nueve centavos (\$8,235.69) de la Sección 1; Resolución Conjunta 5-2012, la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2,078) del subinciso b, inciso 19, Apartado B, Sección 1 y la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000) del subinciso a, inciso 8, Apartado B, Sección 1; para obras y mejoras permanentes en el Municipio de Cabo Rojo; y para autorizar el pareo de los fondos reasignados.~~

Sección 2.- Se faculta al Municipio de Cabo Rojo a contratar con los gobiernos municipales, contratistas privados, así como con cualquier departamento, agencia o corporación del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para el desarrollo de los propósitos de esta Resolución Conjunta.

Sección 3.- Los beneficiarios que reciban estas aportaciones legislativas, deberán cumplir con los requisitos según dispuesto bajo la Ley 179-2002.

Sección 4.- Los fondos reasignados en esta Resolución Conjunta podrán ser pareados con fondos privados, federales, estatales y/o municipales.

Sección 5.- Las disposiciones de esta Resolución Conjunta comenzarán a regir inmediatamente después de su aprobación.”

## “INFORME

### AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de Hacienda y Finanzas Públicas del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico tiene el honor de recomendar la aprobación con enmiendas de la **Resolución Conjunta del Senado 678** según el entirillado electrónico que acompaña este Informe.

### ALCANCE DE LA MEDIDA

La **Resolución Conjunta del Senado 678** (en adelante “**R.C. del S. 678**”), según enmendada, tiene como propósito reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de ciento dieciséis mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20) de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000) del inciso 2, Apartado D, Sección 1; Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de la Sección 1; Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta y un centavos (\$26,123.51) de los incisos B y H, Sección 1; Resolución Conjunta 287-1996, la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000) de los incisos 1,2 y 3, Sección 1; Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) del inciso 2, Apartado VI, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000) del inciso A, Municipio de Cabo Rojo, Sección 1; Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de los incisos 8 y 12, Apartado D, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesenta y nueve centavos (\$8,235.69) de la Sección 1; Resolución Conjunta 5-2012, la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2,078) del subinciso b, inciso 19, Apartado B, Sección 1 y la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000) del subinciso a, inciso 8, Apartado B, Sección 1; para obras y mejoras permanentes en el Municipio de Cabo Rojo; y para autorizar el pareo de los fondos reasignados.

### ANÁLISIS DE LA MEDIDA

El Municipio Autónomo de Cabo Rojo identificó varios sobrantes provenientes de varias Resoluciones Conjuntas mediante las cuales se asignaban fondos al Municipio de Cabo Rojo para varios fines.

Luego de la aprobación de las Resoluciones Conjuntas y el traspaso de los fondos legislativos, han surgido necesidades que requieren la reprogramación de los sobrantes de las mismas. Por lo cual, dichos sobrantes pueden servir para realizar mejoras a la infraestructura en diferentes áreas del Municipio de Cabo Rojo a los fines de completar obras que forman parte del plan de mejoras permanentes del mencionado municipio.

Así las cosas, mediante la **R.C. del S. 678**, se pretende reasignar al Municipio de Cabo Rojo la cantidad de ochenta mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20), provenientes de varias resoluciones, especificadas en el entirillado electrónico que acompaña a este Informe Positivo, para obras y mejoras permanentes en el Municipio de Cabo Rojo.

La Comisión confirmó la disponibilidad de los fondos sobrantes de las Resoluciones Conjuntas mediante certificación remitida por el Municipio Autónomo de Cabo Rojo, el 28 de enero de 2016, firmada por la Sra. Carmen D. Feliciano Díaz, Directora de Finanzas del Municipio.

El Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico está comprometido con proveer los recursos necesarios a los gobiernos municipales para que éstos puedan llevar a cabo obras que promuevan el desarrollo urbano, social y económico en sus respectivos municipios.

### **IMPACTO FISCAL MUNICIPAL**

En cumplimiento con la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991” y la Sección 32.5 del Reglamento del Senado hemos concluido que la medida legislativa en evaluación no impacta negativamente las finanzas de los municipios de ninguna manera.

### **CONCLUSIÓN**

Por los fundamentos antes expuestos recomendamos la aprobación con enmiendas de la **Resolución Conjunta del Senado 678**, según el entirillado electrónico que acompaña a este Informe Positivo.

Respetuosamente sometido

(Fdo.)

José R. Nadal Power

Presidente

Comisión de Hacienda y Finanzas Públicas

Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”

**Nota: Los Anejos sometidos por la Comisión de Hacienda y Finanzas Públicas, en torno a la Resolución Conjunta del Senado 678, se hacen constar para récord, al final de este Diario de Sesiones.**

-----

Como próximo asunto en el Calendario de Lectura, se da cuenta del Informe Final en torno a la Resolución del Senado 177, sometido por la Comisión de Recursos Naturales y Asuntos Ambientales.

-----

SR. TORRES TORRES: Prsidente, solicitamos comenzar la discusión del Calendario de Ordenes Especiales.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Adelante.

### **CALENDARIO DE ORDENES ESPECIALES DEL DIA**

Como primer asunto en el Calendario de Ordenes Especiales del Día, se anuncia el Informe sometido por la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Transportación, en torno a la confirmación por el Senado de Puerto Rico del nombramiento del señor José E. Arrillaga García, como Miembro de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, para un nuevo término:

## “INFORME

### **AL SENADO DE PUERTO RICO:**

El 29 de enero de 2016, el Gobernador Hon. Alejandro J. García Padilla, sometió para consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico, la designación del señor José E. Arrillaga García, como Miembro de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces.

### **I - . BASE LEGAL**

La Ley 277 de 31 de julio de 1974, según ha sido enmendada, creó la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, que está compuesta de cinco (5) miembros nombrados por el Gobernador, con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico. Cuatro (4) de los miembros serán evaluadores profesionales autorizados. Serán representantes de los evaluadores y, hasta donde sea posible, entre éstos habrá representación de los evaluadores licenciados y de los certificados. Ningún miembro de la Junta podrá tener interés pecuniario en una escuela o colegio que ofrezca cursos o estudios profesionales de evaluación de bienes raíces o de educación continuada.

Los cuatro (4) miembros Evaluadores de la Junta deberán ser personas de reconocida probidad moral, mayores de edad, ser evaluadores de bienes raíces debidamente licenciados de los cuales tres (3), como mínimo, deberán contar con certificaciones vigentes, de reconocida competencia profesional y residir en Puerto Rico mientras sea miembro de la Junta, según establecido en el Artículo 3 de la Ley 277, supra.

La Junta elegirá de entre sus miembros un presidente y cuatro (4) miembros asociados, los cuales desempeñarán sus cargos durante cuatro (4) años y hasta que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión del cargo. Si antes de expirar el término de cualquiera de dichos miembros ocurriese una vacante, la persona nombrada para cubrir la misma desempeñará dicho cargo por el resto del término sin expirar hasta que su sucesor sea nombrado. La persona nombrada para llenar la vacante deberá ser un evaluador profesional representativo del mismo nivel o tipo de evaluador que representaba el miembro que ha dado lugar a la vacante. En caso de que la vacante sea del representante del interés público, la persona designada para el cargo deberá representar el interés público.

Es basado en todo lo anterior que la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Transportación del Senado del Estado Libre Asociado, luego de llevar a cabo un proceso de evaluación exhaustiva y considerar toda la información y elementos pertinentes, tiene a bien someter a este Cuerpo su Informe sobre el nombramiento del Sr. José E. Arrillaga García, como Miembro de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces.

### **II - . HISTORIAL DEL NOMINADO**

El 2 de junio de 1960, nació en San Juan, Puerto Rico, el señor José Eduardo Arrillaga García. El nominado es soltero y reside en el Municipio de San Juan, Puerto Rico.

En el año 1984, completó un Bachillerato en Agricultura (Industrias Pecuarias) con una concentración menor en Ciencias Naturales de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Mayagüez. Posteriormente, en el año 1989, completó una Maestría en Arquitectura Paisajista del “*Louisiana State University*”.

El nominado posee una Licencia de Tasador, (Núm. 856); de Arquitecto Paisajista, (Núm. 26); y de Agrónomo, (Núm. 2997). Además, es Miembro del Instituto de Evaluadores de Puerto Rico y del Colegio de Agrónomos de Puerto Rico.

Su carrera profesional la comenzó como Gerente de Planes de Inundaciones para la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés), entre 1989 y 2001, labor que combinó con la de Arquitecto Paisajista independiente. Desde el año 2001 al 2010 laboró como Evaluador de Bienes Raíces para la firma ‘Carlos E. Gaztambide Appraisal Group’. Entre 2010 y 2012 laboró para varias firmas, a saber: ‘Efraín Tirado y Asociados’; ‘Brendalí Sierra y Asociados’; y, ‘Álvarez Valuation Group’. Desde el año 2012 al presente, el nominado se desempeña como Revisor Senior de Tasaciones para ‘Scotiabank de Puerto Rico’.

El Sr. Arrillaga García ha sido Profesor Adjunto de Arquitectura Paisajista para la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Carolina (1990-1995), el San Juan School of Interior Design (1991) y la Universidad del Sagrado Corazón (1990).

El nominado ha sido Miembro (y Presidente) de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces desde el año 2007 hasta el año 2011.

### III - . ANÁLISIS FINANCIERO

Como parte de la evaluación del nominado al cargo de Miembro de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, se llevó a cabo un análisis exhaustivo de documentos financieros sometidos. De los mismos se desprende, que el señor Arrillaga García ha cumplido con las responsabilidades fiscales y financieras que le requiere la Ley. El designado no tiene deudas contributivas por concepto alguno, y mantiene un historial de crédito satisfactorio y acorde con su condición financiera.

De otra parte, la Oficina de Ética Gubernamental informó haber revisado la información contenida en el “*Formulario de Solvencia Económica y Ausencia de Conflictos*” presentado por el Sr. Arrillaga García para el cargo que ha sido nominado, y consideran que no existe situación conflictiva de sus recursos, inversiones o participaciones con las funciones que el nominado va a ejercer.

### IV - . ANÁLISIS DE CAMPO

Parte vital de la evaluación del señor José Eduardo Arrillaga García fue el análisis de referencias personales, profesionales y de la comunidad que miden diferentes aspectos del nominado. A esos fines se entrevistó al **Sr. Antonio Ramírez**, quien se desempeña como analista de costos en una imprenta y es poseedor de licencia de bienes raíces. El Sr. Ramírez expresó sobre el nominado que “*es una persona responsable, conocedor, serio, muy dedicado a su trabajo, formal, recto, inteligente. Muy buen amigo. Lo conozco desde el 2009. Siente pasión por lo que hace. Es idóneo para formar parte nuevamente de la Junta de Evaluadores Profesionales.*”

En ese mismo sentido se expresó la **Dra. Ivonne Santiago**, médico internista, quien informó conocer al nominado desde el año 1978. La Dra. Santiago indicó que el Sr. Arrillaga García “*es excelente, brillante, muy profesional y dedicado. Contra viento y marea estudió arquitectura paisajista. Luchó para salir adelante y progresar; es bueno en las cosas que hace, competente, exigente y sociable. Hasta donde tengo conocimiento nunca ha tenido problemas con nadie, ni con la justicia. Es un hombre recto e íntegro.*” La entrevistada nos relató que el nominado en un período de un (1) año perdió básicamente a toda su familia: sus padres y hermanos, pero se ha quedado a cargo de sus tías abuelas, de quienes está muy pendiente y cuida inclusive cuando están hospitalizadas. Finalizó diciendo que es “*tremendo ser humano y tremendo amigo.*”

Por su parte, la **señora Damaris Álvarez**, tasadora y quien conoce al Sr. Arrillaga hace seis (6) años, expresó sobre el nominado lo siguiente: *“Dentro de la profesión tiene un ‘standing’, por los más de veinte (20) años de experiencia que tiene en su profesión. Excelente en lo que hace, tengo buenas referencias profesionales de él y sobre todo como miembro de la Junta de Evaluadores Profesionales, ya que perteneció a la misma.”* La Sra. Álvarez destacó que mientras el nominado fue miembro de la Junta, puso al día y tomó medidas correctivas señaladas por un comité federal, por lo que posteriormente la auditoría final fue calificada como excelente. Finalizó mencionando que el Sr. Arrillaga es *“laborioso, se enrolla las mangas cuando es necesario y es muy cumplidor.”*

Del mismo modo, fueron entrevistados la **Sra. Genoveva Ruíz** y el **Sr. Israel Rodríguez**, ambos esposos y vecinos del nominado. Al expresarse sobre el Sr. Arrillaga García lo describieron como *“un buen hijo porque cuidó a sus padres hasta que fallecieron; responsable; excelente vecino; tranquilo; atento; educado y un gran ser humano.”* Indicaron además, que le tienen mucha confianza al Sr. Arrillaga.

Finalmente, al ser preguntado sobre qué representa en términos personales y profesionales esta nominación como Miembro de la Junta de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, el Sr. Arrillaga García indicó lo siguiente: *“He recibido con gran beneplácito esta nominación. Dicha posición ya la había ocupado durante el término de septiembre del 2007 a noviembre del 2011. Me gusta el poder estar al tanto de los diferentes procesos y procedimientos de dicha Junta así como difundir a nuestra matrícula los mismos.”*

Al nominado se le pidió que elaborara en torno a qué razones lo convencieron para aceptar esta nominación, a lo que el Sr. Arrillaga contestó que: *“Como antes explicado, ya había sido miembro de la Junta Examinadora y deseaba ingresar nuevamente para aportar a mi profesión como lo hice en la ocasión anterior”*

El nominado expresó que su llegada a la Junta Examinadora la hace *“con grandes deseos de aportar a lo relacionado a nuestra profesión. La Junta requiere tener al menos un miembro que tenga licencia estatal (EPA); dicha posición llevaba vacante desde la fecha que había concluido mi término en noviembre del 2011.”* Continuó diciendo que *“el ser miembro me da la oportunidad de aconsejar a los profesionales de la evaluación sobre procedimientos y requisitos en educación continuada de nuestra profesión en una forma activa. Nuestro deber es dejar saber a nuestros tasadores qué cosas se deben evitar para no ser parte de una querrela.”*

En cuanto a sus expectativas y prioridades sobre su gestión en la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, el nominado mencionó que: *“Mi meta y legado es finalmente presentar nuestra ley revisada y mejorada ante la consideración del Senado de Puerto Rico. Dicha ley no está en acorde a la realidad actual ya que fue aprobada en 1974. Como educador, continuar en mi papel de la persona encargada dentro de la Junta, de difundir los cursos requeridos para conseguir las licencias y certificaciones. Además de asistir a cursos provistos por nuevos profesores para sus evaluaciones como educadores dentro de la profesión.”*

De los sistemas informativos de Justicia Criminal y de la Oficina de Administración de los Tribunales no surgió información adversa al nominado, y éste indicó, bajo juramento, que no ha sido acusado de algún delito grave o menos grave en cualquier estado, país o en la esfera estatal o federal. Además, indicó no tener conocimiento de alguna investigación administrativa, civil o criminal en la que esté involucrado por parte de cualquier autoridad estatal o federal.

**V- . CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN**

Los fundamentos anteriormente expuestos y explicados, nos llevan a determinar que la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Transportación del Senado de Puerto Rico, luego de evaluar la nominación hecha por el Gobernador, recomienda a este Alto Cuerpo su confirmación al puesto de Miembro de la Junta de Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces.

Respetuosamente sometido,  
 (Fdo.)  
 Pedro A. Rodríguez González  
 Presidente  
 Comisión de Infraestructura,  
 Desarrollo Urbano y Transportación”

SR. TORRES TORRES: Presidente, ha sido recomendado por el señor Gobernador, el señor José Arrillaga García para ocupar una posición como Miembro de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, esto en un nuevo término. El señor Arrillaga García tiene un Bachillerato en Agricultura, con concentración en Ciencias Naturales de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Mayagüez, y una Maestría en Arquitectura Paisajista del Louisiana State University. Tiene Licencia de Tasador, Licencia de Arquitecto Paisajista y de Agrónomo, además es miembro del Instituto de Evaluadores de Puerto Rico y del Colegio de Agrónomos de Puerto Rico.

Comenzó su carrera profesional como Gerente de Planes de Inundaciones para la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias, laboró como Arquitecto Paisajista independiente, así también como Evaluador de Bienes Raíces. Se desempeña actualmente como Revisor Senior de Tasaciones para el Scotiabank de Puerto Rico. Ha sido Miembro y Presidente de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de las Bienes Raíces.

Solicitamos que el Senado acoja la recomendación de la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Transportación y confirme el nombramiento de José Arrillaga García, para Miembro de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, esto en un nuevo término. Señor Presidente, para que se confirme el nombramiento.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se confirma.

SR. TORRES TORRES: Solicitamos, Presidente, que se deje sin efecto la Regla 47.9 del Reglamento del Senado y que se informe inmediatamente al señor Gobernador sobre la confirmación.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Que se le informe al Gobernador.

-----

Como próximo asunto en el Ordenes Especiales del Día, se anuncia el Proyecto del Senado 1204, titulado:

“Para enmendar el Artículo 117 de la Ley del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, a los fines de establecer que cuando se ejercite la acción para impugnar paternidad y maternidad el demandante tiene que cumplir con el diligenciamiento establecido en la Regla 4.4, inciso (b) y la Regla ~~22.2~~ 15.2, inciso (a) de las de Procedimiento Civil”

SR. TORRES TORRES: La Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos recomienda en esta medida, Presidente, que es de la autoría del compañero senador José Pérez Rosa, enmiendas en el entirillado electrónico, solicitamos se aprueben.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se aprueban.

SR. TORRES TORRES: Hay enmiendas en Sala, solicitamos se lean, Presidente.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Adelante.

### **ENMIENDAS EN SALA**

#### En la Exposición de Motivos:

Página 1, primer párrafo, línea 1,

eliminar “Núm.”

Página 1, segundo párrafo, línea 8,

eliminar “los” y sustituir por “el”

Página 3, línea 1,

después de “lo” eliminar “ante” y sustituir por “antes”

#### En el Decrétase:

Página 3, línea 1,

eliminar “al” y sustituir por “el”

Página 3, línea 2,

eliminar “que para”

SR. SUAREZ CACERES: Para que se aprueben las enmiendas en Sala, señor Presidente.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se aprueban.

SR. SUAREZ CACERES: Para que se apruebe la medida, según ha sido enmendada.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se aprueba.

SR. SUAREZ CACERES: Hay enmiendas en el título del entirillado, señor Presidente, para que se aprueben.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se aprueban.

SR. SUAREZ CACERES: Hay enmiendas en Sala al título, para que se lean.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, que se lean.

### **ENMIENDAS EN SALA**

#### En el Título:

Página 1, línea 4,

después de “Civil” añadir “.”

SR. SUAREZ CACERES: Para que se aprueben las enmiendas al título en Sala, señor Presidente.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se aprueban.

SR. SUAREZ CACERES: Próximo asunto.

-----

Como próximo asunto en el Calendario de Ordenes Especiales del Día, se anuncia el Proyecto del Senado 1383, titulado:

“Para añadir un nuevo inciso (aa) y reenumerar el actual inciso (aa) como el inciso (bb) del Artículo 18 de la Ley 205-2004, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Justicia”, para facultar al Secretario de Justicia a crear la Oficina de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia; y para otros fines.”

SR. SUAREZ CACERES: Señor Presidente, hay enmiendas en el entirillado electrónico, para que se aprueben.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Sin objeción, se aprueban.

SR. SUAREZ CACERES: Hay enmiendas en Sala, señor Presidente, para que se lean las mismas.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Que se lean.

**ENMIENDAS EN SALA**

En el Decrétase:

Página 4, línea 1,

eliminar “Núm.”

Página 5, línea 6,

eliminar “el 1 de julio de 2015” y sustituir por “inmediatamente después de su aprobación.”

SR. SUÁREZ CÁCERES: Para que se apruebe, señor Presidente, el Proyecto del Senado 1383, según ha sido enmendado.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Si no hay objeción, se aprueba.

SR. SUÁREZ CÁCERES: Próximo asunto, señor Presidente.

- - - -

Como próximo asunto en el Calendario de Ordenes Especiales del Día, se anuncia la Resolución Conjunta del Senado 641, titulada:

“Para ordenar al Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el traspaso o transferencia del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales de Caguas, libre de costo a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico.”

SR. SUÁREZ CÁCERES: Señor Presidente, solicitamos que esta medida quede para un turno posterior.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Si no hay objeción, se aprueba.

SR. SUÁREZ CÁCERES: Próximo asunto.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Procédase.

- - - -

Como próximo asunto en el Calendario de Ordenes Especiales del Día, se anuncia la Resolución Conjunta del Senado 678, titulada:

~~“Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de cuatrocientos setenta y siete mil trescientos diecinueve dólares con cincuenta y cuatro centavos (\$477,319.54); de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 180-1981, la cantidad de diez mil doscientos diez dólares (\$10,210.00); Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000.00); Resolución Conjunta 517-1993, la cantidad de ocho mil setecientos cuarenta y dos dólares con diez centavos (\$8,742.10); Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 135-1995 la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 432-1995, la cantidad de seis mil dólares (\$6,000.00); Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta un centavos (\$26,~~

~~123.51); Resolución Conjunta 287-1996 la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000.00); Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 418, la cantidad de treintaiocho mil doscientos cincuenta dólares (\$38,250.00); Resolución Conjunta 454-2000, la cantidad de siete mil dólares (\$7,000.00); Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000.00); Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesentainueve centavos (\$8,235.69); Resolución Conjunta 2067-2004, la cantidad de mil ochocientos sesentaicinco dólares con treinta y tres centavos (\$1,865.33); Resolución Conjunta 193-2006, la cantidad de treinta y mil dólares (\$30,000.00); Resolución Conjunta 98-2008, la cantidad de cincuentaicinco mil quinientos sesenta y un dólares con veintisiete centavos (\$55,561.27); Resolución Conjunta 28-2009, la cantidad de treinta y ocho centavos (\$0.38); Resolución Conjunta 391-2010, la cantidad de cincuenta y tres dólares con cuarenta y cuatro centavos (\$53.44); Resolución Conjunta 618-2010, la cantidad de cincuentaicinco centavos (\$0.55); Resolución Conjunta 30-2011, la cantidad de veinticinco dólares con veintisiete centavos (\$25.27); Resolución Conjunta 180-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00); Resolución Conjunta 188-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00); Resolución Conjunta 192-2011, la cantidad de setenta y dos mil quinientos cuarenta y nueve dólares (\$72,549.00); Resolución Conjunta 5-2012 la cantidad de dos mil setentaiocho dólares (\$2,078.00); Resolución Conjunta 38-2012, la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00); Resolución Conjunta 84-2012, la cantidad de seiscientos veinticinco mil dólares (625.00); Resolución Conjunta 92-2012, la cantidad de veinte mil dólares (\$20,000.00); para mejoras a las facilidades recreativas de la Urbanización Borinquén y de la Urbanización Extensión Monte Sol, mejoras y ampliación al Parque de Bombas Chaiben J. Fas Fagundo y para otras obras y mejoras permanentes en dicho municipio. Los fondos aquí reasignados se encuentran depositados en las cuentas bancarias del Municipio Autónomo de Cabo Rojo. Se autoriza el pareo de las asignaciones con cualquier otros fondos disponibles.~~

Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de ciento dieciséis mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20) de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000) del inciso 2, Apartado D, Sección 1; Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de la Sección 1; Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta y un centavos (\$26,123.51) de los incisos B y H, Sección 1; Resolución Conjunta 287-1996, la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000) de los incisos 1,2 y 3, Sección 1; Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) del inciso 2, Apartado VI, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000) del inciso A, Municipio de Cabo Rojo, Sección 1; Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de los incisos 8 y 12, Apartado D, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesenta y nueve centavos (\$8,235.69) de la Sección 1; Resolución Conjunta 5-2012, la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2,078) del subinciso b, inciso 19, Apartado B, Sección 1 y la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000) del subinciso a, inciso 8, Apartado B, Sección 1; para obras y mejoras permanentes en el Municipio de Cabo Rojo; y para autorizar el pareo de los fondos reasignados.”

SR. SUÁREZ CÁCERES: La medida es del compañero senador Antonio Fas Alzamora, tiene un informe de la Comisión de Hacienda y Finanzas Públicas, recomendamos, señor Presidente, que se aprueben las enmiendas en el entirillado que posee la misma.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Si no hay objeción, se aprueban.

SR. SUÁREZ CÁCERES: Hay enmiendas en Sala, señor Presidente, para que se lean.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Procedan.

### **ENMIENDAS EN SALA**

#### En la Exposición de Motivos:

Página 2, línea 1,

eliminar “mantienen” y sustituir por “mantiene”; y después de “cantidad” añadir “de”

#### En el Resuélvese:

Página 5, línea 10,

después de “Sección 1;” eliminar “para obras y mejoras permanentes en” y sustituir por “para mejoras a las facilidades recreativas de la Urbanización Borinquén y de la Urbanización Extensión – Monte Sol, mejoras y ampliación al Parque de Bombas Chaiben J. Fas Fagundo y para otras obras y mejoras permanentes en dicho Municipio, incluyendo la rotulación para marcar la delimitación del Municipio de Cabo Rojo”

Página 5, línea 11,

Página 5, línea 20,

eliminar “el Municipio de Cabo Rojo”  
eliminar “Las disposiciones de esta” y sustituir por “Esta”; y eliminar “comenzarán” y sustituir por “comenzará”

SR. SUÁREZ CÁCERES: Para que se aprueben las enmiendas en Sala, señor Presidente.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Si no hay objeción, se aprueban.

SR. SUÁREZ CÁCERES: Señor Presidente, para que se apruebe la Resolución Conjunta del Senado 678, según ha sido enmendada.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Si no hay objeción, se aprueba.

SR. SUÁREZ CÁCERES: Hay enmiendas al título en el entirillado, para que se aprueben.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Si no hay objeción, se aprueban.

SR. SUÁREZ CÁCERES: Hay enmiendas en Sala al título, para que se lean, señor Presidente.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Proceda, por favor.

### **ENMIENDAS EN SALA**

#### En el Título:

Página 2, línea 17,

después de “Sección 1;” eliminar “para obras y mejoras permanentes en el Municipio de Cabo Rojo” y sustituir por “para mejoras a las facilidades recreativas de la Urbanización Borinquén y de la Urbanización Extensión – Monte Sol, mejoras y ampliación al Parque de Bombas Chaiben J. Fas Fagundo y para otras

obras y mejoras permanentes en dicho Municipio, incluyendo la rotulación para marcar la delimitación del Municipio de Cabo Rojo”

SR. SUÁREZ CÁCERES: Para que se aprueben, señor Presidente.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Si no hay objeción, se aprueban.

SR. SUÁREZ CÁCERES: Próximo asunto.

-----

Como próximo asunto en el Calendario de Ordenes Especiales del Día, se anuncia el Informe Final, sometido por la Comisión de Recursos Naturales y Ambientales, en torno a la Resolución del Senado 177, titulada:

“Para ordenar a la Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado de Puerto Rico, realizar una investigación abarcadora sobre todo lo relacionado a la adquisición por parte del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de los terrenos ubicados dentro del Corredor Ecológico del Noreste, a partir del año 2007.”

#### “INFORME FINAL

#### AL SENADO DE PUERTO RICO

La Comisión de Recursos Naturales y Ambientales, previo estudio y consideración de la **Resolución del Senado 177**, se honra en someter ante este Cuerpo un Informe Final sobre la misma.

#### ALCANCE DE LA MEDIDA

La R. del S. 177 ordena a la Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado de Puerto Rico llevar a cabo una investigación abarcadora sobre todo lo relacionado con la adquisición por parte del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de los terrenos ubicados dentro del Corredor Ecológico del Noreste (en adelante, CEN), a partir del año 2007.

La razón fundamental para solicitar esta investigación, según el autor de la misma, es que *“ha trascendido que las adquisiciones de terrenos privados que se realizaron en los años 2007, 2008 y 2010 de terrenos que comprenden parte del CEN, no reflejan el justo valor de los terrenos. Ello, porque la tasación se realizó considerando los predios de terrenos como “as built”, término que se usa para describir el plano que se hace una vez la construcción se ha realizado. No obstante, los desarrollos propuestos en los terrenos adquiridos nunca lograron obtener el correspondiente permiso de construcción. El resultado es una dramática inflación del precio de los terrenos adquiridos.”*

Esta preocupación del legislador ha sido compartida por distintas personas y organizaciones, incluyendo la Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste, que agrupa a las personas y

organizaciones que llevaron a cabo la larga lucha por proteger y convertir el Corredor en una Reserva Natural.

### ***ACLARACIONES PRELIMINARES***

Siglas utilizadas en este Informe:

CEN	Corredor Ecológico del Noreste
CFI	Compañía de Fomento Industrial
CR	Distrito de calificación “Conservación de Recursos”
DIA	Declaración de Impacto Ambiental
DRNA	Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
DTS	Distrito de calificación “Desarrollo Turístico Selectivo”
IDS	Iniciativa para el Desarrollo Sustentable
IC	Informe Complementario de Esteban Núñez Camacho
JCA	Junta de Calidad Ambiental
JP	Junta de Planificación
MMB	McCloskey, Mullet & Bonnin Appraisers, PSC
OGPe	Oficina de Gerencia de Permisos
PR	Distrito de calificación “Preservación de Recursos”
RNCEN	Reserva Natural Corredor Ecológico del Noreste
USPAP	Uniform Standards of Professional Appraisal Practice
ZIT	Distrito de calificación “Zona de Interés Turístico”

### ***HALLAZGOS***

#### **TRASFONDO: EL CORREDOR**

La primera ocasión en que un documento oficial del Estado Libre Asociado identifica el área general que hoy ocupa la Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste (RNCEN) fue en el año 1977, en el documento titulado “Áreas Naturales de Puerto Rico”, donde los terrenos alrededor de la Laguna Aguas Prietas y la laguna misma, todos dentro de la demarcación del municipio de Fajardo, fueron señalados como un área de importancia natural mayor, y se recomendó su protección de forma prioritaria. Posteriormente, en el año 1979 y luego en el año 1988, el Departamento de Recursos Naturales (DRN) designó el área de la Laguna de Aguas Prietas como un área crítica para la vida silvestre de Puerto Rico, designación que implicaba un grado de protección de sus ecosistemas.

En el año 1978, se adopta conjuntamente por el Gobierno de los Estados Unidos, a través de la Administración Federal Oceánica y del Espacio (NOAA, por sus siglas en inglés) y del entonces Departamento de Recursos Naturales, en representación del Gobierno del Estado Libre Asociado, el Programa de Manejo de la Zona Costanera. Entre las áreas recomendadas a convertirse en reservas naturales alrededor de las islas, se encontraban terrenos que hoy componen parte de la RNCEN, específicamente el área del Cerro El Faro, la finca *Seven Seas* y la finca Convento Norte.

En el año 1990, las áreas terrestres que comprenden buena parte de las fincas San Miguel, Convento Norte y Las Paulinas, todas contiguas en su colindancia con el Océano Atlántico, fueron designadas por petición de la Junta de Planificación (JP) como “barreras costaneras”, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Federal de Barreras Costaneras. Esta legislación identifica áreas ecológicamente sensibles en la costa o que constituyen barreras naturales contra la energía del mar y con ello, prohíbe la inversión de fondos del gobierno federal en estas áreas. El propósito de tal acción es desalentar la construcción de edificaciones e infraestructura en las mismas.

En el año 1992, la mayor parte de los terrenos que componen hoy la RNCEN fueron incluidos en el Inventario de Áreas con Prioridad de Conservación de la Ley Núm. 150 del 4 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico”.

En el año 1996, la Junta de Planificación estableció el Plan Conceptual Turístico de la Costa Nordeste de Puerto Rico, donde se declaraba prioritario la designación de las fincas Convento Norte (que queda dentro de la hoy RNCEN) y Seven Seas, como reserva natural.

En el año 1999, la Décimo Tercera Asamblea Legislativa, aprobó la Ley Núm. 228, conocida como “Ley de la Reserva Natural de la Finca Seven Seas”, que queda en el extremo nordeste de la actual RNCEN. En la Exposición de Motivos del proyecto de ley que inició este proceso, los legisladores expusieron:

*“El reconocimiento del gran valor ecológico de dicho lugar y su designación como reserva natural no es un hecho aislado ni un mero capricho legislativo. Dicha finca forma parte del litoral costero comprendido entre el Río Sabana y la Reserva Natural de Las Cabezas de San Juan, una de las áreas más valiosas desde el punto de vista ambiental y ecológico en todo Puerto Rico. Dicho litoral incluye las siguientes fincas: San Miguel I y II, propiedad cada una de dueños privados; Finca Paulina y El Convento, propiedad ambas de la Compañía de Fomento Industrial; la Reserva Natural de Las Cabezas de San Juan, administrada por el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico; y la finca del Balneario de "Seven Seas", propiedad de la Compañía de Fomento Recreativo.”*

En el año 2004, el DRNA le notificó en su Informe Anual a la Asamblea Legislativa, bajo el mandato de la Ley 268, *supra*, que la mayoría de los terrenos del hoy RNCEN eran considerados como Áreas con Prioridad para la Conservación en Puerto Rico.

En el año 2005, basándose en estudios del Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre y del Instituto Internacional de Dasonomía Tropical (USFWS e IITF, por sus siglas en inglés), el DRNA recomendó la designación como reserva natural de los terrenos de la

hoy RNCEN. Durante ese mismo año, la organización Sierra Club, la agrupación defensora del ambiente más antigua de los Estados Unidos, publicó un Informe con el título “*America’s Great Outdoors*”. En el mismo, seleccionaron cincuenta y dos lugares que debían ser conservados por su valor natural, lugares que correspondían a los cincuenta estados, al Distrito de Colombia y Puerto Rico. De nuestra Isla, el área de la hoy RNCEN fue la seleccionada.

En noviembre del año 2006, se aprobó en la Cámara de Representantes el P. de la C. 2105, que proponía designar la Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste. Debido a las enmiendas aprobadas en el Senado a esta medida, la misma no fue convertida en Ley, en su lugar emitiéndose la Orden Ejecutiva OE 2007-37 el 4 de octubre de 2007, que ordenaba a la JP establecer la Reserva Natural del CEN. Esta Orden Ejecutiva, además, ordenaba al Secretario del DRNA a iniciar la adquisición de los terrenos comprendidos en la RNCEN. La JP adoptó el 6 de febrero de 2008 la designación de la Reserva Natural.

En el año 2009, la JP revocó esta designación, alegando que era necesario corregir varias deficiencias en la misma, a la vez que emitían una nueva resolución anunciando la intención de establecer un Área de Planificación Especial para el Corredor Ecológico del Noreste. A la vez, se declaraba una moratoria sobre todo permiso, anteproyecto, consulta, cambios en la zonificación o cualquier otro trámite relacionado al uso de los suelos y obras de construcción.

En junio del año 2011, la JP emite una Resolución adoptando la designación de la “Gran Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste”, el Área de Planificación Especial y el Plan y Reglamento de Calificación Especial del Área de Planificación Especial de la Gran Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste.

El 25 de junio de 2012 se aprueba la Ley 126-2012, o “Ley de la Gran Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste”, donde se declaró todo terreno público y patrimonial, perteneciente a cualquier agencia, corporación pública, o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico que estuviera dentro de los límites de la misma, como reserva natural. De paso, se estableció la política pública el preservar, conservar y restaurar todos los terrenos en la Reserva Natural, independientemente si su titularidad era poseída por un ente público o privado.

Finalmente, en abril de 2013, se aprueba la Ley 8-2013, que enmendó la Ley 126-2012. Esta legislación estableció que todos los terrenos dentro del CEN se declaraban reserva natural. La reserva entonces consiste de aproximadamente 3,057 cuerdas (1,202 ha) ubicadas en la costa de los municipios de Luquillo y Fajardo. Cerca de 2,931 cuerdas (1,152 ha) son terrenos firmes y anegados, y 126 cuerdas (50 ha) corresponden a cuerpos de agua superficiales. El CEN está integrado principalmente por las fincas San Miguel I y II, Las

Paulinas, El Convento Norte y El Convento Sur, y “Seven Seas”. Un 65.9% del área del Corredor, aproximadamente, corresponde a terrenos públicos y patrimoniales pertenecientes a diversas dependencias gubernamentales. La Compañía de Fomento Industrial administra aproximadamente 1,276.73 cuerdas como parte de las fincas Las Paulinas y El Convento Norte. La Compañía de Parques Nacionales es titular de 110 cuerdas designadas como parte de la Reserva Natural de la finca “Seven Seas”. El DRNA es titular de 618 cuerdas en partes de la finca San Miguel I, mientras que la Administración de Terrenos tiene cerca de 13.76 cuerdas en el extremo oeste del CEN, en la desembocadura del Río Sabana.

Hemos hecho esta relativamente larga relación de instancias donde se ha valorado la importancia ambiental y ecosistémica del área que compone la hoy RNCEN, debido a que es fundamental estar consciente que durante casi cuarenta años, se ha mantenido un consenso sobre esta importancia, y que el mismo se ha expresado oficial y públicamente por agencias del Gobierno de Puerto Rico, del Gobierno de los Estados Unidos y por organizaciones conservacionistas privadas. Estas expresiones de política pública sobre la necesidad de conservar y preservar el área han de ser importantes para evaluar los hallazgos que se expresan en adelante.

#### **LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS EN LA RNCEN: MARCO LEGAL**

Como indicáramos arriba, la Orden Ejecutiva OE-2007-37 ordenó, en su Cláusula Séptima, al Secretario del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales a “*iniciar la adquisición de los terrenos comprendidos en la Reserva Natural del CEN, por medio de compra, donación, legado, permuta, expropiación forzosa o de cualquier otro modo legal.*” De paso, esta misma Cláusula facultó al Secretario a realizar todas las gestiones legales necesarias para adquirir propiedades, estructuras, o edificaciones particulares o privadas ubicadas dentro de los terrenos del CEN.

La cláusula novena de la Orden Ejecutiva estableció que en los casos en que el DRNA tenga que adquirir los terrenos de la Reserva Natural, valorará las fincas según las disposiciones legales aplicables. Tanto las adquisiciones como las valoraciones de dichas fincas, deberían efectuarse conforme a las leyes y reglamentos del Estado Libre Asociado y a la Orden Ejecutiva OE-2001-29, y como medida supletoria, conforme a los *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*. La OE-2001-29 fue uno de los productos de la Comisión Independiente de Ciudadanos para Evaluar Transacciones Gubernamentales, creada en el Cuatrienio 2001-2004. La Orden establece guías y procedimientos aplicables a todos los organismos de la Rama Ejecutiva y a las Corporaciones Públicas en la preparación de informes de valoración para la adquisición, pero sobre todo, de

arrendamiento, de bienes inmuebles privados para ser dedicados a fines públicos.

Siendo este marco descrito aquél bajo el cual se ordenó el proceso de compra de terrenos, la carencia de fondos completos para esa compra por parte del DRNA y el Gobierno de Puerto Rico provocó un cambio importante en la forma en que se tasarían y últimamente, valorizarían, los terrenos sujetos a compra.

## **TRÁMITES EN LOS TERRENOS QUE HOY COMPONEN LA RNCEN**

Para entender el ámbito de esta investigación, hay que explicar la cronología del trámite de proyectos que en un momento dado, estuvieron propuestos dentro del CEN.

### **San Miguel Four Seasons Resort**

En el año 2001, la empresa Juaza, Inc., presentó una Consulta de Ubicación<sup>1</sup> ante la Junta de Planificación (JP)<sup>2</sup>. La misma consistía de la construcción de un hotel de 250 habitaciones, 175 unidades de condo-hotel, un campo de golf de 27 hoyos, un club de tenis, otro de playa, un spa, un centro de investigación y educación, una planta de tratamiento de aguas usadas y hasta un máximo de 1,025 unidades residenciales, tanto unifamiliares como multifamiliares, todo esto en un predio de aproximadamente 1,300 cuerdas entre los municipios de Luquillo y Fajardo, en un complejo de instalaciones y estructuras con el nombre de “San Miguel Four Seasons Resort” (en adelante, San Miguel). A pesar de que la JP llevó a cabo vistas públicas sobre la Consulta durante tres días en agosto de 2003, esta Agencia no podía tomar una decisión sobre la aprobación o no de la misma, debido a que cualquier decisión de esta naturaleza está sujeta a que el proyecto propuesto cumpla con la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como “Ley de Política Pública Ambiental”. El papel de las Declaraciones de Impacto Ambiental (en adelante, DIA) como inicio de un proceso de planificación y evaluación de la viabilidad de proyectos y propuestas que puedan tener un impacto ambiental significativo fue breve, pero magistralmente, descrito por nuestro Tribunal Supremo, refiriéndose a las DIAs:

*"es el instrumento que provee el ordenamiento jurídico puertorriqueño para asegurar que la conservación y el uso racional de los recursos naturales deben tenerse en cuenta al*

---

<sup>1</sup> En la acepción aplicable: **Consulta de Terrenos y Ubicación** - Procedimiento de recalificación mediante el cual se toma una determinación final de carácter discrecional, que nunca podrá ser considerada como un permiso, sobre:

a. propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que sean consideradas por la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos. Definición 126, Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terreno. Noviembre 2010.

<sup>2</sup> Consulta de Ubicación 2001-23-0961-JPU

*momento de hacer planes y tomar las primeras decisiones gubernamentales sobre una propuesta que pueda tener un impacto en el medio ambiente. Esta declaración es un instrumento de planificación; la primera etapa de un largo camino de autorizaciones oficiales en el desarrollo de un proyecto.*"<sup>3</sup> (Énfasis nuestro)

El proceso de cumplir con la Ley de Política Pública Ambiental se tramita operacionalmente a través de las DIAs, y su cumplimiento debía ser certificado entonces por la Junta de Calidad Ambiental (JCA). Hoy día, por cambios en el proceso de obtención y evaluación de permisos, esta certificación es responsabilidad de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

En torno al proyecto San Miguel, la JCA tuvo ante sí tres documentos ambientales sometidos por los proyectistas: una DIA Preliminar en el año 1999; una DIA Preliminar nueva en enero del año 2002; y una DIA Preliminar Actualizada en marzo del año 2004. Ninguna de estas versiones de DIAs fue aprobada por la JCA, por lo que fueron devueltas a los proponentes por insuficiencia de contenido o por errores o ausencias de información importante. El último rechazo al documento ambiental fue notificado mediante Resolución de la Agencia el 11 de abril de 2006, donde se les requería preparar otra DIA Preliminar Actualizada nueva. Desde esa fecha, los proponentes no sometieron documento alguno que pudiera ser evaluado por la agencia, por lo que no completaron el cumplimiento con la política pública ambiental. Por no cumplir con esta política, la Consulta de Ubicación o cualquier otro permiso, autorización o endoso de agencia alguna no podía ser otorgada. En esencia, el proyecto quedaba fuera de cualquier consideración por parte de las agencias del gobierno.

Parte importante (por su localización) de los terrenos donde se proponía ubicar el proyecto San Miguel le pertenecían a la Compañía de Fomento Industrial (Finca Las Paulinas). Comprendiendo una tercera parte del proyecto San Miguel, con 443 cuerdas, existía una opción de compra desde diciembre del año 2000, entre los proponentes de San Miguel y la CFI sobre esta finca. La opción tenía una vigencia de un año, sujeta a una extensión de 18 meses adicionales. La consulta de transacción pública que debía aprobar la JP para que esta opción se llevara a cabo, nunca ocurrió, y la opción de compra venció, en todo caso, en junio de 2002 sin haberse concretado.

A fin de cuentas, el proyecto San Miguel Resort nunca obtuvo permiso o autorización alguna para comenzar su construcción, ni el tracto y perspectiva reglamentaria y legal hubiera permitido pensar que el mismo tenía posibilidades de siquiera iniciarse, mucho menos llevarse a cabo.

---

<sup>3</sup> Municipio de San Juan v. J.C.A., 2000 T.S.P.R. 183.

**Proyecto Dos Mares J.W. Marriot Resort**

Este es otro proyecto que había propuesto la construcción de múltiples estructuras dentro de lo que hoy es la RNCEN. El grupo de Dos Mares propuso ubicar 250 unidades residenciales, un hotel de 350 habitaciones, un campo de golf de 18 hoyos con su respectivo club; un club de playa, una planta de tratamiento de aguas sanitarias y un centro de información sobre los recursos naturales en el área. Todo esto, por supuesto, con la red de infraestructura que tales instalaciones conllevan, en un predio de unas 355 cuerdas, todas en el municipio de Fajardo, dentro del CEN.

La Consulta de Ubicación<sup>4</sup> para este proyecto fue sometida previamente a la de San Miguel, pues se presentó en julio de 1998. La DIA Preliminar para Dos Mares fue sometida en marzo de 1999. En septiembre del año 2000, la JCA determinó declarar esta DIA como una Final, sujeto a que se atendieran varios de los comentarios vertidos por agencias y se incorporara la contestación a los mismos en ese documento ambiental final. En noviembre de ese año, la JP aprobó la Quinta Extensión a la Consulta de Ubicación. Esta determinación fue disputada en el Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico en diciembre de 2000, mediante recurso legal sometido por la Fundación Surfriider. El Tribunal de Apelaciones revocó la decisión de la JP, ordenando la celebración de vistas públicas para la Consulta de Ubicación.

Este proceso desembocó en que la JP, que fue la Agencia Proponente para este proyecto, preparó una DIA Final Enmendada, para la cual la JCA llevó a cabo vistas públicas en septiembre de 2002. La JP, por otra parte, llevó a cabo vistas públicas para la Consulta de Ubicación en junio de 2002.

En octubre de 2003, la JCA emitió una resolución, ordenando a la JP a preparar una DIA Final que presentara y discutiera los comentarios y señalamientos que los ciudadanos y agencias habían sometido durante el proceso de evaluación del documento ambiental. En julio de 2004, se presentó la DIA Final y en octubre de 2004, la JCA declaró este documento como final, dando por terminado el proceso de evaluación de los impactos ambientales.

En noviembre de 2004, organizaciones y ciudadanos individuales sometieron dos recursos de revisión de esta decisión ante el Tribunal de Apelaciones, solicitando la revocación de la Resolución que certificaba la aprobación de la DIA-Final. El Tribunal confirmó la decisión de la Agencia. En ese mismo mes, los apelantes presentaron una Moción de Reconsideración, siendo denegada la misma por el Tribunal de Apelaciones en diciembre de 2005.

En diciembre de 2005, los Apelantes presentaron un recurso de *Certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico que fue declarado

---

<sup>4</sup> Consulta de Ubicación 98-24-0681-JPU

no ha lugar el 8 de septiembre de 2006. El 21 de septiembre, los peticionarios presentaron una Moción de Reconsideración ante el mismo Tribunal, que también fue declarada sin lugar el 13 de octubre de 2006. El 20 de octubre de 2006, los Peticionarios sometieron una segunda Moción de Reconsideración, que fue acogida por el Tribunal Supremo el 25 de mayo de 2007, a través de una Resolución que ordenó a la JCA a revisar su determinación y atender varias deficiencias identificadas en el documento ambiental. Entre las deficiencias que el Tribunal reconocía como ciertas, una de ellas se relacionaba con el impacto acumulativo del proyecto, requisito fundamental en la evaluación de los impactos ambientales, donde se tiene que considerar el impacto del proyecto en el contexto de las otras actividades en la zona que compiten o competirían por los recursos disponibles. La disponibilidad de agua potable y vías vehiculares fueron elementos claves que no habían sido discutidos adecuadamente, e incluso se había omitido información importante en esta evaluación, encontró el Tribunal. De igual forma, el trato hacia las poblaciones de especies en peligro de extinción fue otra deficiencia importante en la que el Tribunal coincidió con los peticionarios que había sido abordada de forma “insuficiente y superficial”, según indica la Resolución del Supremo.

Luego de la revocación del Tribunal Supremo, no aparece gestión alguna ante la JCA dirigida a la enmienda del documento ambiental. También tenemos que reconocer que al momento de emitirse la decisión por parte del Tribunal Supremo se emitía por parte del Gobernador de turno la Orden Ejecutiva OE 2007-37 el 4 de octubre de 2007, que ordenaba a la JP establecer la Reserva Natural del CEN. Esta Orden Ejecutiva, además, ordenaba al Secretario del DRNA a iniciar la adquisición de los terrenos comprendidos en la RNCEN

Ante esta decisión, es claro que no se certificó el cumplimiento con la Ley de Política Pública Ambiental, y por ende, no se aprobó, ni se podía aprobar, la Consulta de Ubicación, lo que impedía la obtención de permisos, autorizaciones o endosos de cualquier naturaleza para la construcción del proyecto, esto debido a que los proponentes del proyecto desistieron, por inacción, de continuar con el proceso de aclarar los asuntos señalados en la sentencia de nuestro alto foro judicial, según relatado.

Similar al caso de San Miguel, el 60 por ciento del espacio que proponía utilizar Dos Mares en la última versión del proyecto, consistía de terrenos públicos, pertenecientes a la Compañía de Fomento Industrial (en adelante, CFI). Para ello, acordaron una opción para el arrendamiento de 174 cuerdas de la finca Convento Norte por un término de 60 años. Esta opción, firmada el 25 de abril de 1997, tenía una vigencia de tres años (hasta abril del año 2000). En octubre de ese año, la opción fue renovada, aumentando la cabida a 211

cuerdas de la Finca Convento Norte. Esta enmienda también incluyó una opción de compra de parte de la finca, además de que se incluía una porción de la Finca Las Paulinas, también perteneciente a la CFI. Una de las condiciones para mantener la opción era que, a partir de diciembre de 2006, la CFI podía cancelar la misma si Dos Mares no había resuelto para entonces objeciones para el arrendamiento planteadas por terceros. El 4 de octubre de 2007, la CFI canceló la opción de arrendamiento a Dos Mares.

Aunque el Grupo de Dos Mares tenía la opción de continuar con su proceso de completar los requisitos de cumplimiento con la Ley de Política Pública Ambiental, desistieron, por inacción o por allanarse a la orden ejecutiva arriba indicada.

La Comisión tiene en su poder una comunicación de la Compañía de Turismo, fechada el 4 de noviembre de 2011 y firmada por su Director Ejecutivo entonces, Mario González Lafuente. La comunicación es la introducción al memorial sometido por el Sr. González Lafuente al P. del S. 2282, que fue el proyecto que se convirtió en la Ley 126-2012, que declaró los terrenos públicos en el hoy Corredor como Reserva Natural. La comunicación indica, luego del saludo protocolar:

*“Desde principios de la década de 1990, la Compañía ha identificado la región noreste de Puerto Rico como una de alto potencial de desarrollo turístico y ha promovido activamente su desarrollo para beneficio de los residentes de esa región y de toda nuestra industria turística. Lamentablemente, en la actualidad no existen proyectos turísticos activos o recientemente presentados ante la Compañía en lo que ahora se conoce como Área de Planificación Especial de la Gran Reserva del Noreste. **El proyecto anteriormente conocido como San Miguel Four Seasons Resort fue abandonado por sus proponentes en el año 2007 (ver El Nuevo Día, edición del 15 de junio de 2007) y el proyecto Dos Mares Resort está en suspenso desde hace varios años. Por lo tanto, no hay ante la consideración de la Compañía ningún proyecto turístico en el Área Especial de la Gran Reserva.**” (énfasis nuestro)*

Resumiendo, tanto el proyecto San Miguel, como Dos Mares, no tenían permiso alguno de construcción; tampoco tenían Consulta de Ubicación aprobada ni habían cumplido con la Ley de Política Pública Ambiental. La propia agencia de gobierno encargada del turismo los daba por abandonados desde junio de 2007 a San Miguel y antes de eso a Dos Mares. En otras palabras, para el 4 de octubre de 2007, fecha en que se emite la Orden Ejecutiva ordenando iniciar la compra de terrenos en el CEN, no podía existir la presunción creíble de que San Miguel o Dos Mares podían ser construidos en el CEN.

## EL PROCESO DE COMPRA: LA VALORACIÓN Y TASACIÓN

Como indicáramos en una sección anterior de este Informe, al momento de emitirse la Orden Ejecutiva OE-2007-37, ordenando al DRNA iniciar la compra de terrenos en el CEN, las finanzas de esta Agencia, al igual que las de las restantes agencias del gobierno se encontraban ya en una situación precaria. Recordemos que el 2007 era el segundo o tercer año de lo que ha sido la recesión económica más extensa de nuestra historia económica moderna. El DRNA recurrió entonces al *Trust for Public Land* (en adelante, TPL), organización norteamericana con sede en California, dedicada, entre otras gestiones, a levantar fondos para adquisición de terrenos privados para convertir los mismos en propiedad pública. Ya el DRNA conocía al TPL por el papel que esta organización jugó en la compra de cerca de mil cuerdas de terreno en las salinas de Cabo Rojo en el año 1991, añadiendo estas tierras al *Cabo Rojo National Wildlife Refuge*, reserva administrada por el Servicio de Pesca y Vida Silvestre del Departamento de lo Interior del Gobierno de los Estados Unidos.

Desconocemos si fue por iniciativa de TPL, o de funcionarios del DRNA, lo cierto es que para la primera propuesta de compra de terrenos en el CEN se solicitó y obtuvo \$1.5 millones de fondos federales, provenientes del *USFWS Recovery Land Acquisition Grant*, entre otras fuentes.<sup>5</sup>

Ahora bien, el usar la fuente federal de fondos para la adquisición de tierras, tuvo una consecuencia. En palabras del DRNA, por voz de su Sub-Secretario, Julio Méndez González, en su comparecencia ante esta Comisión: “*La presencia de fondos provenientes de agencias del gobierno federal en los procesos de adquisición trabajados al presente en la RNCEN se han realizado conforme los procedimientos establecidos en el “Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA) conocido como “Yellow Book”. Esta guía se establece para procesos de valoración de terrenos que serán total o parcialmente financiados con fondos federales.*”

El proceso de adquisición que se conoce como “San Miguel Fase I” comenzó incluso, antes de que se emitiera la Orden Ejecutiva ordenando el inicio de este proceso (octubre 2007). El 25 de junio de 2007, la firma de tasadores de bienes raíces y consultores McCloskey, Mulet & Bonnin y el Tasador José Hernández (en adelante, MMB), le sometieron a TPL una valoración y tasación para la compra de 263.77 cuerdas de terreno en los barrios Pitahaya y Juan Martín del municipio de Luquillo. Al momento de la tasación, estas tierras formaban parte de una finca mayor, llamada San Miguel, eran parte de los terrenos

---

<sup>5</sup> Además de los fondos federales, para esta primera adquisición también se obtuvieron \$8.2 millones de los fondos de mitigación del *Morris Berman NRDA Oil Settlement Funds*, y el DRNA aportó de fondos propios, \$2.96 millones.

donde se había propuesto en el pasado el proyecto San Miguel Four Seasons Resort y pertenecían a la corporación Juaza, Inc. Juaza, a su vez, era una corporación con fines de lucro, hoy disuelta, cuyo incorporador principal fue el Sr. Juan R. Zalduondo, hoy acusado en el ámbito federal por lavado de dinero del narcotráfico.

El primer planteamiento de MMB, en términos de los elementos de valoración para esta parcela, fue que para la valoración misma se partió de varias “Presunciones Extraordinarias” o *Extraordinary Assumptions*. Como veremos, el incorporar estas suposiciones, o presunciones, extraordinarias, es la razón subyacente fundamental para esta investigación. Sin embargo, antes de entrar específicamente en el proceso de valoración y tasación de los terrenos del CEN, reproducimos aquí parte del memorial sometido sobre la R. del S. 177 ante esta Comisión por las organizaciones sin fines de lucro, Iniciativa para el Desarrollo Sustentable y la Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste, con el propósito de colaborar en el entendimiento sobre el marco de los requerimientos legales de la tasación y valoración de tierras. Presentamos a continuación las partes que tienen que ver con las disposiciones que usa el Gobierno Federal de los Estados Unidos, así como las que establece la legislación del Estado Libre Asociado. La decisión de reproducir estas secciones se debe a que, luego de evaluar su contenido, hemos concluido que difícilmente pudiéramos expresarlo de forma más concisa y precisa que lo que han hecho ellos.

“A. UASFLA

El *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (UASFLA) es una guía sobre los criterios que debe considerar un tasador al valorar una propiedad que será adquirida con fondos del Gobierno Federal, basado en la jurisprudencia aplicable. Esta presenta, a su vez, los requisitos de formato y contenido del informe en el cual este análisis de valoración debe estar plasmado o documentado.<sup>6</sup>

Cuando el Gobierno Federal adquiere una propiedad privada, sea a través de una compra voluntaria o expropiación, debe mediar justa compensación a su dueño. Los tribunales de justicia son los únicos organismos con la facultad de determinar la “justa compensación” por tratarse de una materia de estricta interpretación constitucional.<sup>7</sup> (ver Sección B-1 de UASFLA). Según ha interpretado el Tribunal Supremo de los Estados Unidos, la justa compensación es

---

<sup>6</sup> La información contenida en el UASFLA o *Yellow Book* ha sido desarrollada, promulgada y adoptada por el Interagency Land Acquisition Conference. Esta entidad está compuesta por representantes de agencias federales que realizan adquisiciones de terrenos para uso público. El UASFLA es publicado o impreso por el Appraisal Institute como un servicio para divulgar esta información.

<sup>7</sup> *United States v. 93,970 Acres of Land*, 360 U.S. 328, 332-333 (1959); *United States v. Miller*, 317 U.S. 369, 380 (1943).

el valor en el mercado de la propiedad a ser adquirida por el Estado.<sup>8</sup> (ver Sección B-2 de UASFLA). El “valor en el mercado” es definido en el UASFLA, basado en varias decisiones del Tribunal Supremo de los Estados Unidos, de la siguiente forma:

*“El valor en el mercado es la suma de dinero en efectivo en que una propiedad pudo haber sido vendida con toda probabilidad en la fecha efectiva en que fue valorada, tras estar disponible para la venta durante un tiempo razonable en el libre mercado, de parte de un vendedor deseoso y con conocimiento razonable a un comprador deseoso y con conocimiento razonable, sin que uno o el otro haya vendido o comprado bajo coacción alguna, y tras haber dado consideración debida a todos aquellos usos económicos disponibles de la propiedad al momento de su tasación.”<sup>9</sup>*

El tasador es el encargado de determinar el valor en el mercado de la propiedad. Se supone que el valor en el mercado de una propiedad se estime a base del mayor y mejor uso (*highest and best use*), es decir, el uso mayor y más rentable para lo cual puede ser aprovechada la propiedad.<sup>10</sup> (ver Sección B-3 de UASFLA). Por lo tanto, cualquier alteración o cambio en el valor de mercado de la propiedad como resultado del esfuerzo, gestión o “proyecto” gubernamental para adquirirla, debe ser ignorado.<sup>11</sup>

De ordinario, el mayor y mejor uso de una propiedad es aquel presente al momento de la compra, y esto se presume como tal cuando se valora una propiedad para ser adquirida con fondos o participación del Gobierno Federal.<sup>12</sup> Para esto, el tasador tiene la obligación de informar en su informe los usos del terreno a los que haya estado sujeta la propiedad durante los últimos 10 años a la fecha de tasación (ver

UASFLA, Sección A-13d: Use History).

En consecuencia, cuando se reclama un mayor y mejor uso diferente al existente en una propiedad, el peso de la prueba recae en

---

<sup>8</sup> The United States has the authority to take private property for public use by eminent domain, but is obliged by the Fifth Amendment to provide “just compensation” to the owner thereof. “Just Compensation,” we have held, means in most cases the fair market value of the property on the date it is appropriated. “Under this standard, the owner is entitled to receive ‘what a willing buyer would pay in cash to a willing seller’ at the time of the taking.” Kirby Forest Industries, Inc. v. United States, 467 U.S. 1, 9-10 (1984) (citations omitted).

<sup>9</sup> Ver UASFLA, Sección B-2, Market Value Criterion: “Market value is the amount in cash, or on terms reasonably equivalent to cash, for which in all probability the property would have sold on the effective date of the appraisal, after a reasonable exposure time on the open competitive market, from a willing and reasonably knowledgeable seller to a willing and reasonably knowledgeable buyer, with neither acting under any compulsion to buy or sell, giving due consideration to all available economic uses of the property at the time of the appraisal.”

<sup>10</sup> The highest and most profitable use for which the property is adaptable and needed or likely to be needed in the reasonably near future. . . . Olson v. United States, 292 U.S. 246, 255 (1934). See also Boom Company v. Patterson, 98 U.S. 403, 408 (1878).

<sup>11</sup> United States v. Reynolds, 397 U.S. 14, 16-17 (1970).

<sup>12</sup> United States v. Buhler, 305 F.2d 319, 328 (5th Cir. 1962); United States v. L. E. Cooke Company, Inc., 991 F.2d 336, 341 (6th Cir. 1993); United States v. 62.50 Acres of Land, 953 F.2d 886, 890 (5th Cir. 1992); United States v. 69.1 Acres of Land., 942 F.2d 290, 292 (4th Cir. 1991).

aquel que hace este reclamo. En cambio, si la propiedad es claramente adaptable a otro uso diferente al existente, su valor potencial en el mercado debe ser considerado. Sin embargo, el valor en el mercado no puede basarse en usos potenciales que sean especulativos o en conjeturas. En cuanto a este particular, el Tribunal Supremo de los Estados Unidos ha afirmado lo siguiente:

*“Elementos que afectan el valor de una propiedad y que dependen de eventos o combinaciones de ocurrencias que, aunque dentro de lo posible, muestran no ser razonablemente probables, deben ser excluidos de consideración, dado que tal proceder permitiría que la mera especulación y conjetura se convirtiese en la guía para determinar su valor – acto que debe ser condenado en transacciones de negocios, así como en la adjudicación judicial de la verdad.”*<sup>13, 14</sup>

El mayor y mejor uso bajo consideración y propuesto requiere una probabilidad razonable de que el predio tasado es tanto físicamente adaptable para ese mismo uso y de que existe una necesidad o demanda para ese mismo uso en un futuro cercano razonable; adaptación física de por sí es insuficiente.<sup>15</sup> Obviamente, la operación o uso más rentable identificado para la propiedad **debe cumplir con lo dispuesto en ley.**<sup>16</sup>

La sección B-23 (Zonificación y Permisos) de UASFLA establece que el valor en el mercado al momento de tasación debe ser aquel según la condición y situación que presente la propiedad.<sup>17</sup> Si la propiedad está sujeta a alguna restricción en uso (Ej. zonificación o calificación), ese factor debe ser considerado.<sup>18</sup> **Por lo tanto, si las restricciones resultantes a la zonificación excluyen un uso más rentable, este uso, de ordinario, no debe ser considerado en la**

<sup>13</sup> Ver UASFLA, Sección B-3, Highest and Best Use: “Elements affecting value that depend upon events or combinations of occurrences which, while within the realm of possibility, are not fairly shown to be reasonably probable should be excluded from consideration, for that would be to allow mere speculation and conjecture to become a guide for the ascertainment of value—a thing to be condemned in business transactions as well as in judicial ascertainment of truth.”

<sup>14</sup> Olson v. United States, 292 U.S. 257(1934).

<sup>15</sup> Ibid., 256; United States v. 27.93 Acres of Land, 924 F.2d 506, 512 (3rd Cir. 1991); United States v. 33.90 Acres of Land, 709 F.2d 1012, 1014-1015 (5th Cir. 1983); United States v. 158.24 Acres of Land, 696 F.2d 559, 563 (8th Cir. 1982); United States v. 77,819.10 Acres of Land, 647 F.2d 104, 110 (10th Cir. 1981).

<sup>16</sup> “[O]bviously the more profitable operation must be allowed by law to be carried out on the premises.” En: United States v. Meadow Brook Club, 259 F.2d 41, 45 (2nd Cir. 1958), cert. denied, 358 U.S. 921.

<sup>17</sup> United States v. Chandler-Dunbar Co., 229 U.S. 53, 76 (1913); United States v. Miller, 317 U.S. 369, 374 (1943); United States v. Reynolds, 397 U.S. 14, 16 (1970).

<sup>18</sup> United States v. 27.93 Acres of Land, 924 F.2d 506, 512 (3rd Cir. 1991); United States v. 174.12 Acres of Land, 671 F.2d 313, 315-316 (9th Cir. 1982); United States v. 320.0 Acres of Land, 605 F.2d 762, 818 (5th Cir. 1979); United States v. Eden Memorial Park Association, 350 F.2d 933, 936 (9th Cir. 1965); H & R Corporation v. District of Columbia, 351 F.2d 740, 742-743 (D.C. Cir. 1954); Rapid Transit Co. v. United States, 295 F.2d 465, 466-467 (10th Cir. 1961), cert. denied, 369 U.S. 819 (1962); United States v. Meadow Brook Club, 259 F.2d 41, 45 (2nd Cir. 1958), cert. denied, 358 U.S. 921.

**valoración de la propiedad.**<sup>19</sup> Debido a que la propiedad debe ser valorada a la luz de su mayor y mejor uso, **su zonificación es de importancia crítica dado que estos usos están restringidos o limitados entonces a aquellos permitidos en ley.**

La sección D-6 (Zonificación y Usos del Terreno) de UASFLA discute en detalle el trato o análisis que una tasación debe dar a un predio o propiedad zonificada. En esta se indica que si la propiedad se encuentra en un área zonificada, el tasador debe narrar o documentar las restricciones en la tasación e interpretar el impacto de estas sobre su uso y valor. **Al seleccionar ventas comparables a ser utilizadas en la tasación, el tasador deberá seleccionar aquellas ventas que tengan una zonificación igual o similar a la propiedad evaluada.**<sup>20</sup> Otras disposiciones relacionadas a la zonificación y que podrían afectar el valor de la propiedad, tales como la altura máxima permitida para cualquier edificación, retiros, lotificación, entre otras, deben ser consideradas.

La zonificación o calificación puede cambiar y un comprador futuro podría considerar esa posibilidad al determinar el precio que pagaría por la propiedad. En consecuencia, si existe una probabilidad razonable de que la zonificación cambie en el futuro, esta probabilidad debe ser considerada al estimar su valor; pero sólo en la medida en que la probabilidad habría afectado el precio que un comprador hubiese estado dispuesto a ofrecer al momento en que la propiedad fue adquirida por el gobierno.<sup>21</sup> La opinión del tasador en cuanto a si existía una probabilidad razonable **debe estar fundamentada en hechos**; es insuficiente o inadecuado afirmar meramente de que existía una probabilidad razonable para un cambio de zonificación.<sup>22</sup> Aun cuando el tasador haya concluido que la propiedad pudiera utilizarse para un mayor y mejor uso si estuviera zonificada diferentemente, **esto de por sí no sugiere que la probabilidad para tal rezonificación**

---

<sup>19</sup> “Thus, if existing zoning restrictions preclude a more profitable use, ordinarily such use should not be considered in the evaluation.” En: *United States v. Meadow Brook Club*, 259 F.2d 41, 45 (2nd Cir. 1958), cert. denied, 358 U.S. 921.

<sup>20</sup> “In selecting comparable sales for use in the appraisal, the appraiser should select those sales that have the same or similar zoning as the property being appraised.”

<sup>21</sup> Ver UASFLA, Sección B-23 (Zoning and Permits): “Thus, if there is a reasonable probability that the property’s zoning classification will be changed, this probability should be considered in arriving at the value estimate; but it should be considered only to the extent that the *probability* would have affected the price a willing buyer would have offered for the property at the time of the government’s acquisition. The appraiser’s opinion as to whether there is a reasonable probability of a zoning change must have a factual foundation; it is insufficient to merely assert that there is a reasonable probability of a zoning change.” Según: *Virgin Islands v. 2. 7420 Acres of Land*, 411 F.2d 785, 786 (3rd Cir. 1969); *United States v. Meadow Brook Club*, 259 F.2d 41, 45 (2nd Cir. 1958), cert. denied 358 U.S. 921; *H & R Corporation v. District of Columbia*, 351 F.2d 740, 743 (D.C. Cir. 1954).

<sup>22</sup> Ver UASFLA, Sección B-23 (Zoning and Permits): “The foregoing principles apply with equal force when the property is subject to regulations that preclude a particular use unless a permit for that use has been issued by the regulating authority. (Substitute “reasonable probability of obtaining a permit” for “reasonable probability of a zoning change.”). Según: *H & R Corporation v. District of Columbia*, 351 F.2d 740, 742-743 (D.C. Cir. 1954); *United States v. 320.0 Acres of Land*, 605 F.2d 762, 819, n. 130 (5th Cir. 1979);

**exista.** <sup>23</sup> Tal determinación, por lo tanto, pudiera requerir de los servicios de un consultor con peritaje en asuntos relacionados al uso de los terrenos (Ej. planificador), entre otras disciplinas. **El tasador no podrá adoptar presunciones irrazonables, no autorizadas o sin fundamentos al hacer una tasación o valoración en lugar o en sustitución a obtener asistencia especializada de un consultor.** <sup>24</sup>

Si el tasador concluye que la propiedad tiene un mayor y mejor uso que es física y económicamente contrario a la zonificación vigente, este debe realizar una investigación sobre la probabilidad de que dicho cambio (Ej. consulta de ubicación) sea aprobado. La investigación debe discutir, entre otros, la siguiente información:

- entrevistas con funcionarios a cargo de analizar cambios en la zonificación (Ej. técnico de la región este del Programa de Planes de Usos de Terrenos);
- entrevistas con funcionarios pertenecientes al cuerpo u organismo encargado de aprobar cambios de zonificación (Ej. miembros de la Junta de Gobierno de la JP);
- una revisión de toda la actividad relacionada a rezonificaciones en propiedades cercanas, incluyendo tanto aprobaciones como denegaciones;
- una revisión de las tendencias en el uso de los terrenos en la vecindad o área cercana a la propiedad, así como cambios recientes, si alguno, en dichas tendencias;
- una revisión de las características físicas de la propiedad evaluada, así como de las cercanas;
- una revisión de los patrones de crecimiento en áreas cercanas;
- investigar actitudes entre los vecinos con respecto a rezonificaciones;
- una revisión sobre las disposiciones contenidas en los planes de uso del terreno;
- una determinación sobre la edad o tiempo en que lleva en efecto la zonificación;
- un análisis sobre las ventas de propiedades similares para determinar si el valor de las ventas refleja la rezonificación anticipada.

---

<sup>23</sup> Ver UASFLA, Sección D-6 (Zoning and Other Land Use Regulations): “Although an appraiser might conclude that a property could be put to a higher and better use if it were zoned differently, this does not in itself suggest that a probability of rezoning exists.”

<sup>24</sup> Ver UASFLA, Sección D-15: Contracting for Appraisal and Other Expert Services: “The appraiser may not adopt unauthorized, unreasonable, or unsupported assumptions in making an appraisal in lieu of obtaining specialized consultant assistance. The types of special consultant most often needed include: Fixture appraisers; Environmental engineers and auditors; Civil engineers; Cost estimators and contractors; **Market experts; Feasibility and planning experts;** Statisticians; Geologists/mining engineers/mineral specialists; **Hydrologists;** Timber cruisers/foresters/forestry engineers; Communications experts”. (Énfasis suplido)

El informe de valoración o tasación deberá incluir, en resumen, una descripción de la investigación realizada por el tasador para determinar que existía una probabilidad razonable de que la propiedad fuese rezonificada, un análisis de la información recopilada, y la base o fundamento fáctico que sustentó la conclusión hecha por el tasador. **Bajo ninguna circunstancia la propiedad puede ser valorada como si esta hubiese sido rezonificada a un uso mayor.**<sup>25</sup>

El mismo principio que aplica a la zonificación aplica de igual manera cuando una propiedad está sujeta a otros reglamentos o leyes que excluyen o impiden un uso particular a menos de que sea autorizado a través de un permiso otorgado por una agencia.<sup>26</sup> La Sección D-6 de UASFLA indica que la reglamentación puede ser local, regional, estatal o federal, e incluir asuntos tales como **análisis de impacto ambiental, manejo de la zona costera, manejo de áreas inundables, reglamentación sobre humedales, especies en peligro de extinción y moratorias en permisos de construcción.**

La Sección B-16 de UASFLA (Ofertas de Compra o Venta) hace referencia al *Standards Rule 1-5 of The Appraisal Foundation's Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), 2000 ed.* En este se indica, que en relación a la propiedad tasada, el tasador debe analizar cualquier acuerdo de venta, opción o anuncio de venta de la propiedad, si es que esta información está disponible como parte del proceso normal de la investigación, incluyendo cualquier oferta de compra o venta que pueda documentarse y que haya ocurrido durante los últimos 10 años a la fecha de la valoración. En caso de que la propiedad no haya sido vendida o comprada durante ese periodo, el tasador debe informar la fecha de la última transacción a la que estuvo sujeta la propiedad. A su vez, el tasador debe identificar datos sobre ventas, contratos, ofertas, denegaciones, **opciones** y anuncios **sobre aquellas propiedades similares a la propiedad tasada para poder utilizar el método de ventas comparables** (ver UASFLA, Sección A-13e: Sales History).<sup>27</sup>

#### **B. Interpretaciones Judiciales de Puerto Rico**

El Artículo II, Sec. 7 de la Carta de Derechos de la Constitución del ELAPR, L.P.R.A., Tomo I, consagra el derecho

<sup>25</sup> Ver UASFLA, Sección D-6 (Zoning and Other Land Use Regulations): “**Under no circumstances can a property be valued as if it were already rezoned for a higher use.** The property must be valued only in light of the probability of obtaining a rezoning. Risk of being denied a rezoning, or that an exaction or other condition may be placed on the rezoning, always exists. The time delay and costs associated with the rezoning process must also be considered. If the probability of a rezoning is impacted, either positively or negatively, by the government project for which the property under appraisal is being acquired, such impact must be disregarded.” (Énfasis suplido)

<sup>26</sup> *United States v. 62.50 Acres of Land*, 953 F.2d 886, 890-893 (5th Cir. 1992); *United States v. 8,968.06 Acres of Land*, 326 F. Supp. 546, 548 (S. D. Tx. 1971).

<sup>27</sup> “For instance, *The Appraisal of Real Estate*, 11th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 1996) contains the following statements: [...] To apply the sales comparison approach, an appraiser gathers data on sales, contracts, offers, refusals, options, and listings of properties considered competitive with, and comparable to, the subject property. Data from completed transactions are considered the most reliable value indicators (p. 400).”

fundamental del ser humano al disfrute de la propiedad. El Art. II, Sec. 9 establece, además, que:

*No se tomará o perjudicará la propiedad para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley [...]*<sup>28</sup>

La justa compensación a la que tiene derecho el dueño de un predio adquirido por el Estado, irrespectivamente si es mediante venta voluntaria o expropiación forzosa, es aquella que represente el valor de la propiedad en el mercado al momento de su compra. Este valor se ha definido como el precio que un comprador en una venta voluntaria estaría dispuesto a pagar y aquel que un vendedor estaría dispuesto a aceptar, consideradas las condiciones en que se halle el terreno en la fecha de su compra y el uso más productivo y beneficioso a que el dueño pudiese dedicarlo dentro de un futuro razonablemente cercano. E.L.A. v. Fonalledas Córdova, 84 D.P.R. 573, 579 (1962). Entre los factores que se deben sopesar a la hora de fijar la justa compensación se encuentran: las ventas de propiedades similares, la topografía de la propiedad, facilidades, servicios, acceso, ubicación, cabida y el mejor uso de lo adquirido y los bienes comparables. Id., a la página 580. E.L.A. v. Fonalledas Córdova, *supra*, a la página 580.

En el análisis para determinar el mejor uso del inmueble, hay que tener claro la diferencia entre los usos que aún no han sido aprobados por las agencias de gobierno concernidas, respecto a los usos prohibidos mediante disposición de ley. Los usos que se aprueben obviando las prohibiciones legales, carecen de validez. **El mejor uso no podrá ser aquel que esté al margen de lo que dispone la ley.** Cynthia Torres Torres, La Expropiación Forzosa en Puerto Rico, Ley, Jurisprudencia, Estudio y Guía práctica, First Book Publishing of P.R., 2002, págs. 141-142. Además, el Estado no tiene que pagar por las oportunidades que el dueño pueda perder como resultado de la expropiación o compra, ni por pérdidas futuras o la pérdida de la plusvalía proveniente de la ubicación de la propiedad. Adm. De Terrenos de Puerto Rico v. Nerashford, 136 D.P.R. 801 (1994). Es por esto que **la mera presentación de documentos como parte del trámite de solicitud de permisos ante las agencias correspondientes no implica una obligación de aprobarlos equivalentes a un derecho adquirido.** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que para que se puedan reclamar derechos adquiridos se deben cumplir con los siguientes criterios: 1. que se haya expedido un permiso de construcción por un funcionario autorizado; 2. que la persona haya actuado a base del mismo; 3. que haya incurrido

---

<sup>28</sup> Similar protección al derecho de la propiedad se encuentra en la Constitución de los Estados Unidos, la cual establece en su Quinta Enmienda que nadie será privado de su vida, libertad o propiedad sin el debido proceso de ley, ni se tomará la propiedad privada para uso público sin una compensación justa. Hampton Development Corp. V. E. L. A., 139 D.P.R. 877, 888 (1996).

en gastos sustanciales. Fraternidad PHI Delta Pi v. Junta de Planificación, 76 D.P.R. 85, 592 (1954).

La compensación debe poner al dueño en una posición económica buena, pero no mejor, a la que estaba antes de la expropiación o compra. U.S. v. 2.33 Acres of Land, 704 F. 2d 728 (4<sup>to</sup> Cir. 1983).

Así, la determinación de justo valor de la propiedad expropiada o adquirida debe basarse en la condición de la propiedad **al momento de la valoración**, por lo que debe reflejar información concerniente a su condición. State of New Jersey v. Robert J. Shein, 662 A. 2d 1020 (1955).<sup>29</sup>

### Presunciones Extraordinarias

Como complemento a la descripción de lo que es el justo valor según la legislación federal y estatal, queremos añadir una breve explicación sobre lo que constituyen las “Presunciones Extraordinarias”, o *Extraordinary Assumptions*. Según el *Uniform Standards for Professional Appraisal Practice*, una Presunción Extraordinaria es una presunción, directamente relacionada con un trabajo específico, la cual, si se concluyera que es falsa, podría modificar las opiniones y conclusiones del tasador. Las Presunciones Extraordinarias suponen como hechos, información que de cualquier otra forma pudiera considerarse incierta, acerca de las características físicas, legales o económicas de la propiedad bajo estudio; o acerca de las condiciones ajenas a la propiedad, tal como condiciones del mercado o tendencias del mismo; o acerca de la integridad de los datos utilizados para el análisis. Una Presunción Extraordinaria solo puede usarse en un trabajo si:

---

<sup>29</sup> De igual forma, sobre el asunto de la valoración de las propiedades en acciones de expropiación forzosa, resultan ilustrativas las expresiones del Honorable Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico contenidas en el caso E.L.A. v. Alvarez Cintrón, sentencia emitida el 31 de octubre de 2007 en el caso KLAN2006-01485, donde se consignó sobre el particular lo siguiente:

El tribunal, al determinar el valor en el mercado de una finca, debe tomar en consideración todo elemento o indicador que un comprador prudente consideraría. Administración de Terrenos v. Nerashford Dev. Corp., *supra*, pág. 809. La fijación de ese valor requiere una hábil sincronización de varios factores, y en último análisis, un sano equilibrio entre el derecho de los propietarios y las exigencias de la comunidad. E.L.A. v. Fonalledas, 84 D.P.R. 573, 579 (1962). **El valor razonable en el mercado de una parcela de terreno expropiada no puede determinarse descansándose para ello en bases inciertas y puramente especulativas.** E.L.A. v. Fonalledas, *supra*, pág. 579. Las ventas de propiedades similares constituyen la prueba principal del valor en el mercado, Pueblo v. Amadeo, *supra*, a la pág. 122. Sin embargo, esta similaridad no presupone igualdad sino similitud en topografía, facilidades, servicios, acceso, ubicación, cabida y el mejor uso de lo expropiado y los bienes comparables. Pueblo v. Amadeo, *supra*, pág. 122; Estado v. Bravo, *supra*, pág. 785. Las ventas similares deben ser contemporáneas, voluntarias y **similares al sujeto objeto de expropiación.** E.L.A. v. Fonalledas, *supra*, Autoridad sobre Hogares v. Colón, 73 D.P.R. 215 (1952). Como existen diferencias en las ventas comparables y el sujeto expropiado, es necesario que el tasador ajuste las mismas, ya sean estos ajustes positivos o negativos, para compensar por diferencias significativas entre aquellas y el sujeto. La razón principal para hacer los ajustes es que no hay dos ventas iguales. Administración de Terrenos v. Nerashford Dev. Corp., *supra*, pág. 809. [...] (Énfasis suplido)

- es necesaria para desarrollar opiniones y conclusiones creíbles;
- el tasador tiene fundamentos razonables para sostener la presunción extraordinaria;
- el uso de la presunción extraordinaria resulta en un análisis creíble;
- el tasador cumple con los requerimientos de información y transparencia dispuestos en el USPAP para presunciones extraordinarias. (Edición de 2002 del USPAP)<sup>30</sup>

En la investigación ordenada por la R. del S. 177, uno de los alegatos principales es la utilización innecesaria e inapropiada de presunciones extraordinarias, uno de los factores que se plantea provocó la sobre-valoración y en consecuencia, el costo tan elevado de las tierras del CEN.

Retomando entonces el proceso de valoración y tasación en el CEN, resumimos en la siguiente tabla los detalles de los terrenos adquiridos allí hasta el momento por parte del Gobierno de Puerto Rico:

<b>PROPIEDAD</b>	<b>FECHA DE TASACIÓN</b>	<b>FECHA DE COMPRA</b>	<b>CABIDA (cdas.)</b>	<b>VALOR TASADO por MMB</b>	<b>PRECIO<sup>31</sup></b>
San Miguel 1	abril 2007	agosto 2007	263.77	\$15,600,000 <sup>32</sup>	\$12,500,000

<sup>30</sup> En *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. USPAP 2014-2015 Edition*, ©The Appraisal Foundation. *Definitions, Pág. U-3:*

*“Extraordinary Assumption: An assumption, directly related to a specific assignment, as of the effective date of the assignment results, which, if found to be false, could alter the appraiser’s opinion or conclusions.*

*Comment: Extraordinary Assumptions presume as fact otherwise uncertain information about physical, legal, or economic characteristics of the subject property; or about conditions external to the property, such as market conditions or trends; or about the integrity of data used in an analysis.”*

*Pág. U-18, Standard 1-2(f):*

*An extraordinary assumption may be used in an assignment only if:*

- *it is required to properly develop credible opinions and conclusions;*
- *the appraiser has a reasonable basis for the extraordinary assumption;*
- *use of the extraordinary assumption results in a credible analysis; and*
- *the appraiser complies with the disclosure requirements set forth in USPAP for extraordinary assumptions.*

<sup>31</sup> Según informado por el DRNA, el USFWS, NOAA o The Trust for Public Lands, en comunicados de prensa emitidos oficialmente por estas entidades.

<sup>32</sup> Basado en el informe de tasación titulado *Appraisal Report - Market Value of a 260 cuerda (267.71 acre) portion of San Miguel I Parcel within the proposed San Miguel Four Seasons Resort, km. 39.5, Road PR-3, Pitahaya and Juan Martín Wards, Luquillo, Puerto Rico. Prepared for The Trust for Public Land c/o Ms. Mildred Majoros. By: Robert F. McCloskey Díaz, MAI, CRE, MIE, Certified Real Estate Appraiser; José V. Hernández, Certified Real Estate Appraiser; Mark McCloskey Purcell, P.E., Real Estate Appraiser. Date of Value Estimate: April 4, 2007. Date of Report: June 25, 2007.*

San Miguel 2	septiembre 2008	diciembre 2008	1 47.13	\$15,410,000 <sup>33</sup>	\$11,150,000
San Miguel 3	marzo-mayo 2010	julio 2010	117.28	\$12,000,000 <sup>34</sup>	\$8,500,000
Dos Mares 1	diciembre 2012	mayo 2013	89.99	\$4,074,977 <sup>35</sup>	\$3,500,000
<b>TOTAL:</b>			618.17	\$47,084,97	\$35,650,000

A partir de la primera compra, en agosto de 2007, surgieron los primeros cuestionamientos al proceso mismo de tasación de las tierras en el CEN.

El 12 de noviembre de 2007, la Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste, sometió una comunicación a la señora Mildred Ramos Majoros, “*Puerto Rico Project Manager*” del TPL, con oficina en Miami, Florida. En la misma, le reiteran, en primer lugar, la preocupación del proceso de compra a Juaza, Inc., como socio principal del Proyecto San Miguel, de los terrenos de la llamada parcela San Miguel, una de las que componen la hoy RNCEN.

La preocupación fundamental de la Coalición, según expresaban, era sobre cuáles presunciones extraordinarias y transacciones comparables se estaban utilizando para valorar y tasar el costo de esta propiedad. El alcance de la preocupación, planteaban, era porque el precio en que acordaran comprar esta primera parcela podía influir y afectar el costo de las restantes parcelas en manos privadas en el CEN, así como futuras transacciones en terrenos costaneros de similar sensibilidad ecológica en todo Puerto Rico.

El hecho de que esta comunicación ocurriera dos meses después de la primera compra, se debía a que, según el TPL le informara a la Coalición, las negociaciones entre el TPL y Juaza, Inc.,

<sup>33</sup> Basado en el informe de tasación titulado *Appraisal Report - Market Value of a Four Parcels (147.13240 cuerdas) within the San Miguel Resort as currently proposed before the Puerto Rico Planning Board km. 39.5, Road Pr-3, Pitahaya and Juan Martín wards, Luquillo, Puerto Rico. Prepared for The Trust for Public Land c/o Ms. Mildred Majoros. By: José V. Hernández. Date of Value Estimate: September 15, 2008. Date of Report: October 17, 2008.*

<sup>34</sup> Basado en el informe de tasación titulado *Appraisal Report - Market Value of San Miguel Phase III an approximate 117.28 cuerda (113.91 acres) parcel to be grouped from various contiguous parcels within the site of the proposed San Miguel Resort km 39.5, Road PR-3, Pitahaya and Juan Martín wards, Luquillo, Puerto Rico. . Prepared for The Trust for Public Land c/o Ms. Mildred Majoros. By: Robert F. McCloskey Díaz, MAI, CRE, MIE Certified Real Estate Appraiser; Mark M. McCloskey Purcell, P.E., Certified Real Estate Appraiser. Date of Value Estimate: March 8, 2010. Date of Report: April 10, 2010.* Cabe mencionar que en un informe de tasación preparado para The Trust for Public Lands c/o Ms. Mildred Majoros y realizado por José V. Hernández con fecha del 1 de junio de 2010, la propiedad fue tasada por un valor de \$11,500,000.00, al 15 de mayo de 2010.

<sup>35</sup> Basado en la valorización hecha para una propiedad de 144 cuerdas y por un valor estimado de \$9,150,000, según presentado en el informe de tasación titulado *Appraisal Report – An approximate 144 cuerda site within the Dos Mares Resort El Conquistado Avenue, Las Croabas, Quebrada Fajardo, and Cabezas wards, Fajardo, Puerto Rico. Prepared for The Trust for Public Land c/o Ms. Mildred Majoros. By: Robert F. McCloskey Díaz, MAI, CRE, MIE, Certified Real Estate Appraiser; Mark McCloskey Purcell, MAI, P.E., Real Estate Appraiser. Effective Date of Appraisal: December 4, 2012. Date of Report: December 7, 2012.*

estaban resguardadas por un acuerdo de confidencialidad, y no se podía distribuir un borrador de la tasación a la Coalición, tal y como lo habían solicitado, antes que la transacción ocurriera.

La comunicación de referencia entonces constituía, según la Coalición, una evaluación de la tasación hecha por la firma de McCloskey, Mulet & Bonnin (MMB) el 25 de junio de 2007.

El primer elemento evaluado por la Coalición y sus asesores, fue el de las Presunciones Extraordinarias que formaron parte integral de la tasación. La primera Presunción Extraordinaria elaborada por MMB y criticada por la Coalición fue:

*“That the proposed San Miguel Four Seasons Resort development consists of a hotel, condo hotel, time share, golf course and beach facility resort as currently proposed before the Planning Board, and that the current development permit process continue as planned, without unforeseen delays.”<sup>36</sup>*

(Que el propuesto desarrollo San Miguel Four Seasons Resort consiste de hotel, condo-hotel, unidades multipropiedad, campo de golf, e instalaciones playeras, tal y como están propuestas ante la Junta de Planificación, y que el proceso de permisos para el desarrollo actual, continúe sin atrasos imprevistos) (Traducción nuestra)

Señalaba la Coalición que, dado el hecho de que la Ley de Política Pública Ambiental le asignaba a la JCA la responsabilidad de conducir el proceso de evaluación ambiental representado por la presentación y trámite de una DIA, y sujeto a esta evaluación, la JCA le correspondía certificar el cumplimiento con la Ley. Hasta que esto no ocurriera, ninguna agencia podía otorgar permiso alguno para el proyecto. Por consiguiente, la Coalición cuestionó la validez y el fundamento mismo de una presunción extraordinaria que partía de la premisa de que el proceso de permisos para el proyecto San Miguel continuaría sin retrasos imprevistos (*“without unforeseen delays”*), debido a que no había siquiera cumplido con el proceso ambiental, que constituía, repetimos, el primer paso en un largo proceso de obtención de permisos.

De hecho, el documento titulado *“Appraisal Report-Market Value of a 260 cuerda portion of San Miguel I parcel within the proposed San Miguel Four Seasons Resort”*, indica, en la página 2 de su carta introductoria: *“Currently, the project permit status is on hold due to the Environmental Quality Review Board (JCA) which has not accepted the first two versions of the Environmental Impact Study that have been submitted by the developers.”* Es decir, según la firma MMB, el proyecto San Miguel se encontraba “en espera” porque la

---

<sup>36</sup> *Appraisal Report - Market Value of a 260 cuerda (267.71 acre) portion of San Miguel I Parcel within the proposed San Miguel Four Seasons Resort, km. 39.5, Road PR-3, Pitahaya and Juan Martín Wards, Luquillo, Puerto Rico. Prepared for The Trust for Public Land c/o Ms. Mildred Majoros. By: Robert F. McCloskey Díaz, MAI, CRE, MIE, Certified Real Estate Appraiser; José V. Hernández, Certified Real Estate Appraiser; Mark McCloskey Purcell, P.E., Real Estate Appraiser. Date of Value Estimate: April 4, 2007. Date of Report: June 25, 2007. P. 5*

JCA había rechazado las primeras dos versiones de la DIA. Como explicáramos en una Sección anterior de este Informe, para la fecha en que se preparó esta tasación (abril-junio de 2007), ya la JCA hacía un año, el 11 de abril de 2006, había rechazado la tercera DIA y le había requerido al proponente preparar otra DIA Preliminar Actualizada nueva, que a la vez, constituía la cuarta DIA requerida por la Agencia. Desde esa fecha, los proponentes no sometieron documento alguno que pudiera ser evaluado por la agencia, por lo que no cumplieron con la política pública ambiental. No podía alegar MMB que simplemente el proyecto estaba “*on hold*”, puesto que hacía un año que no había movimiento alguno en el proceso y ya había un claro rechazo por parte de la JCA a los documentos de cumplimiento con la Ley de política Pública Ambiental.

La Coalición cuestiona también la presunción de MMB acerca de que la JP iba a aprobar el cambio de zonificación que los proponentes solicitaban. El predio sujeto a compra estaba zonificado como “Agrícola 1” (A-1) y “Conservación de Recursos 1” (CR-1). El desarrollador del proyecto proponía que dicha zonificación fuera cambiada a “Desarrollo Turístico Selectivo”, o DTS. Esta fue la razón por la cual se requería la intervención de la JP a través de una Consulta de Ubicación, pues la zonificación vigente no permitía los usos y densidades que proponía San Miguel. Once años antes de esta solicitud, en el año 1996, el Gobierno había establecido como política pública el “Plan Conceptual de Desarrollo de la Costa Nordeste de Puerto Rico”. En el mismo, además de mantenerse la zonificación que identificamos arriba, se estableció que el área se debía “evitar la construcción de estructuras en las áreas de playa y desestimular aquellas actividades o lotificaciones en terrenos colindantes que tengan el efecto de impedir y obstaculizar el libre acceso físico, la libre percepción de sus vistas panorámicas, el libre acceso al sol y su disfrute para todos los ciudadanos”. El Plan incluso asignaba prioridad a que se designara la finca Convento Norte, donde el proyecto Dos Mares se proponía, como reserva natural. Por lo tanto, la re-zonificación solicitada por San Miguel con el propósito de construir 275 unidades residenciales, iba en contra de lo que había sido la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico por años, y no surge del récord administrativo que ese cambio de zonificación fuera a ser otorgado. Por ende, esta presunción extraordinaria de MMB no la entendemos como válida.

Critica la Coalición como irrazonable la conclusión de MMB de que el proceso de permisos de San Miguel no iba a encontrar obstáculos por parte de los opositores, al señalar que el proceso de permisos, al momento de la tasación, se veía positivo “*The permits Outlook for the San Miguel Resort is, at the current moment, looking*

*positive*".<sup>37</sup> Al momento de redactarse esa expresión, los opositores del proyecto habían logrado detener el mismo por ocho años consecutivos. No hay razón alguna para pensar que dicha oposición no continuaría de forma exitosa.

La segunda Presunción Extraordinaria cuestionada por la Coalición consiste de:

*"That the endorsements from the main government agencies be in place as of the effective date of value opinion as per documentation examined for this assignment"*.<sup>38</sup>

(Que los endosos de las principales agencias gubernamentales hayan sido dados a la fecha en que sometemos la opinión del valor de la propiedad, según expresados dichos endosos en los documentos examinados para este trabajo) (Traducción nuestra)

La Coalición planteaba que entre otras acciones contrarias a esta presunción, para el momento de esta tasación ya la Cámara de Representantes había aprobado el P. de la C. 2105, proyecto tripartita designando la finca San Miguel y las demás tierras del CEN como una reserva natural. Para ello, esta medida había recibido el apoyo del DRNA, la Oficina de Gerencia y Presupuesto, del *US Forest Service-El Yunque National Forest* y del Instituto Internacional de Dasonomía Tropical del Servicio Forestal de los Estados Unidos, entre otras agencias pertinentes. Además, el Servicio de Pesca y Vida Silvestre del Departamento de lo Interior del Gobierno de los Estados Unidos se habían opuesto a la propuesta de San Miguel, según expresada en las distintas DIAs, por ocho años consecutivos, y apoyaban la declaración de una reserva natural en el CEN. Por lo que señalar que las principales agencias endosaban el desarrollo de San Miguel, es faltarle a la verdad. Entre las principales agencias, las ambientales ciertamente estaban endosando la reserva natural.

La tercera Presunción Extraordinaria utilizada por MMB en esta compra, y criticada por la Coalición, fue:

*"That the subject portion of the parcel within a CR-1 conservation zoning district be included as part of the resort development as currently proposed and as conditionally approved by the Department of Natural and Environmental Resources"*.<sup>39</sup>

(Que la parte de la parcela en discusión que ostenta una zonificación de Distrito de Conservación CR-1, se incluirá como parte del proyecto, tal y como está propuesto y condicionalmente aprobado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales) (Traducción nuestra)

La principal crítica a esta presunción es que la Junta de Planificación es la única entidad facultada en Ley para aprobar cambios en zonificación. El DRNA no posee esa facultad, y en todo

---

<sup>37</sup> *Appraisal Report - Market Value of a 260 cuerda (267.71 acre) portion of San Miguel I Parcel, op cit. P. 63*

<sup>38</sup> *Ibíd.*

<sup>39</sup> *Ibíd.*

caso, si la poseyera, ni ellos ni la JP podían efectuar un cambio de zonificación sin la aprobación de la DIA, acción que estaba detenida desde un año antes de la fecha en que se preparó esta tasación. Por lo que la presunción es irrazonable. No obstante lo anterior, aún suponiendo que se hubiera aprobado un cambio de zonificación a DTS (Desarrollo Turístico Selectivo), no se hubiera podido construir las 275 unidades residenciales propuestas en ese predio del proyecto San Miguel. Esto es debido a que el entonces vigente Reglamento de Zonificación Núm. 4, disponía que en un distrito DTS, la proporción de unidades de habitación turísticas a unidades residenciales tiene que ser al menos de 4:1, es decir, que por cada unidad residencial, tiene que construirse cuatro unidades turísticas. Con 425 habitaciones hoteleras, de condo-hotel y multipropiedad propuestas para la totalidad de San Miguel, la propuesta específica para este predio no era legal y reglamentariamente viable.

La cuarta y última Presunción Extraordinaria que se cuestiona es la siguiente:

*“That the upland/developable portion within the subject parcel total (sic) an approximate 35% of the total area of the subject parcel as estimated from the documentation provided for this assignment. No survey or breakdown of the wetland or upland/developable areas was provided for this assignment.”*

(Que la porción de suelos firmes/desarrollables de la parcela en discusión abarca un total aproximado del 35% del área total de la parcela, según se estima del documento provisto para este trabajo. No se nos proveyó una mensura ni una distribución de humedales y terrenos firmes/desarrollables para este trabajo.) (Traducción nuestra)

En primer lugar, la DIA Preliminar del Proyecto San Miguel contenía, como uno de sus anejos, un plano delineando los humedales de la parcela en discusión, así como de todos los terrenos donde proponían el proyecto. Este plano, aprobado por el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (USCOE, por sus siglas en inglés) como parte de la delimitación de jurisdicción de esa agencia federal, estaba disponible al momento de llevar a cabo esta tasación y pudo haber sido utilizado por MMB para documentar las tierras “desarrollables” de aquellas que constituían humedales o están sujetas a inundaciones frecuentes. También, en el Informe de Tasación del 25 de junio de 2007 arriba citado, MMB indica que recibió del TPL, como parte de toda la información disponible, “un mapa delineando humedales sobre una foto aérea” (*an outlined Wetland Map on Aerial Picture*)<sup>40</sup> Por lo que no es cierto que no se les proveyó información de esta naturaleza.

Concluimos que uno de los resultados netos de indicar que no se le proveyó a MMB información sobre los humedales y zonas

---

<sup>40</sup> *Ibíd.*, Página 9

propensas a inundación en el área fue el que no se distinguiera, al momento de valorar los terrenos, aquellos que eran “desarrollables” de los “no desarrollables” por motivo de su naturaleza hidrológica-hidráulica. Es decir, que se valoró la totalidad de la parcela como si toda fuera desarrollable, a pesar de que sobre el 65 por ciento de la misma era inundable o consistía de humedales<sup>41</sup>.

Por otro lado, la Coalición ha criticado esta presunción también señalando que MMB parte de la premisa que los únicos terrenos de la parcela no desarrollables son los humedales, subestimando los niveles de inundación en el frente de costa, que además fue designada como barrera costanera por legislación federal. Esta designación, entre otras limitaciones, establece que no puede haber un solo centavo de inversión del gobierno federal en actividades que cambien el carácter de barrera costanera al área así designada. Esto quiere decir que ni tan siquiera los seguros contra inundación de FEMA serían aplicables aquí.

El tiempo le dio la razón a la Coalición sobre los niveles de inundabilidad del frente costero de esta parcela. Los nuevos mapas de zonas de inundación de la FEMA (*Flood Insurance Rate Maps*), hecho públicos en agosto del 2007 demuestran unos niveles de inundación base de 2.4 metros (7.8 pies) en el lugar donde se proponía construir las 275 unidades residenciales. Otra parte de la propuesta construcción de unidades residenciales, aquellas que hubieran tenido acceso directo a la playa, estaba ubicada en un área que los nuevos mapas catalogan como Zona VE, que quiere decir un área costanera propensa a inundaciones y amenazada por el embate de las olas del mar. Esta franja en particular mostraba niveles de inundación base de 3.0 a 3.4 metros (9 a 11 pies). Debido a esto, aunque solo se utilizaran consideraciones de seguridad, difícilmente se hubiera permitido la construcción de 275 unidades de vivienda en este lugar específico.

## LAS COMPARABLES

La segunda preocupación fundamental que levantó esta primera transacción de compra de terrenos en el CEN fue lo que se conoce como las comparables, o el método de valoración donde el tasador desarrolla una opinión de valor basada en ventas similares que son analizadas y comparadas con la propiedad sujeta a evaluó.<sup>42</sup>

Tomamos del memorial de IDS una referencia al papel y alcance de las comparables:

“La sección D-6 (Zonificación y Usos del Terreno) de UASFLA discute en detalle el trato o análisis que una tasación debe

---

<sup>41</sup> Según la Convención Internacional sobre Humedales (Convenio Ramsar), un humedal es “una zona de la superficie terrestre que está temporal o permanentemente inundada, regulada por factores climáticos y en constante interrelación con los seres vivos que la habitan”

<sup>42</sup> Lourdes Cruz. Métodos de Valoración, Parte II: Método de ventas comparables. Tomado de: <http://www.lourdescruz.net/2009/08/metodos-de-valoracion-parte-ii-metodo-de-ventas-comparables/>

dar a un predio o propiedad zonificada. En esta se indica que si la propiedad se encuentra en un área zonificada, el tasador debe narrar o documentar las restricciones en la tasación e interpretar el impacto de estas sobre su uso y valor. **Al seleccionar ventas comparables a ser utilizadas en la tasación, el tasador deberá seleccionar aquellas ventas que tengan una zonificación igual o similar a la propiedad evaluada.**<sup>43</sup> Otras disposiciones relacionadas a la zonificación y que podrían afectar el valor de la propiedad, tales como la altura máxima permitida para cualquier edificación, retiros, lotificación, entre otras, deben ser consideradas.

...

La Sección B-16 de UASFLA (Ofertas de Compra o Venta) hace referencia al *Standards Rule 1-5 of The Appraisal Foundation's Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), 2000 ed.* En este se indica, que en relación a la propiedad tasada, el tasador debe analizar cualquier acuerdo de venta, opción o anuncio de venta de la propiedad, si es que esta información está disponible como parte del proceso normal de la investigación, incluyendo cualquier oferta de compra o venta que pueda documentarse y que haya ocurrido durante los últimos 10 años a la fecha de la valoración. En caso de que la propiedad no haya sido vendida o comprada durante ese periodo, el tasador debe informar la fecha de la última transacción a la que estuvo sujeta la propiedad. A su vez, el tasador debe identificar datos sobre ventas, contratos, ofertas, denegaciones, **opciones** y anuncios **sobre aquellas propiedades similares a la propiedad tasada para poder utilizar el método de ventas comparables** (ver UASFLA, Sección A-13e: Sales History).<sup>44</sup> (Énfasis suplido)

Al existir como presunción extraordinaria –demostrada ya como irrazonable e improbable- en esta tasación, la certeza de que el proyecto San Miguel iba a obtener todos los permisos e iba a ser construido tal y como se había propuesto; no es de extrañar entonces las ventas comparables que se utilizaron en la valoración de la parcela San Miguel I, acción que fue repetida debido a las mismas razones en la compra de las parcelas San Miguel II y III; y con algunas variantes, en la de Dos Mares I.

La primera venta comparable utilizada en la tasación de San Miguel I fue la finca de Punta Lima, de 238 cuerdas, localizada en el municipio de Naguabo, perteneciente al Estado Libre Asociado de Puerto Rico y hasta el año 2003, contenía las instalaciones del sistema de corrección conocidas como Campamento Punta Lima. En ese año,

<sup>43</sup> “In selecting comparable sales for use in the appraisal, the appraiser should select those sales that have the same or similar zoning as the property being appraised.”

<sup>44</sup> “For instance, *The Appraisal of Real Estate*, 11th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 1996) contains the following statements: [...] To apply the sales comparison approach, an appraiser gathers data on sales, contracts, offers, refusals, options, and listings of properties considered competitive with, and comparable to, the subject property. Data from completed transactions are considered the most reliable value indicators (p. 400).”

se aprobó una Resolución Conjunta ordenándole al Departamento de Corrección y Rehabilitación del Estado Libre Asociado la venta de esta propiedad inmueble para ser convertida en la sede de una instalación hotelera. En este caso, existe un mandato de ley para el desarrollo de un proyecto específico, donde existen múltiples estructuras al presente, muy distinto a la realidad del proyecto San Miguel. Aún así, Punta Lima fue vendida a la Compañía de Turismo por \$8,250,000, lo que significa unos \$34,700/cuerda<sup>45</sup>. Recordemos que en el caso de San Miguel I, la tasación fue de \$59,000/cuerda.

La segunda venta comparable utilizada fue la finca donde ubica el proyecto Bahía Beach Plantation, de 589 cuerdas, con un proyecto existente, que al momento de la tasación de San Miguel, ya tenía 181 unidades residenciales construidas, con permiso para 1,454 adicionales y un campo de golf operando. Otra vez, nada que ver con la realidad en el CEN.

La tercera venta comparable fue una finca de 206 cuerdas en el barrio Maleza Alta, dentro de lo que fue en un periodo histórico la Base de la Fuerza Aérea Ramey, en Aguadilla. En esta finca, vendida a \$29,534/cuerda, se ha obtenido la aprobación de una Consulta de Ubicación para un proyecto de 160 habitaciones hoteleras, 720 unidades de condo-hotel y 125 unidades residenciales.

La cuarta venta comparable fue un predio de 162 cuerdas en el barrio Nuevas Tierras de Manatí. Este predio, que recibió la transferencia de varias parcelas del municipio de Manatí, fue vendido en el año 2005 a \$28,930/cuerda, tenía zonificación vigente de Desarrollo Turístico Selectivo y Residencial 1, al momento de someterse la solicitud de permisos para la construcción de cerca de 1,500 unidades de vivienda. Recordaremos que la parcela en discusión de San Miguel estaba zonificada para uso agrícola y de conservación de recursos.

La quinta y última venta comparable fue una parcela de 80 cuerdas en el barrio Santiago y Lima de Naguabo, que contaba para ese momento con una zonificación de Desarrollo Turístico Selectivo aprobada, y donde se proponía un proyecto de nombre Portofino, de 50 habitaciones hoteleras, 120 apartamentos y 287 villas residenciales. El precio por cuerda en la venta fue de \$49,950/cuerda.

Se desprende del mismo Informe de Tasación que todas las ventas con las que se comparó la parcela San Miguel I para su tasación tenían proyectos construidos o permisos aprobados, mientras que la propuesta aquí discutida, repetimos, no tenía un solo permiso aprobado y era improbable que se aprobara uno.

El resultado neto, tanto de la utilización de las presunciones extraordinarias como de la utilización de las ventas comparables que

---

<sup>45</sup> En el caso de esta finca, en febrero de 2012, la Compañía de Turismo la vendió a *Punta Lima Wind Farm*, y al momento de redactar este Informe, se encuentran operando múltiples turbinas eólicas. La finca fue vendida en \$26,500/cuerda, mucho menos que lo que le pagó la Compañía al Depto. de Corrección.

se utilizaron como referencia y la ausencia de distinción en el valor de la porción de la parcela que constituía humedales y zonas inundables de aquellas “desarrollables”, tuvieron como una de sus consecuencias, el que se tasara la misma en \$59,000 por cuerda, o un total de \$15,600,000 por las 264 cuerdas. La colaboración entre el DRNA y el TPL significó, en este caso, en la obtención de \$1.5 millones de fondos federales<sup>46</sup>; \$8.2 millones de fondos de mitigación ambiental<sup>47</sup>; una aportación por rebaja en el precio por parte del dueño de la parcela por \$3.1 millones; y fondos del Estado Libre Asociado por la cantidad de \$2.96 millones, para un total desembolsado de \$12.5 millones. Tanto los detalles de esta transacción como las de las próximas tres en este contexto, se pueden apreciar en la tabla de la página 27 de este Informe.

Otro eslabón en la cadena de consecuencias que trajo esta tasación y transacción, fue una comunicación de parte de la Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste, dirigida a la señora Mildred Majoros, representante del TPL en Puerto Rico. En la misma, fechada el 12 de noviembre de 2007, la Coalición se lamentaba, en primer lugar, de los acuerdos de confidencialidad entre TPL y Juaza, Inc., que no permitieron hacer público el Informe de Tasación para la parcela San Miguel I hasta después de que se efectuara la compra de la misma. Este planteamiento se enmarcaba en el hecho de que este acuerdo de confidencialidad evitó que la Coalición le pudiera brindar asesoramiento al TPL en el proceso de tasación, puesto que ellos conocían mejor que nadie los detalles sobre negociaciones y estado de desarrollo de los proyectos propuestos, entre otros elementos. La preocupación manifestada por la Coalición en esta comunicación se dirigía específicamente, a “...que el precio acordado por el cual TPL adquirió la parcela San Miguel puede influir y afectar de manera importante el precio de compra de las restantes parcelas en manos privadas en el Corredor, así como también el de transacciones futuras de otras parcelas con valores ecológicos similares en la zona costera de Puerto Rico.” (Traducción nuestra)

La comunicación entonces desarrolla una extensa crítica a la metodología utilizada en el Informe de Tasación, particularmente a las presunciones extraordinarias, crítica que hemos utilizado previamente en este Informe. Concluye la misma señalando: “En conclusión, las presunciones irrazonables desarrolladas en el informe de tasación, al no considerar el récord del proceso de permisos del proyecto San Miguel, y la consideración de transacciones de parcelas que no debieron utilizarse para ser comparadas, debido a las diferencias significativas con las características físicas y las condiciones legales de la parcela San Miguel, tuvieron el efecto de aumentar en forma

---

<sup>46</sup> FY07 USFWS Recovery Land Acquisition Grant.

<sup>47</sup> Berman NRDA Oil Settlement Funds.

considerable el valor tasado de esta propiedad. ...” (Traducción nuestra)

No hemos encontrado ni obtenido una respuesta del TPL a esta comunicación. De hecho, para el propósito de esta investigación, tratamos de comunicarnos con la señora Majoros por teléfono y correo electrónico en por lo menos tres ocasiones, y finalmente obtuvimos una contestación por correo electrónico donde nos indica que vendría a Puerto Rico a mediados del año 2015 y se comunicaría con nosotros. No se han vuelto a comunicar.

Sí hemos encontrado, sin embargo, las siguientes comunicaciones. El 10 de junio de 2008, el Secretario Auxiliar del Área de Planificación Integral del DRNA, Vicente Quevedo Bonilla, le envió un correo electrónico a la Sra. Mildred Majoros, representante del TPL. En el mismo, el Secretario Auxiliar indica:

*“Saludos Mildred:*

*Te adjunto del borrador de la carta solicitada para la Fase II de San Miguel, como medida para atender el riesgo de que perdamos los fondos disponibles en subvenciones para la adquisición de terrenos, obtenidas mediante propuestas. Agradeceré tus comentarios y ediciones, así como de la rama legal de TPL. Estoy siempre a tus órdenes.”*

El 19 de junio de 2008, la señora Majoros contesta este correo electrónico, sometiendo copia al Secretario del DRNA, Javier Vélez Arocho y al Subsecretario, Javier Rúa Jovet:

*“Saludos:*

*Después de días de discusiones interminables con los tasadores sobre las condiciones bajo cuales ellos pueden proceder con la tasación de la segunda etapa de la finca San Miguel, hemos llegado a un entendimiento sobre el lenguaje, o específicamente, las suposiciones que se usarán en la tasación.*

*Adjunto envío la carta revisada, cuya refiera (sic) a la suposición que el proyecto del San Miguel Resort sigue vigente ante la JP, y la tasación será basada en el proyecto sometido a la J.P. Obviamente, bajo los reglamentos del “Uniform Standard of Professional Appraisal Practices”, los tasadores tienen que considerar los impactos de la Orden Ejecutiva, pero queremos quedar claros en la forma que vamos a proceder. Esta metodología ya ha sido discutida con los representantes del USFWS, y ellos están de acuerdo con este método.*

*No duden en llamarme si tienen alguna pregunta o necesitan más información.”*

A continuación, la señora Majoros le envía al DRNA las enmiendas del TPL a la carta de referencia, que eventualmente firmaría el Secretario Vélez Arocho el 23 de junio. La parte añadida por TPL fue la siguiente:

*“All land acquisitions in the Northeastern Ecological Corridor, including their correct valuation and appraisal, shall be carried out in accordance with all applicable laws and agency regulations currently in force, and their respective appraisals shall comply with the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) and the Yellow Book standards for Federal Appraisals. In accordance with the USPAP and federal guidelines, we understand that the appraisals of the San Miguel Phase II tracts shall be as of current date and will consider current market conditions, and furthermore, shall be based on the assumption that the current development permit process for the proposed San Miguel Resort development (consisting of a hotel, condo hotel, time share, golf course and beach facility) continue as planned as currently proposed before the Planning Board.”*

(Toda adquisición de tierras en el Corredor Ecológico del Noreste, incluyendo su valoración y tasación apropiada, serán llevadas a cabo de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables y vigentes, y las tasaciones pertinentes cumplirán con las disposiciones del *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)* y los estándares del *Yellow Book* para avalúos federales. De acuerdo a estas guías y al USPAP, entendemos que los avalúos de las parcelas de la Fase II de San Miguel estarán actualizados y considerarán las condiciones del mercado, y más allá, se basarán en la presunción de que el proceso de obtención de permisos para el desarrollo del Proyecto San Miguel (que consiste de un hotel, condo-hotel, unidades multipropiedad, campo de golf e instalaciones playeras) continuará en curso, según ha sido propuesto ante la Junta de Planificación.) (Traducción nuestra)

No tenemos duda de que la inserción de este lenguaje por parte de TPL en la comunicación que el Secretario del DRNA le dirigiría, precisamente, al TPL, a manera de establecer la política pública de la compra de los terrenos, responde a la crítica y reclamo hechos por la Coalición, que hemos recogido. En otras palabras, el TPL le transfirió la responsabilidad de sus acciones al DRNA, y este la acogió sin mayor discusión.

Es cuestionable la razón o razones por las cuales el Secretario firmó y emitió esta política pública, no solo porque era irrazonable su premisa, sino también porque se podía prever, como finalmente resultó, en el encarecimiento de los terrenos del CEN con la consecuencia de que todavía, al día de hoy, no se ha logrado comprar todos los terrenos dentro de la reserva natural. Establecida la política por el DRNA, las subsiguientes compras de las parcelas comprendidas en San Miguel II y San Miguel III, siguieron la misma ruta. En el caso de San Miguel II, la tasación rondó los \$105,000/cuerda; en San

Miguel III, \$102,500/cuerda mientras que en Dos Mares I, se tasó a \$45,277/cuerda.

Las cuatro transacciones partieron de tasaciones hechas por MMB. Los cuatro Informes de Tasación fueron revisados por la firma Urban Realty Solutions (en adelante, URS), de Tampa, Florida. Esta firma llevó a cabo una revisión de escritorio (*technical desk review*), que se refiere a una evaluación sobre la corrección técnica-legal del Informe, no de su contenido. De hecho, URS indica que no visitaron las parcelas. El contenido del Informe no es evaluado, sino que se acepta como correcto. En palabras de URS, en una de las evaluaciones del Informe de Tasación:

*“The appraisal work under review is appropriate and is reasonable given the data, analyses and opinions presented.*

*The data appears to be adequate and relevant, and the adjustments made to the data appear to be proper.*

*The appraisal methods and techniques appear to be appropriate”<sup>48</sup>*

(El trabajo de avalúo bajo revisión es apropiado y razonable dados los datos, análisis y opiniones que se presentan.

Los datos aparentan ser adecuados y pertinentes, y los ajustes hechos a estos datos aparentan ser apropiados.

Los métodos y técnicas de avalúo aparentan ser apropiados) (Traducción nuestra)

Más adelante, URS señala:

*“It is an extraordinary assumption of the appraisal that the proposed zoning and proposed development be approved on the subject parcel.”*

(Es una presunción extraordinaria de la tasación que la zonificación y el proyecto propuesto serán aprobados en la parcela en discusión.)

En otras palabras, las presunciones extraordinarias establecidas por MMB en sus Informes, eran presumidas como correctas por URS, y nunca fue cuestionada su pertinencia o puesta en duda su correspondencia con la realidad.

Quedaría en el aire entonces, la siguiente interrogante: si no se hubieran utilizado las presunciones extraordinarias, ¿qué criterios de valoración se hubieran utilizado, y en cuánto habría consistido el precio de las distintas parcelas?

Para contestar esto, comencemos por traer otra vez parte de los argumentos levantados en el memorial de IDS y la Coalición:

“El tasador es el encargado de determinar el valor en el mercado de la propiedad. Se supone que el valor en el mercado de una

---

<sup>48</sup> Urban Reality Solutions. Review of Appraisal Report of Market Value of Four Selected Parcels within the proposed San Miguel Resort. URS-8443. October 2008. Pág. 2

propiedad se estime a base del mayor y mejor uso (*highest and best use*), es decir, el uso mayor y más rentable para lo cual puede ser aprovechada la propiedad. (ver Sección B-3 de UASFLA). Por lo tanto, cualquier alteración o cambio en el valor de mercado de la propiedad como resultado del esfuerzo, gestión o “proyecto” gubernamental para adquirirla, debe ser ignorado.<sup>49</sup>

De ordinario, el mayor y mejor uso de una propiedad es aquel presente al momento de la compra, y esto se presume como tal cuando se valora una propiedad para ser adquirida con fondos o participación del Gobierno Federal.<sup>50</sup> Para esto, el tasador tiene la obligación de informar en su informe los usos del terreno a los que haya estado sujeta la propiedad durante los últimos 10 años a la fecha de tasación (ver

UASFLA, Sección A-13d: Use History).

En consecuencia, cuando se reclama un mayor y mejor uso diferente al existente en una propiedad, el peso de la prueba recae en aquel que hace este reclamo. En cambio, si la propiedad es claramente adaptable a otro uso diferente al existente, su valor potencial en el mercado debe ser considerado. Sin embargo, el valor en el mercado no puede basarse en usos potenciales que sean especulativos o en conjeturas. En cuanto a este particular, el Tribunal Supremo de los Estados Unidos ha afirmado lo siguiente:

*“Elementos que afectan el valor de una propiedad y que dependen de eventos o combinaciones de ocurrencias que, aunque dentro de lo posible, muestran no ser razonablemente probables, deben ser excluidos de consideración, dado que tal proceder permitiría que la mera especulación y conjetura se convirtiese en la guía para determinar su valor – acto que debe ser condenado en transacciones de negocios como en la adjudicación judicial de la verdad.”*<sup>51, 52</sup>

El mayor y mejor uso bajo consideración y propuesto requiere una probabilidad razonable de que el predio tasado es tanto físicamente adaptable para ese mismo uso y de que existe una necesidad o demanda para ese mismo uso en un futuro cercano razonable; adaptación física de por si es insuficiente.<sup>53</sup> Obviamente,

---

<sup>49</sup> United States v. Reynolds, op cit.

<sup>50</sup> United States v. Buhler, op cit.

<sup>51</sup> Ver UASFLA, Sección B-3, Highest and Best Use: “Elements affecting value that depend upon events or combinations of occurrences which, while within the realm of possibility, are not fairly shown to be reasonably probable should be excluded from consideration, for that would be to allow mere speculation and conjecture to become a guide for the ascertainment of value—a thing to be condemned in business transactions as well as in judicial ascertainment of truth.”

<sup>52</sup> Olson v. United States, op cit.

<sup>53</sup> United States v. 27.93 Acres of Land, op cit

la operación o uso más rentable identificado para la propiedad **debe cumplir con lo dispuesto en ley.**<sup>54</sup>

La sección B-23 (Zonificación y Permisos) de UASFLA establece que el valor en el mercado al momento de tasación debe ser aquel según la condición y situación que presente la propiedad.<sup>55</sup> Si la propiedad está sujeta a alguna restricción en uso (Ej. zonificación o calificación), ese factor debe ser considerado.<sup>56</sup> **Por lo tanto, si las restricciones resultantes a la zonificación excluyen un uso más rentable, este uso, de ordinario, no debe ser considerado en la valoración de la propiedad.**<sup>57,</sup>

Como veremos en breve, si como indica la legislación, el mejor y mayor uso es típicamente aquel presente al momento de la valoración, esta última probablemente hubiera sido muy distinta a la que prevaleció.

### AUDIENCIAS PÚBLICAS Y MEMORIALES

En el proceso de investigación sobre la R. del S. 177, la Comisión llevó a cabo dos reuniones ejecutivas y tres audiencias públicas. Las reuniones ejecutivas ocurrieron el 10 y 14 de julio de 2014. En la primera, nos reunimos con representantes de la Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste, y en la segunda nos reunimos con los representantes del Trust for Public Land. Luego, el 17 de diciembre de 2014, llevamos a cabo una audiencia pública, donde comparecieron la JP, el DRNA e Iniciativa para un Desarrollo Sustentable, que sometió su memorial en conjunto con la Coalición.

**Iniciativa para un Desarrollo Sustentable** (en adelante, IDS) y la **Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste** sometieron un extenso memorial, del cual hemos reproducido partes en este Informe. El memorial contiene una crítica muy precisa y referenciada a la metodología utilizada para la valoración y tasación de las parcelas en el CEN. Para fundamentar la posición sostenida, sometieron su memorial con el siguiente contenido:

- (1) el historial procesal sobre la solicitud de las consultas de ubicación para los proyectos residenciales-turísticos propuestos;
- (2) el trasfondo histórico relacionado con la protección de los terrenos del CEN y su designación como reserva natural;
- (3) tendencias sobre el uso de los terrenos de las propiedades adquiridas y otras adyacentes en la RNCEN, incluyendo las de su entorno regional;

---

<sup>54</sup> “[O]bviously the more profitable operation must be allowed by law to be carried out on the premises.” En: United States v. Meadow Brook Club, op cit.

<sup>55</sup> United States v. Chandler-Dunbar Co., op cit.

<sup>56</sup> United States v. 27.93 Acres of Land, op cit.

<sup>57</sup> “Thus, if existing zoning restrictions preclude a more profitable use, ordinarily such use should not be considered in the evaluation.” En: United States v. Meadow Brook Club, op cit.

(4) zonificación vigente de las propiedades adquiridas por el DRNA al momento de tasación;

(5) la realidad física y natural de las propiedades adquiridas y la de su entorno inmediato en la RNCEN.

Señalan entonces el IDS y la Coalición que, una vez identificados estos elementos, es necesario considerar

(6) la normativa establecida en el *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (UASFLA), conocido también como *Yellow Book* y aquella establecida por el Estado Libre Asociado en cuanto a la adquisición de terrenos por parte del Estado y aplicable a las compras realizadas por el DRNA en la RNCEN.

Uno de los aspectos, dentro de este contexto, que discutieron IDS y la Coalición fue que los proponentes de San Miguel Resort y de Dos Mares estaban imposibilitados de obtener la aprobación de las consultas de ubicación debido a que tampoco tenían control sobre los terrenos donde pretendían construir sus respectivos proyectos. Estos debían demostrar posesión o autorización para establecer los proyectos en las fincas públicas Las Paulinas y Convento Norte, según corresponda, ya que tal condición es un requisito indispensable de la JP para la aprobación de una consulta de ubicación. Al momento en que la parcela San Miguel 1 fue valorada en el año 2007, la opción de compra por la finca Las Paulinas había caducado hacía **cinco (5) años**; más tiempo aún había transcurrido al momento en que fueron valoradas las parcelas San Miguel 2 y San Miguel 3. La misma circunstancia ocurrió con la parcela Dos Mares 1, transcurriendo también cerca de cinco (5) años desde que la opción por la finca Convento Norte había sido cancelada por la Compañía de Fomento Industrial.<sup>58</sup> La disponibilidad o control sobre ambas fincas públicas era indispensable para la construcción de ambos proyectos según presentados ante la JP: cerca de un **33%** del área de proyecto del San Miguel Resort comprendía terrenos de la finca Las Paulinas; cerca de un **60%** del área del proyecto Dos Mares Resort estaba en terrenos de la finca Convento Norte. Citamos del memorial:

“Resulta entonces incomprensible que los informes de valorización sobre los terrenos adquiridos por el DRNA partieran de la condición hipotética que las consultas de ubicación del San Miguel Resort y Dos Mares Resort serían aprobadas según presentadas a la JP, dado el hecho de que los proyectos estaban propuestos en terrenos

---

<sup>58</sup> Ver página 39. McCloskey Díaz, R. F. & M. M. McCloskey Purcell, 2012: “**After May 25, 2007, there have been no new developments in the Land Consultation case**, since the first Executive Order related to the eventual creation of the government project that is now the APEGRN [Area de Planificación Especial Gran Reserva del Noreste] was signed five months after the Supreme Court’s decision.” (énfasis suplido)

ajenos sobre los que no ejercían control, y que por lo tanto, tampoco podían reclamar representación alguna.”<sup>59</sup>

Compareció también ante la Comisión, el **Departamento de Recursos Naturales y Ambientales**, que además de proveer una enorme cantidad de datos, copias de Informes de Tasación y otra información, sometieron un memorial explicativo sobre el asunto de marras. En el mismo, luego de describir los valores ecológicos del CEN, nos describen las funciones del TPL, indicando:

“es una organización independiente sin fines de lucro, cuya meta es contribuir a que las tierras con valor de preservación y protección puedan convertirse en propiedad pública. La forma o manera en que se viabiliza la adquisición y posterior traspaso a favor del Estado es mediante la venta de la tierra que el TPL le compra a entes privados y luego traspasa a las entidades públicas o gubernamentales al menor precio posible, generalmente al mismo precio que le paga al propietario privado del cual compra la tierra. Se supone que el valor al que TPL suele adquirir las propiedades, de ordinario, sea uno menor al precio en el mercado.”

Posteriormente, el DRNA nos explica que las adquisiciones de los terrenos del CEN fueron hechas por TPL para el DRNA. Señalan que algunas de las tasaciones, traspasos y acciones o negocios de los terrenos, fueron llevados a cabo en su totalidad por el TPL. Las transacciones ya culminadas son:

En la finca San Miguel:

Fase I con aproximadamente 263 cuerdas

Fase II con aproximadamente 162 cuerdas

Fase III con aproximadamente 117 cuerdas

En la finca Dos Mares:

Fase I con aproximadamente 90 cuerdas

Señalan también que el TPL ha sido exitoso en obtener subvenciones del gobierno federal en representación del DRNA, y que las mismas se han materializado por medio de propuestas competitivas a programas de conservación o recuperación de hábitat costeros o por vía de fondos provenientes de indemnizaciones provistas como parte e acuerdos de mitigación, como por ejemplo, el acuerdo asociado al derrame de petróleo crudo en la costa norte de Puerto Rico como resultado del encallamiento de la barcaza *Morris J. Berman*.

Nos explica el DRNA que, en la medida en que media la presencia de fondos federales en las subvenciones, se utilizan los procedimientos establecidos en el “*Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*” (*UASFLA*), conocido como el “*Yellow Book*”.

---

<sup>59</sup> Las transacciones por los terrenos públicos tampoco habían cumplido con la aprobación de una consulta de transacción pública, según requería el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la JP, o el Reglamento Conjunto, según corresponda.

No obstante, expresan, “en atención a los señalamientos públicos generados por la situación de las tasaciones y el valor de los terrenos en la RNCEN, el DRNA comisionó un estudio o análisis sobre el caso de la finca Dos Mares en su Fase I de adquisición. Nos referimos a los terrenos comprados a *Dos Mares Management, SE*, y que comprenden 89.9852 cuerdas de terrenos en los Barrios Quebrada y Cabezas, en Fajardo. El estudio fue realizado por el Sr. Esteban Núñez Camacho, Tasador bajo contrato con el DRNA y con número de licencia en Bienes y Raíces 245.”

Este análisis, indican, fue preparado para contar con una opinión sobre la adquisición de la finca de referencia, con el objetivo principal de obtener una serie de recomendaciones para beneficio del DRNA en sus análisis de las tasaciones, con miras a optimizar el uso de fondos públicos dirigidos a la adquisición de terrenos. También fue preparado para expresar una segunda opinión sobre las conclusiones del valor en el mercado sobre la propiedad de 89.9852 cuerdas que pertenecía a Dos Mares y que fue adquirida en pleno dominio por el DRNA en mayo de 2013.

Luego de explicar el alcance del informe de Núñez Camacho, que describimos más adelante, el DRNA culmina su memorial indicando que actualmente se encuentran en la Fase II de adquisición de la finca Dos Mares, con un área de 53.7 cuerdas. Este proceso se encuentra en la etapa de pre-adquisición, y entendemos que debe existir una tasación final. No obstante, debido al acuerdo de confidencialidad que impide dar a la luz pública la tasación hasta que se culmine la transacción, no la tenemos. Para esta transacción, el TPL presentó, a nombre del DRNA una propuesta de subvención al Programa Federal de Conservación de Hábitat Costeros, la que fue aprobada con \$1 millón. Dichos fondos, indican, estarán disponibles hasta el 31 de diciembre de 2015.

### **RESUMEN DEL INFORME DE NÚÑEZ CAMACHO**

El Tasador Núñez Camacho preparó su Informe de Comentarios (en adelante, el IC) en febrero de 2014.<sup>60</sup> Comienza su opinión sobre la transacción con unos comentarios generales.

Su primer comentario establece que la condición existente en la propiedad a ser comprada era que la consulta de ubicación propuesta estaba en suspenso al momento de hacer la tasación.

Su segundo comentario es que recomienda un Estudio de Viabilidad previo a adquisiciones por parte del DRNA, cuando los propietarios invoquen que tienen aprobaciones de Consultas de Ubicación o Desarrollos Propuestos.

---

<sup>60</sup> Esteban Núñez Camacho. Informe de Comentarios al Proyecto de Adquisición de 89.9852 cuerdas en los Barrios Quebrada y Cabezas, Fajardo, Puerto Rico. 21 de febrero de 2014

Acto seguido, el IC resume los datos y conclusiones sobresalientes que se desprenden de la tasación de MMB. Curiosamente, en este Informe de Tasación de MMB, por primera vez en los cuatro Informes sometidos, se distingue entre terrenos considerados humedales y terrenos de terrenos firmes. No sólo se distingue proveyendo el área que ocupan (57.8 cuerdas de humedales y 91 cuerdas de tierra firme<sup>61</sup>), sino que también distingue el valor de dichos terrenos (\$10,600/cuerda de humedales y \$94, 431/cuerda de terrenos firmes)

El IC pasa entonces a exponer comentarios específicos, explicando que en el desarrollo del Informe de Valoración se utilizó una *condición hipotética*<sup>62</sup>. Esto requiere otra explicación. Hemos expuesto extensamente sobre la utilización de *presunciones extraordinarias* en este Informe. Hemos descrito cómo los tasadores definieron esas presunciones, como el escenario donde los proyectos propuestos para San Miguel y Dos Mares continuarían sin mayor retraso u obstáculo. Sin embargo, el Informe de Tasación para la Fase I de la finca Dos Mares introduce el concepto de condición hipotética, utilizándolo como antes habían utilizado el concepto de presunción extraordinaria, es decir, como sinónimos. Por esta razón el evaluador Núñez Camacho utiliza el término condición hipotética en el IC.

Cónsona con la definición de este término que hallamos en el *USPAP*, Núñez Camacho define la Condición Hipotética como “(I) que es contrario a lo que existe, pero se supone como cierto para el propósito de un análisis...”, y luego pasa a describir bajo las condiciones que un tasador puede utilizarlas. Inmediatamente después, el Tasador nos indica:

*“En mi opinión, las adquisiciones de propiedades para fines públicos deben estar libres de condiciones hipotéticas porque hasta cierto grado pueden resultar en situaciones especulativas, las cuales dependen de decisiones de otras agencias, como por ejemplo, la Junta de Planificación, Administración de Reglamentos y Servicios (sic), AEE, AAA, Municipios, etc. Como ejemplo, en este caso la AAA había indicado que no había suficiente infraestructura para proveer el servicio de alcantarillado a este proyecto, en 6 de diciembre de 2010.”*

Para abundar en su recomendación, el señor Núñez Camacho procede a informar que ya para el 4 de septiembre de 2008, cinco años y medio antes de emitirse el Informe de Tasación, la JP se había reiterado en que la Consulta de Ubicación del proyecto Dos Mares se

---

<sup>61</sup> Aunque la transacción en Dos Mares Fase I fue por 89.9852 cuerdas, el Informe de Tasación cubrió unas 144 cuerdas del total de la finca.

<sup>62</sup> “Hypothetical Condition: a condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known to the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purpose of analysis.” *USPAP 2014-2015 Edition, The Appraisal Foundation. P. U-3*

mantenía en suspenso hasta que cumpliera con las disposiciones de la Ley de Política Pública Ambiental.

Debido a esto, prosigue el IC:

*“Es mi recomendación al DRNA que se considere la posibilidad de que en los Informes de Valoración para adquisiciones interesadas por el Departamento, no se permitan “Condiciones Hipotéticas” y que, de ser un factor de discusión con el propietario del terreno interesado, solo se proceda con un Estudio de Viabilidad Económica efectuado por una de las partes y revisado por la otra parte, considerando escenarios económicos de la actualidad.”*

La lógica del Tasador Núñez Camacho parecería impecable. Ante una Consulta de Ubicación en suspenso (“Por tanto, la Consulta de Ubicación había sido archivada para todos los propósitos”, en sus palabras), si el dueño de las tierras insistía en que el proyecto proseguía como si nada lo pudiera detener, el DRNA debía entonces ordenar un estudio que evaluara la viabilidad del proyecto, es decir, que se demostrara que existían posibilidades reales de que el mismo se podía desarrollar, y bajo cuáles condiciones. De esta forma, se podía establecer un valor y un precio más razonable y realista de las fincas. En lugar de proceder de esta manera, el DRNA apadrinó el uso de las condiciones hipotéticas y las presunciones extraordinarias.

Otra de las observaciones del señor Núñez Camacho se refiere a que la tasación preparada por MMB se basa en una consulta aprobada en el año 2000 y archivada en el año 2007. Señala que para la consulta en el año 2000, las condiciones económicas en Puerto Rico eran muy diferentes a las del año 2012, sobre todo porque este periodo es marcado por la crisis económica que comienza en el año 2006, que afectó particularmente a la industria de la construcción. En términos generales ha ocurrido en esta crisis una baja de cerca de 25 por cien del valor de la propiedad inmueble con respecto al valor pre-crisis. Citamos del IC: “En este caso evaluado se utilizó información que no estaba acorde con la actividad económica de la isla al momento de preparar el informe.” Por ello, añade, resulta más necesaria la implantación de la recomendación sobre la preparación de un estudio de viabilidad económica, como un factor para medir la aplicabilidad de las condiciones que establezca un propietario y que invoque o instruya al tasador a utilizar una condición hipotética.

Otra de las observaciones del señor Núñez Camacho gira en torno a las ventas comparables que se utilizaron en este caso para concluir el valor del predio. Cinco ventas de propiedades se usaron, donde la venta #1 se efectuó el 30 de noviembre de 2003; la venta #2, el 28 de septiembre de 2005; la venta #3, el 22 de marzo de 2007; la venta #4, el 27 de mayo de 2007 y la venta #5, el 13 de diciembre de 2006. Ninguna de las ventas comparables, indica Núñez Camacho, fue consumida por lo menos tres años antes de la tasación del 4 de diciembre de 2012, que es el documento evaluado. Continúa

explicando que en Puerto Rico, todas las ventas comparables deben ser de transacciones de tres años o menos de consumadas; y que de no obtenerse evidencia de ventas comparables llevada a cabo en un plazo de tres años, el tasador interventor debe informar y documentar las gestiones realizadas para obtener las comparables y justificar explícitamente el uso de comparables con más de tres años de anticipación a la fecha de efectividad del Informe de Valoración. Se tiene que indicar claramente también que los vecindarios inmediatos de las comparables guardan similitud con el vecindario inmediato del bien inmueble bajo estudio. Además, ventas comparables con características extraordinarias y condiciones sustancialmente diferentes, deben ser descartadas, haciendo la comparación con terrenos típicos y ordinarios.

Continúa el tasador explicando que la venta comparable #1, es un predio localizado frente a la playa en Bahía Beach Plantation, en Río Grande, un sector desarrollado y de propiedades de alto valor. No compara con el vecindario inmediato del predio sujeto a esta evaluación, que resultan ser propiedades de urbanización típica y cuyos valores fluctuaban entre los \$125-150 mil. La venta comparable #2, resulta haber sido dentro del complejo Palmas del Mar, en Humacao y colinda con la playa. Este complejo, constituido desde la década de 1970, está compuesto de propiedades de alto costo y valor. La venta #3 fue en parte del complejo Wyndham Caribbean Resort, uno de gran interés turístico y con ubicación frente a la playa. La venta comparable #4 fue una parte de la finca donde ubica el complejo hotelero Cayo Largo, en Fajardo. Este es un proyecto aprobado desde el año 2003, con frente de playa. Finalmente, la venta comparable #5 es otra porción de terrenos dentro del complejo de Palmas del Mar, en Humacao, con características similares a las de la venta #2.

Contrario a la parcela Dos Mares, las ventas de referencia, nos indica Núñez Camacho, son de áreas desarrolladas, y no deben utilizarse en futuros casos similares. Él obtuvo varias ventas de propiedades para desarrollos de uso residencial, en localizaciones similares al sujeto. Estas ventas, nos indica, tienen valores desde \$25,000 a \$33,080 por cuerda.

Finalmente, nos somete su opinión del valor de la parcela Dos Mares, junto a unas recomendaciones finales. Opina que las 52.7542 cuerdas de humedales tenían un valor de \$10,600 cuerda, para un total de \$559,195 y las 37.2310 cuerdas de tierra firme, o desarrollable, tenían un valor de \$40,000 por cuerda, para un total de \$1,489,240 y un gran total de \$2,048,435 por las 89.9852 cuerdas. El precio tasado por MMB para esta parcela fue de \$10,600 por cuerda de humedales, para un total igual al calculado por Núñez Camacho para el mismo tipo de suelos. La gran diferencia estriba en que MMB tasó la cuerda de tierra firme, o desarrollable, en \$97,655 por cuerda, más del doble de la valoración de los mismos terrenos que llevó a cabo Núñez

Camacho. De ahí que el valor tasado del total de la parcela Dos Mares Fase I por MMB fue de \$4,195,000, un poco más del doble de lo calculado por Núñez. Claramente, la condición hipotética de que el proyecto residencial-hotelerero se hubiera construido no importa qué, y estableciendo las ventas comparables de referencia en parcelas en áreas de desarrollo, explica la enorme diferencia.

Concluye el IC recomendando, en primer lugar, que no se invoque la Condición Hipotética en casos de adquisición de terrenos públicos, aún siendo aceptable usarla, porque resulta en situaciones que pueden ser especulativas, produciendo un valor mayor al razonable. Las propiedades se deben adquirir según están al momento de la valoración. En segundo lugar se recomienda que en procesos de adquisición de terrenos se instruya a los tasadores a no utilizar Consultas de Ubicación para desarrollos que no estén finalmente aprobadas por la JP.

La última compareciente a la Audiencia Pública del 17 de diciembre de 2014 fue la **Junta de Planificación**, JP. Comienza el memorial firmado por su Presidente, Plan. Luis García Pelatti, que considera que la preocupación legislativa que motiva esta investigación es muy genuina y pertinente, y la comparte. Acto seguido, plantea que el hecho de que se haya presentado una propuesta de desarrollo en los terrenos comprendidos en el CEN, no implica que mandatoriamente haya que aprobarlos. *“Con la mera presentación de un propuesto desarrollo de terrenos, no se tienen derechos adquiridos”*, señala el Presidente de la JP. Continúa, indicando que para que se puedan reclamar derechos adquiridos, se debe cumplir con los siguientes requisitos, según el Tribunal Supremo de Puerto Rico:

1. que se haya expedido un permiso de construcción por un funcionario autorizado.
2. que la persona haya actuado en base al mismo.
3. que haya incurrido en gastos sustanciales.<sup>63</sup>

Estos criterios, declara el Planificador, a juicio de la JP, *“son importantes para determinar el valor de los terrenos a ser adquiridos por Estado (sic) dentro de la delimitación del CEN.”*

Finaliza su memorial el Presidente de la JP señalando que la situación planteada por la R. del S. 177 en torno a la valoración de los terrenos a ser adquiridos por el gobierno se atiende mediante las enmiendas hechas por la Ley 8-2013 a la Ley 126-2012, según enmendada. Específicamente, nos cita el Inciso E del Artículo 6 de dicha Ley, que dispone:

*“E.- El Secretario del DRNA llevará a cabo la valoración de las fincas privadas con el propósito de cumplir con las disposiciones legales para el pago de justa compensación a los titulares de los inmuebles que así lo requieran. La valorización o tasación de los*

---

<sup>63</sup> *Fraternidad Phi Delta Pi v. Junta de Planificación*. 76 DPR 85, 592 (1954).

*terrenos y demás inmuebles se hará basada en las características físicas y naturales existentes en esta área, y que permitan o limiten su desarrollo en virtud de las políticas públicas y demás disposiciones establecidas sobre la protección del medio ambiente, la conservación y mejor aprovechamiento de los recursos naturales y el desarrollo sostenible de los terrenos aplicables al área de la Reserva Natural del CEN, excluyendo a la vez cualquier otra consideración sobre la propuesta construcción de proyecto alguno que no cumpla con el estado de derecho que por el presente estatuto se crea. La adquisición por venta voluntaria y cualquier expropiación forzosa que se requiera deberá efectuarse conforme a las leyes y reglamentos del ELA aplicables, utilizando como guía los estándares de tasación uniforme para la adquisición de terrenos federales, conocidos en inglés como el “Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA)” (Énfasis suplido)*

### **COMPARECEN POR SEGUNDA VEZ EL DRNA Y ESTEBAN NUÑEZ CAMACHO**

El 17 de febrero de 2016, el DRNA compareció, acompañado por el Sr. Esteban Núñez Camacho, tasador, a una audiencia pública. En la misma, el Sub-Secretario Julio Méndez, mediante memorial, indicó, entre otros planteamientos, que la presente administración fue la que requirió a los tasadores (por medio de TPL) que se diferenciara la forma en que se tasaban los terrenos firmes y aquellos que son humedales. Concluye el funcionario que esta acción resultó en un beneficio para el erario.

Indicó también que a raíz de la información circulada, el DRNA no completaría la adquisición de la Fase II de la Finca Dos Mares a través de la organización TPL.

Anunció también que el 7 de mayo de 2014, la agencia refirió al Contralor y al Departamento de Justicia a uno de los desarrolladores en la Reserva Natural del CEN, Juan Miguel Zalduondo, por un proceso tramitado en pasados cuatrienios y relacionado a esta investigación. En este caso, se solicitó una investigación sobre una transacción de servidumbre de conservación (concesión de créditos contributivos) dispensada al señor Zalduondo para unas parcelas por las cuales el Departamento de Hacienda le otorgó un crédito contributivo por \$2,225,000 relacionado a un predio de 112.46 cuerdas valoradas en \$4,510,000.

Finalmente, el representante del DRNA solicita que se cite a deponer a la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces y se someta un proyecto de ley donde se expongan los criterios por los cuales se debe regir la adquisición de propiedades para fines públicos.

El memorial del DRNA de 17 de febrero de 2016 está acompañado de una tabla titulada “Proyectos de Adquisición Terrenos

en el CEN”. En la misma, además de aquellas adquisiciones que reprodujimos en la página 27 de este Informe, el DRNA nos informa que en mayo de 2015, el Banco Popular de Puerto Rico vendió al DRNA dos fincas, una de 24.28 cuerdas y la otra de 25.53 cuerdas, por \$24,000 y \$170,000, respectivamente. Estas ventas significan que el Banco Popular, que no es precisamente una entidad sin fines de lucro, vendió terrenos en el CEN a \$988.00/cuerda y a \$6,738.00/cuerda, muy cerca de donde se tasó a casi \$105,000/cuerda por petición de TPL.

### **COMPARECE McCLOSKEY, MULLET&BONNIN**

El 23 de febrero se llevó a cabo la última audiencia pública de este proceso investigativo. En la misma se citó a la firma de tasadores McCloskey, Mullet & Bonnin, y fue representada por los ingenieros y tasadores Mark McCloskey y Robert McCloskey. En su memorial, Mark McCloskey, luego de exponer sus credenciales y señalar que fue el que desarrolló las tasaciones de referencia, indicó que el TPL proveyó tres requisitos a seguir en la preparación de las tasaciones:

1. Cumplimiento con las Normas Uniformes de Práctica Profesional de Tasación (USPAP, por sus siglas en inglés)
2. Cumplimiento con las Normas Uniformes de Tasación para Adquisiciones Federales de Terrenos (UASFLA, por sus siglas en inglés) Estas son las normas conocidas como “Yellow Book”
3. El supuesto de que a la fecha efectiva de las tasaciones, el proceso de permisos para los proyectos propuestos en los terrenos continuaría según planificado y propuesto ante la Junta de Planificación.

Nos recuerda el tasador que cuando se propone utilizar fondos federales para la adquisición de terrenos, es requisito utilizar las disposiciones del “Yellow Book”

Posteriormente, el señor McCloskey nos indica que su firma solicitó el 5 de febrero de 2008, dirección, o instrucciones, a TPL sobre cómo proceder con las tasaciones para el Corredor. En respuesta, nos dice, TPL les proveyó la condición bajo la cual se prepararían las tasaciones, en carta del 23 de junio de 2008 del DRNA, condición que expusimos en la página 42 de este Informe y aquí repetimos, por la importancia del contexto:

*“Toda adquisición de tierras en el Corredor Ecológico del Noreste, incluyendo su valoración y tasación apropiada, serán llevadas a cabo de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables y vigentes, y las tasaciones pertinentes cumplirán con las disposiciones del Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) y los estándares del Yellow Book para avalúos federales. De acuerdo a estas guías y al USPAP, entendemos que los avalúos de las parcelas de la Fase II de San Miguel estarán actualizados y considerarán las condiciones del mercado, y más allá, se basarán en la presunción de*

*que el proceso de obtención de permisos para el desarrollo del Proyecto San Miguel (que consiste de un hotel, condo-hotel, unidades multipropiedad, campo de golf e instalaciones playeras) continuará en curso, según ha sido propuesto ante la Junta de Planificación.)” (Traducción nuestra)*

Continúa el autor del memorial explicando esta condición citada fue confirmada por TPL en su respuesta del 10 de julio de 2008, donde le indica al DRNA que, utilizando la carta de 23 de junio de 2008, **TPL le proveyó a los tasadores la directrices de que cumplieran con el USPAP, el “Yellow Book”, y considerar el supuesto de la continuación del proceso de permisos en la preparación de la tasación de San Miguel II.** (énfasis nuestro) Además, TPL les informó que le había transmitido la solicitud de instrucciones de los tasadores sobre cómo considerar el potencial impacto de la creación del Corredor mediante la Orden Ejecutiva, y que específicamente le pidió al DRNA que confirmara que pagaría el justo valor en el mercado por la finca San Miguel II, y que no podían considerar el impacto del CEN en los terrenos a ser adquiridos. Estas peticiones, nos señala el tasador, se convirtieron en acuerdos entre el TPL y el DRNA y **fueron provistos a la firma de tasadores MMB como condición para desarrollar las tasaciones.** (énfasis nuestro)

En el documento titulado Anejo 1 de este memorial, se encuentra copia de la carta del 4 de febrero de 2008, dirigida a la señora Mildred Majoros, representante de TPL, carta que MMB alega contiene la solicitud de dirección del camino a seguir.

En pocas palabras, MMB le indica al TPL que debido a la ausencia de información sobre lo que se permitirá en la Reserva Natural, no pueden presumir que San Miguel Resort será posible dentro de la Reserva Natural, pero tampoco pueden presumir que no será posible.

El ingeniero McCloskey nos trae entonces una explicación de las razones y condiciones por las que concluyeron que el desarrollo turístico era el mejor y más provechoso uso de los terrenos tasados. Citamos de su memorial:

- 1- Las normas del Yellow Book establecen (UASFLA Parte III A-14), y cito: “El estimado del tasador con respecto al uso mejor y más provechoso de la propiedad tiene que ser un uso *económico*. Un uso no-económico, como *conservación, terreno natural, preservación*, o cualquier uso que requiera que la propiedad sea retenida de producción económica en perpetuidad, no es un uso válido del cual se estima el valor en el mercado.”
- 2- El Yellow Book también establece, en su *Regla del Alcance del Trabajo (Scope of Work Rule)* (UASFLA B-10), y cito: – “a los Estados Unidos no se le puede cobrar en adquisiciones federales de terreno por valores que ha generado en la creación de un proyecto para el cual la propiedad está siendo adquirida, y un dueño de una propiedad no puede ser penalizado por la disminución de valor atribuible al proyecto. Por ende, cada incremento o disminución de valor en el mercado de una propiedad real anterior a la fecha de valoración causado por el proyecto para el cual la propiedad es adquirida, o por la probabilidad que la propiedad fuese adquirida para el mismo... ..no debe ser considerado para el estimado de valor en el mercado de la propiedad para propósitos de adquisiciones federales de terreno.”

En palabras más sencillas, esto quiere decir que el impacto en valor de un proyecto del gobierno en un terreno, que pudiese ser positivo o negativo, no puede ser considerado para propósitos de tasación. Por ejemplo, la creación de un proyecto de conservación reduciría el valor del terreno, pero la tasación debe ignorar esta reducción y asumir la condición anterior al plan del gobierno. De igual forma, si un proyecto de gobierno fuera a aumentar el valor de un terreno, por ejemplo, al añadirle un mejor acceso, la tasación igualmente debe de ignorar este aumento.

- 3- Tomamos en cuenta, además, el requisito específico de incluir el supuesto de que el proceso de permisos en curso continuaría su curso según planificado y propuesto ante la Junta de Planificación.
- 4- Finalmente, tomamos en cuenta el requisito específico de no considerar el impacto de la creación del Corredor.

La conclusión de todo este proceso, nos dice, fue que el mejor uso propuesto para las propiedades tasadas era, en cada caso, un desarrollo de un complejo turístico, según propuesto. Y a esto se debió, añaden, el que se utilizaran como comparables ventas de propiedades de desarrollo turístico.

En relación al cuestionamiento de que se tasaron con igual valor suelos compuestos por humedales y suelos de tierra firme, MMB nos indica en su memorial que, esencialmente, promedian los valores de ambos y este promedio es el total por cuerda expresado en el Informe de Tasación. Así se hizo, nos plantean, en el caso de la finca San Miguel I. Debido a la confusión que esto generó, señalan que en

las sucesivas tasaciones de San Miguel (II, III y IV) tasaron a base de unidades de desarrollo propuestas. Explican, a manera de ejemplo, que si se tiene una propiedad de 50 cuerdas y la mitad de ella, 25 cuerdas, son humedales, y en esta propiedad se proponen cien unidades de desarrollo, se valora a un precio similar al de otra propiedad donde se propongan cien unidades de desarrollo, pero en 25 cuerdas sin humedales. En el caso de la tasación de Dos Mares I, donde tasaron diferenciadamente los terrenos cubiertos de humedales de los terrenos de tierra firme, indican que de todos modos, desarrollaron la tasación valorando las unidades de desarrollo propuestas y se concluyó un valor. Entonces se buscaron ventas de terrenos para conservación para asignar un valor al componente de humedal dentro de la propiedad, y la diferencia, se la asignaron al valor de los terrenos desarrollables.

Señala el ingeniero McCloskey, que fue necesario usar presunciones extraordinarias porque no se conocía con certeza cuál iba a ser el impacto específico de la creación del Corredor en los usos de cada propiedad tasada. Luego de la firma de la Ley 126-2012, que identifica los usos específicos del Corredor, se usó una Condición Hipotética, ya que se conocía con certeza que las condiciones para cumplir con “Yellow Book” no eran las que existían al momento de tasación. Esto solamente ocurrió en la tasación de Dos Mares I.

Finalmente, nos indica el memorial de MMB:

“Para resumir y concluir, el factor determinante en el desarrollo de estas tasaciones fue el alcance del trabajo solicitado por el cliente, en acuerdo con los otros participantes en la transacción, acuerdos que se llevaron a cabo sin nuestra intervención.”

### ***REACCIÓN DE LA COMISIÓN***

La Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado vierte las siguientes reacciones al memorial y posterior interrogatorio al representante de la firma McCloskey, Mullet & Bonnin.

En primer lugar, no podemos aceptar que la firma MMB fue una parte pasiva en este proceso, tal y como alegan, al señalar que tanto la organización TPL como el DRNA condicionaron el contratarlos para esta tasación a que presumieran que San Miguel Resort iba a obtener los permisos tal como solicitados. No podemos creer completamente la aseveración de que el factor determinante en el desarrollo de estas tasaciones fue el alcance del trabajo solicitado por el cliente. Volvemos a referirnos a la comunicación por correo electrónico de la Señora Mildred Majoros a Vicente Quevedo Bonilla, Javier Rúa Jovet y Javier Vélez Arocho, Secretario Auxiliar, Sub-Secretario y Secretario del DRNA, respectivamente:

“Saludos:

*Después de días de discusiones interminables con los tasadores sobre las condiciones bajo cuales ellos pueden proceder con la tasación de la segunda etapa de la finca San*

*Miguel, hemos llegado a un entendimiento sobre el lenguaje, o específicamente, las suposiciones que se usarán en la tasación.*

*Adjunto envió la carta revisada, cuya refiera (sic) a la suposición que el proyecto del San Miguel Resort sigue vigente ante la JP, y la tasación será basada en el proyecto sometido a la J.P. Obviamente, bajo los reglamentos del “Uniform Standard of Professional Appraisal Practices”, los tasadores tienen que considerar los impactos de la Orden Ejecutiva, pero queremos quedar claros en la forma que vamos a proceder. Esta metodología ya ha sido discutida con los representantes del USFWS, y ellos están de acuerdo con este método.*

*No duden en llamarme si tienen alguna pregunta o necesitan más información.”*

Como hemos ya citado, las enmiendas efectuadas a la carta que posteriormente el Secretario Vélez Arocho firma, son las que suple la señora Majoros, luego de días de discusiones interminables con los tasadores. Estas enmiendas, citadas también en la página 61 de este Informe, son las mismas que MMB cita en su memorial, tratando de demostrar que les había sido impuesto, sin su participación ni consentimiento el requisito de utilizar la Presunción Extraordinaria de que el proyecto se iba a aprobar. Al ser confrontado con este hecho durante la Audiencia Pública, el señor McCloskey planteó que MMB sugirió un lenguaje, pero más nada. No albergamos duda alguna que el lenguaje en el que el DRNA asume, por voz de su Secretario, la decisión de establecer como política pública el uso de esta Presunción Extraordinaria, no fue elaborado en el Departamento, sino como resultado de los días de discusiones interminables entre TPL y MMB.

Subyacente a toda esta discusión, encontramos siempre el tema de la utilización de la Presunción Extraordinaria sobre el éxito en sus procesos de permisos de los Proyectos San Miguel y Dos Mares. De esta presunción se deriva el criterio para escoger las comparables, para tratar los humedales y la tierra firme de la forma que se trataron, y en fin, para justificar el gasto de más de treinta y cinco millones de dólares por seiscientos dieciocho cuerdas. Faltan todavía por adquirir 52 cuerdas, y hemos gastado más en el CEN que en cualquier otra Reserva Natural similar en nuestra historia.

Como nota final, añadimos como anejo a este Informe, dos documentos. El primero, ya resumido en este Informe, es el Informe de Comentarios preparado por el Tasador de Bienes Raíces Esteban Núñez Camacho para la Adquisición de 89.9852 cuerdas en los Barrios Quebrada y Cabezas, Fajardo, que constituye la finca aquí llamada Dos Mares I. El segundo documento, que nos llegó luego de haber sido redactado este Informe, constituye una respuesta al Informe de Comentarios del Tasador Núñez Camacho, preparado por los Tasadores Mark y Robert F. McCloskey, de la firma McCloskey,

Mulet & Bonin. Esta última ha sido reseñada en varias partes de este Informe.

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **CONCLUSIONES**

La Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado de Puerto Rico ha llevado a cabo el mandato de la R. del S. 177, y llega a las siguientes conclusiones:

1. El valor sumado de las cuatro parcelas de las fincas San Miguel y Dos Mares según tasadas por McCloskey, Mulet & Bonnin ha sido de \$47,595,000 (cuarenta y siete millones quinientos noventa y cinco dólares), para un total de 619.29 cuerdas, de las cuales al menos la mitad son humedales. Se puede concluir que esta es una suma irrazonable, tomando en consideración los hallazgos de que realmente no había ningún proyecto aprobado para construirse en ellas, como presumió el DRNA, el TPL y MMB.

2. La sobrevaloración de terrenos a ser adquiridos para su conservación por parte del Gobierno en el caso del CEN ha tenido influencia directa en otros procesos de compras de terreno de alto valor ecológico. En estos precisos momentos, el DRNA ha sometido ante el Tribunal de Primera Instancia un recurso de desistimiento donde persigue retirarse de la intención de expropiación forzosa de la finca donde se proponía el proyecto Costa Serena, en Loíza. La tasación original de las 1,354 cuerdas de esta finca, en diciembre del año 2007, fijó el valor de los terrenos en \$5.4 millones. La segunda tasación, un mes más tarde, fijó el valor en \$5.8 millones. La tercera tasación, de marzo de 2008, fijó el valor en \$4.91 millones. La cuarta tasación, también de enero del año 2008, fue de \$5.15 millones. La quinta tasación, de julio de 2009, fijó el precio en \$75.55 millones. La sexta tasación, de octubre de 2011, lo calculó en \$32.56 millones. El Tribunal Supremo declaró la DIA nula, por no cumplir con el debido proceso, así que al igual que en el CEN, no había proyecto aprobado ni permiso alguno otorgado para el mismo. En el caso actual, el Tribunal de Instancia no ha dado paso a la solicitud de retasación que ha sometido el DRNA, provocando la solicitud de retiro.

3. Coincidimos con el Tasador Núñez Camacho que el uso o consideración de condiciones hipotéticas y presunciones extraordinarias es un ejercicio válido al valorar un terreno. Sin embargo, estas deben ser razonables conforme a las actividades permitidas en ley, así como del historial sobre los usos del terreno en el área objeto de valoración y su periferia, reflejando así tendencias del mercado, lo que debe estar reflejado y documentado detalladamente en el informe de tasación, según requiere explícitamente *UASF* en virtud de la jurisprudencia federal. Los Informes de Tasación realizados por MMB y otros no presentaron información que validara

la selección de condiciones hipotéticas o presunciones extraordinarias utilizadas como base para identificar el mayor y mejor uso de los terrenos valorados, es decir, la construcción expresa de los proyectos San Miguel Resort y Dos Mares Resort. Evidentemente, tal selección fue una completamente irrazonable, a la luz del historial fáctico relacionado con el proceso de obtención de endosos y permisos de ambos proyectos, y la legislación vigente sobre la protección del medio ambiente, la conservación y aprovechamiento de los recursos naturales y el desarrollo sostenible de los terrenos de la hoy Reserva Natural del CEN. En consecuencia, las condiciones hipotéticas o presunciones extraordinarias empleadas en los informes de tasación fueron innecesarias y, añadimos, resultaron en un acto de especulación que elevó los valores de las tierras en el CEN más allá de lo sensato y prudente.

4. En tiempos de depresión económica y dificultades significativas en las finanzas gubernamentales, la sana administración de los fondos del pueblo de Puerto Rico debe estar revestida del más alto interés público. Quedan aún más de 400 cuerdas dentro de los lindes de la RNCEN en manos privadas. Es improcedente que se continúe valorando y tasando estas tierras bajo los criterios empleados hasta el momento.

5. Las parcelas San Miguel I, San Miguel II, San Miguel III debieron haber sido valoradas según los usos y la zonificación vigente al momento en que fueron tasadas. Estos correspondían, en su inmensa mayoría, a los usos que se habían desarrollado en estos terrenos durante décadas, que eran conformes a los distritos de calificación que habían sido asignados por más de 10 años en virtud de la ZIT Río Grande-Luquillo-Fajardo y que permitían el aprovechamiento económico de estas propiedades (Específicamente, distritos AP, CR, DTS y PR).

En el caso de Dos Mares tenemos que admitir que su proceso de cumplimiento con la ley de Política Pública Ambiental fue más allá que San Miguel, los primeros llegaron a tener una DIA aprobada, en el caso de los últimos nunca lograron concluir el proceso de evaluación ambiental. No obstante, reconocemos que es el Tribunal Supremo que deja sin efecto la DIA hasta tanto y en cuanto cumplieran con un requerimiento adicional, ya descrito, y los proponentes no lo hicieron.

6. Resulta improcedente e incorrecto en las tres tasaciones de la finca San Miguel la ausencia de distinción entre las áreas de humedales, en los que por ley y política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, deben ser protegidos y conservados; y las áreas de tierra firme, o desarrollables. No se justifica el adjudicarles igual valor partiendo de su aptitud de desarrollo, y mucho menos, se justifica el argumento de que no se les proveyó a los tasadores información sobre los humedales, sobre todo, cuando no es cierto.

7. Resulta en una acción cuestionable el hecho de que el Departamento, través del Secretario de turno, refrendara como propios y a manera de política del DRNA, los elementos que se utilizaron como presunciones extraordinarias o condiciones hipotéticas en las tasaciones.

8. Resulta incomprensible que, los Secretarios del DRNA no levantaran bandera al notar los precios tasados de las fincas, y ordenaran una tasación independiente del TPL, o al menos una evaluación independiente de las tasaciones efectuadas. No podemos sino concluir, que ambos Secretarios no ejercieron al máximo su deber de salvaguardar fondos públicos y utilizarlos de la forma más sabia posible.

9. Nota especial a la actual Secretaria del DRNA. Si muy bien la Secretaria Guerrero Pérez se inhibió de participar y tomar decisiones en este proceso, y en última instancia, fue bajo su administración que finalmente el DRNA lleva a cabo una verificación independiente del proceso de tasación para la finca Dos Mares Fase I y que la tasación “oficial” fue hecha en diciembre de 2012, antes de que la actual Secretaria tomara posesión, también es cierto que esta finca fue adquirida en mayo del año 2013, cinco meses después de asumir las riendas del DRNA esta administración gubernamental. El tasador contratado por el Departamento (quien no cuenta con las credenciales necesarias para valorar terrenos para el gobierno federal) estableció el valor de Dos Mares I en \$2,048,435 (después de los hechos), mientras que se terminó pagando \$3,500,000, dos millones de fondos estatales y uno punto cinco de fondos federales. Cabe destacar que esta transacción llevada a cabo por el DRNA se completó cuando ya estaba vigente la Ley de la Reserva Natural del CEN de 2013 (Ley Núm. 8 del 13 de abril de 2015) la cual ordena a la Agencia, según reza el inciso E del Artículo 6, excluir “...cualquier otra consideración sobre la propuesta construcción de proyecto alguno que no cumpla con el estado de derecho...” al momento de valorar o tasar terrenos para adquisición en esta área.

10. No conocemos cuál, si alguno, fue el beneficio económico obtenido por TPL en estas transacciones, pues no se nos brindó esa información ni por el TPL ni por parte del DRNA. Lo que sí conocemos y podemos usar como ejemplo es el caso de Costa Serena, ya mencionado en la segunda conclusión, donde la empresa PFZ, demandante y dueña de los terrenos, indica que entraron en un acuerdo de compra-venta con TPL para la compra de la finca por parte de estos últimos. Continúa el escrito de demanda: “*TPL would receive a commission of 8% of the transaction price pursuant to a Mission Support Agreement also executed between the parties on July 11, 2007*”<sup>64</sup>.”(TPL recibiría una comisión del 8% del precio transado,

---

<sup>64</sup> PFZ Properties, Inc. v. The Trust For Public Land. Civil Action 08-1345 (JP)

según un acuerdo entre las partes firmado el 11 de julio de 2007) (Traducción nuestra). En el caso del CEN una comisión similar representaría \$2.8 millones de dólares del precio pagado, para el TPL.

11. Concluimos que las ventas comparables utilizadas en todas las tasaciones de MMB, que contribuyeron en buena medida a establecer el valor tasado, corresponden en su mayoría a lugares desarrollados, algunos de ellos por muchos años, con todo tipo de permisos aprobados. Nombres como Bahía Beach Plantation, Palmas del Mar, Wyndham Resort, donde es común encontrar estructuras residenciales de alto valor y costo, abundan en esas comparaciones. Esta fue la consecuencia lógica de utilizar las presunciones extraordinarias y condiciones hipotéticas que hemos discutido, y al igual que estas, entendemos que las comparables utilizadas resultan irrazonables.

12. Concluimos que el marco legal en Puerto Rico, bajo el cual se rigen los procesos de tasación y valoración de inmuebles, contiene vacíos que deben ser atendidos prontamente. No debe permitirse, para beneficio tanto del interés público como el privado, la especulación crasa como elemento de valoración. Cualquier presunción sobre el uso de un bien inmueble tiene que estar fundamentada en la realidad y en los hechos. Debe establecerse claramente cuáles disposiciones de la legislación federal sobre tasaciones y valoraciones de terrenos y fincas son aplicables a Puerto Rico, y bajo cuáles circunstancias. Las reglas mismas de USPAP, documento que hemos citado extensamente en este Informe, establecen:

*“When Do USPAP Rules and Standards Apply*

*USPAP does not establish who or which assignments must comply. Neither the Appraisal Foundation nor its Appraisal Standards Board is a government entity with the power to make, judge, or enforce law. An appraiser must comply with USPAP when either the service or the appraiser is required by law, regulation, or agreement with the client or intended user.<sup>65</sup>”*

*(Aplicación de las reglas estándares del USPAP*

El USPAP no establece quién o qué trabajos tiene que cumplir con sus reglas. Ni la *Appraisal Foundation*, ni su Junta de Estándares es una entidad gubernamental con el poder de ejecutar, juzgar o poner en vigor la ley. **Un tasador cumplirá con el USPAP cuando el trabajo o el tasador sea así requerido por ley, reglamentación o por acuerdo con el cliente o el que solicite el servicio.**) (Traducción y énfasis nuestro)

---

<sup>65</sup> *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. USPAP 2014-2015 Edition, ©The Appraisal Foundation. Preamble, Pág. U-5, líneas 188-192:*

## RECOMENDACIONES

La Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado de Puerto Rico, somete las siguientes recomendaciones al pleno de este Cuerpo.

1. Recomendamos que se refiera al Secretario del Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para que investigue la actuación de los funcionarios del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, en cuanto al uso juicioso de fondos públicos en la compra de tierras por parte de esta Agencia en el CEN

2. Recomendamos que se refiera al Secretario del Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para que investigue la actuación de la firma McCloskey, Mulet & Bonnin y a la firma del tasador José V. Hernández por su proceder en la valoración y tasación de los terrenos de las fincas San Miguel; proceder que significó gastos aparentemente extraordinarios de fondos del erario en la compra de estas fincas.

3. Recomendamos que se refiera a la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico, a la firma McCloskey, Mulet & Bonnin y a la del tasador José V. Hernández por violación al Código de Ética promulgado por dicha Junta, particularmente al Artículo 4(b) del Código, que dispone:

*“Valoraciones Hipotéticas*

*Se considera contrario a la ética profesional el que un tasador emita un informe de valoración.*

...

*(b) en que su conclusión de valor estuviera predicada en la terminación o realización de obra o mejoras tanto públicas como privadas de dudosa realización, a menos que en el informe se consigne claramente que la valoración se realizó bajo tal hipótesis. En todo caso el tasador deberá indicar en su informe los factores que hubiese considerado respecto a esas mejoras u obras en la estimación del valor de la propiedad.”*

Por esto último, entendemos que el Tasador tenía que partir de un valor base y estimar cuánto añadía su condición hipotética. En los Informes de Tasación de las fincas San Miguel y Dos Mares no se establecieron valores base (as is), sino que se partió siempre del valor de la condición hipotética o presunción extraordinaria.

4. Recomendamos que se refiera al Secretario del Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a la organización *Trust for Public Land*, para que evalúe las acciones entre el DRNA y TPL al asumir una política sobre estos terrenos irrazonable e irreal, que tuvo como consecuencia un incremento innecesario en el valor de las fincas San Miguel y Dos Mares y por

ende, en el precio pagado por el Estado Libre Asociado por estas fincas hasta el momento.

5. Recomendamos que se refiera al Secretario del Departamento de Justicia de los Estados Unidos de América, para que investigue en cuanto al uso juicioso y desembolso de fondos federales en la compra de tierras por parte del DRNA en el CEN. Este mismo referido debe hacerse a las oficinas del Inspector General (*Office of the Inspector General*) del Departamento del Interior de los Estados Unidos y del Departamento de Comercio de los Estados Unidos, dado que los fondos federales utilizados en la compra de los terrenos fueron otorgados por dependencias de estas Agencias (USFWS y NOAA, respectivamente).

6. Recomendamos que se refiera al Secretario del Departamento de Justicia de los Estados Unidos de América, así como a las oficinas del *Office of the Inspector General* del Departamento del Interior de los Estados Unidos y del Departamento de Comercio de los Estados Unidos para que investigue la actuación de la firma McCloskey, Mulet & Bonnin y la firma del tasador José V. Hernández, en cuanto al cumplimiento con los estándares y requisitos establecidos por *UASFLA*. Este referido debe incluir a la organización *Trust for Public Land*, dado que esta entidad tuvo a su cargo y lideró las negociaciones con los dueños privados de los terrenos adquiridos posteriormente por el DRNA en el CEN, incluyendo la contratación de los servicios de ambas firmas de tasadores.

7. Recomendamos que se revise toda la legislación y reglamentación que rige la profesión de los evaluadores profesionales de bienes raíces para establecer las disposiciones necesarias que rijan el alcance, límites, condiciones y criterios que deben utilizarse en la evaluación de bienes raíces, particularmente aquellos para la adquisición de bienes con fines públicos, de tal forma que se reduzca lo más posible la subjetividad y se prohíba la especulación como herramienta de valoración.

8. Recomendamos que, antes de comprometer fondos públicos adicionales en los restantes terrenos del CEN, el DRNA trabaje con las agencias del gobierno federal que han aportado y posiblemente aporten en el futuro a estas compras para trazar claramente los criterios bajo los cuales se valorarán estas tierras.

9. Recomendamos al DRNA que para las futuras compras de terrenos en el CEN obedezcan las disposiciones sobre las consideraciones que se deben incluir y excluir al valorar los mismos, según expresadas en el Artículo 6 (E) de la Ley 126-2012, según enmendada.

**RECOMENDACIÓN FINAL**

La Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a tenor con los hallazgos, conclusiones y recomendaciones en torno a la R. del S. 177, somete ante este alto Cuerpo su Informe Final.

Respetuosamente sometido.  
(Fdo.)  
Cirilo Tirado Rivera  
Presidente”

**Nota: El Anejo sometido por la Comisión de Recursos Naturales y Ambientales, en torno al Informe Final de la Resolución del Senado 177, se hace contar para récord, al final de este Diario de Sesiones.**

SR. SUÁREZ CÁCERES: Para que se apruebe, señor Presidente, la Resolución del Senado 177. Para que se reciba -perdón-, señor Presidente, para que se reciba.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Para que se reciba.

SR. SUÁREZ CÁCERES: El informe, para que se reciba el informe, señor Presidente.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Se recibe.

SR. SUÁREZ CÁCERES: El compañero Seilhamer Rodríguez va a hacer unas expresiones sobre la Resolución del Senado 177, el informe que se está presentando.

PRES. ACC. (SR. PEREIRA CASTILLO): Muy bien. Senador Seilhamer.

SR. SEILHAMER RODRIGUEZ: Muchas gracias, señor Presidente. Y muy buenos días a todos.

Hoy estamos atendiendo el Informe Final de la Resolución del Senado 177, que fue una Resolución presentada por este servidor y que durante el trámite legislativo, el proceso de atender la medida generó mucha controversia y muchas críticas. Me parece a mí que las críticas surgidas contra el Portavoz de la Delegación del Partido Popular y contra el Presidente de la Comisión quedan totalmente subsanadas con el documento que hoy se va a recibir por el Senado, el Informe Final.

Yo quiero felicitar al Presidente de la Comisión, al compañero senador Cirilo Tirado, al igual que a todos los miembros que colaboraron de la Comisión, particularmente, sé que Fernández Porto tuvo mucho que ver, porque este documento que se va a recibir hoy es un trabajo extenso, detallado, responsable, y sería injusto de mi parte el no reconocer. Y me parece que, más allá de ser un trabajo muy profesional, queda marcado en la historia este documento.

Desconocemos cuál va a ser el producto y el resultado de las recomendaciones y los referidos a las diferentes agencias, tanto estatales como gubernamentales, de ley y orden, la cual se le va a hacer llegar este documento.

También, como producto de este documento, surge el Proyecto del Senado 1568, de la autoría del propio Presidente de la Comisión, del senador Tirado Rivera, para realmente cerrar cualquier brecha que pueda permitir que ocurran tasaciones, evaluaciones, particularmente cuando hay la adquisición con fondos públicos, de la interpretación de presunciones extraordinarias o de condiciones hipotéticas.

Sin embargo, tengo que también establecer que el Proyecto del Senado 1568 que surge de esta investigación del informe no puede ser la escapatoria de la responsabilidad de las personas que de una u otra forma estuvieron insertados o envueltos en las transacciones del 2007, 2008, 2010 y 2013, sobre compras del terreno en el Corredor Ecológico del Noreste. Yo creo que, sin lugar a dudas, nosotros podemos concluir que se sobrepagó, que hubo un pago extremadamente excesivo en la compra de esos terrenos y así se desprende de la investigación.

El Informe es amplio, pero, en términos generales, lo que ocurrió en estas cuatro (4) transacciones es que se utilizó unas presunciones extraordinarias y unas condiciones hipotéticas y se compraron estos terrenos para la preservación y conservación, por su valor ecológico, como si allí estuviese construido lo que en un momento dado propuso dos (2) desarrolladores, San Miguel y Dos Mares. El mayor y mejor uso, que es el objetivo, el norte para una tasación, tiene que cumplir con unos criterios, unos requisitos. Y allí se pagó, en la última tasación, noventa y cuatro mil (94,000) dólares la cuerda en terreno firme y a diez mil (10,000) en terrenos inundables.

Y puede permitirse estas presunciones extraordinarias y condiciones hipotéticas si la propuesta es viable y es realizable, la propuesta de desarrollo. En ambos proyectos habían propuestas sometidas ante las agencias gubernamentales de hoteles, condo-hoteles, residencias, campos de golf, plantas de tratamiento de aguas usadas; éstas eran las propuestas y, a base de ese escenario, es que se tasaron estas propiedades. Pero la pregunta que hay que hacer es si realmente eran realizables, eran viables, y para eso hay que examinar el proceso de permisos.

En el caso de San Miguel, nunca, nunca hubo una Consulta de Ubicación aprobada en tres (3) fallidos intentos, porque uno de los requisitos para una consulta de ubicación es que la Junta de Calidad Ambiental apruebe o una evaluación ambiental o una Declaración de Impacto Ambiental. Y eso nunca aconteció, nunca ocurrió. Y sin consulta de ubicación queda totalmente en el campo especulativo si es realizable o no el proyecto, por lo que no podía tasarse bajo presunciones extraordinarias y condiciones hipotéticas ninguna de las transacciones de San Miguel Resort.

En el caso de Dos Mares, llegaron a obtener una consulta de ubicación en un momento dado. Y antes de llegar allá tengo que establecer que las consultas de ubicación para San Miguel habían sido rechazadas previo, previo, nunca fueron aprobadas, previo al momento de la valorización y adquisición, por lo que no había, no había un permiso de desarrollo.

En el caso de Dos Mares, llegó la Junta, ambas, la Junta de Planificación y la Junta de Calidad Ambiental, obtener la aprobación, pero la misma fue revocada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, ordenando a la Junta de Calidad Ambiental a que atendiera unas deficiencias señaladas en la Sentencia del Tribunal. Y eso murió ahí.

Así que en el momento también de la valorización y la adquisición no había permisos que fundamentaran el uso de la presunción extraordinaria y de las condiciones hipotéticas. Así las cosas, el mayor y mejor uso de los terrenos no se cumplía porque carecía y violentaba los principios de legitimidad que son requeridos en tasaciones con fondos federales al amparo del “Yellow Book”

El pago excesivo en estas cuatro (4) transacciones yo creo que se pueden dramatizar con la reciente compra que a través del Tribunal de Quiebra se hizo en Coco Beach. En Coco Beach se compraron quinientas (500) cuerdas desarrolladas, con una casa club, con campo de golf, con toda la infraestructura de agua, de electricidad, de accesos; quinientas (500) cuerdas, un “club house” de sobre diez mil (10,000) pies cuadrados, a dos (2) millones de dólares. Si hubiéramos utilizado la tasación por la cual pagó el Estado como los criterios y los parámetros, hubieran pagado más de quinientos (500) millones de dólares por lo que se pagó por dos (2) millones de dólares. Y no quiero entrar a todos los detalles de estas transacciones porque quedan claras y diáfananamente descritas en este Informe.

Yo, en mi carácter como Senador, había hecho los debidos referidos a las agencias pertinentes, pero me parece que al aprobar esta Resolución no es la manifestación ni la solicitud de un Senador en particular, sino del Cuerpo, y confío que sea tanto del Partido Popular Democrático como del Partido Independentista Puertorriqueño y del Partido Nuevo Progresista.

Aquí hubo transacciones en ambas Administraciones, en Administración del Partido Popular y Administraciones del Partido Nuevo Progresista, y eso no puede ser un elemento para no atender este escandaloso transacción de fondos públicos. Aquí se recibieron fondos federales, pero no fue una bonanza, no fue noventa por ciento (90%) y diez por ciento (10%) de fondos estatales, aquí hubo cincuenta y cinco por ciento (55%) de fondos federales y cuarenta y cinco por ciento (45%) de fondos estatales, casi una proporción de uno (1) a uno (1). Y de hecho, las consecuencias de esta transacción han afectado otras determinaciones del Tribunal, adjudicando unos precios excesivos que ha pagado el Pueblo de Puerto Rico.

Así que, de nuevo, mi agradecimiento al Portavoz, a la Comisión de Recursos Naturales, a su personal que trabajaron este extenso y detallado Informe, que tengo que identificarlo como una radiografía de los acontecimientos. Siempre hay algo más que uno aspira; yo, me hubiera gustado que “The Trust for the Public Land”, que es una organización sin fines de lucro, que no es otra cosa que un mediador, que es un “bróker”, pudiéramos traerlo aquí a esta investigación. Pero confío que, una vez referido, sea llamado a testificar, porque me parece que ellos tienen mucha responsabilidad de lo ocurrido y de lo acontecido; ellos fueron beneficiados con comisiones del alto precio que pagó el Pueblo de Puerto Rico en estas cuatro (4) transacciones.

Y yo espero que éste sea el final de futuras transacciones, porque hay una ley, aprobada en el 2013, que dispone de la compra de propiedades privadas que quedan en el ámbito geográfico del Corredor Ecológico del Noreste. Y no podemos permitir que se sigan utilizando estas comparables para adquisiciones que va a hacer el Estado, no para un hotel, no para vivienda, no para campo de golf, las adquisiciones que está haciendo el Estado es para la conservación y la preservación de esos terrenos, no es para el desarrollo.

Así que, muchas gracias, señor Presidente, muchas gracias a todos. Espero que esto sea el comienzo del final de una práctica mala para el Pueblo de Puerto Rico.

Son mis palabras, señor Presidente.

-----

Es llamado a presidir y ocupa la Presidencia el señor Jorge I. Suárez Cáceres, Presidente Accidental.

-----

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Muchas gracias al compañero Seilhamer Rodríguez.

Reconocemos al senador Tirado Rivera.

SR. TIRADO RIVERA: Gracias, Presidente. Y gracias al compañero Larry por la expresión referente al Proyecto 177.

Cumplimos con nuestra labor, con los recursos que teníamos en la Comisión, fueron muchos años que había que evaluar, tardamos posiblemente más tiempo de lo acostumbrado en un tipo de investigación de esta naturaleza, pero había que darle espacio a todos los sectores.

El Informe está ahí. Simplemente invito a que lo lean, hay unas recomendaciones, hay unas acciones que se están recomendando al Departamento de Justicia. Pero más importante que esto es el Proyecto que radicamos, precisamente, producto de esta investigación, que es el Proyecto del Senado 1568, que busca establecer la política pública bien clara con respecto a la adquisición de terrenos privados para fines de preservación o para uso público.

Actualmente no hay una política pública definida. Los tasadores pueden tasar, según las guías establecidas por el “Yellow Book” si van a utilizar fondos federales involucrados, y hay un acuerdo de utilizarlos, o simplemente los tasadores pueden tasar, según criterios de presunción explicados ya por el senador Larry Seilhamer.

¿Pero qué es lo que el Proyecto nuestro, 1568, busca, que está radicado? Y en el día de ayer el compañero Jorge Suárez, Presidente de la Comisión de Vivienda, le dio atención en vista pública con la presentación de varias agencias favoreciendo el mismo, incluyendo al Departamento de Justicia. En el caso de ese Proyecto, nosotros delimitamos claramente cuáles son los criterios a establecer para tú adquirir un terreno privado para convertirlo en un terreno de conservación. Si no hay una Declaración de Impacto Ambiental, si no hay una Consulta de Ubicación, si no hay un Permiso de Construcción aprobado, tú no puedes utilizar un croquis diciendo, que es que en este terreno yo quiero construir un mega hotel o un mega centro comercial, no. Tienen que haber unos criterios establecidos, básicos, y los estamos estableciendo en esta Ley.

Se acabaron los tiempos de venir a timar al Gobierno de Puerto Rico utilizando croquis o utilizando un elemento subjetivo, en términos de futuro o hipotéticos, de que tú puedes construir algo en algún sitio. Este Gobierno ha sido el que más tierras ha adquirido para fines de conservación. Faltan muchas tierras por adquirir todavía. En el futuro, una vez se apruebe el Proyecto que el compañero Suárez está viendo en estos momentos, que es el 1568, el Proyecto del Senado, estaremos entonces en posición de defender y proteger no solamente terrenos de alto valor ecológico, sino también el dinero público, de cara a futuras transacciones.

Así que invito a que lean el Proyecto del Senado 1568, invito a que lean el Informe; y esperamos que en el futuro no ocurran las situaciones que ocurrieron en el pasado, en términos de adquisición de terrenos de alto valor ecológico para fines de conservación utilizando presunciones hipotéticas por un lado, y valorizando terrenos “wetlands” o humedales al mismo precio que los terrenos de tierra firme, como fue en el caso de San Miguel I, II y III, que cuando uno mira al contrario de Dos Mares Resort, ahí hicieron una excepción comparado con el otro y separaron lo que es humedal de tierra firme. Pero no deja de preocuparnos la totalidad de transacciones.

Así que cierro mis palabras, señor Presidente, y presentamos el Informe para la consideración del Cuerpo.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Muchas gracias al compañero Tirado Rivera.

Compañero Portavoz.

SR. TORRES TORRES: Presidente, para que se reciba el Informe de la Resolución del Senado 177, Informe Final.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): ¿Alguna objeción? No habiendo objeción, se da por recibido.

Próximo asunto.

- - - -

Como próximo asunto en el Calendario de Ordenes Especiales del Día, se anuncia el Informe de Conferencia en torno al Proyecto de la Cámara 2689:

**“INFORME DE CONFERENCIA**

**AL SENADO DE PUERTO RICO  
Y A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES:**

El Comité de Conferencia designado para intervenir en las discrepancias surgidas en relación al **P. de la C. 2689**, titulado:

**LEY**

Para enmendar y reenumerar los Artículos 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20; eliminar los Artículos 3 y 7; añadir un nuevo Artículo 20 para la inclusión de incentivos para Industrias Creativas de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, a fin de extender la vigencia de incentivos especiales; crear el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras; y para otros fines relacionados.

Tiene el honor de proponer su aprobación tomando como base el texto enrolado con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico que le acompaña.

Respetuosamente sometido,

**SENADO DE PUERTO RICO:**

(Fdo.)

José Rafael Nadal Power

(Fdo.)

Ramón Luis Nieves Pérez

(Fdo.)

Jorge I. Suárez Cáceres

(.)

Larry Seilhamer Rodríguez

(.)

María de Lourdes Santiago Negrón

**CÁMARA DE REPRESENTANTES:**

(Fdo.)

Sonia I. Pacheco Irigoyen

(Fdo.)

Rafael Hernández Montañez

(Fdo.)

Carlos M. Hernández López

(.)

Jenniffer A. González Colón

(.)

José L. López Muñoz”

**(ENTIRILLADO ELECTRÓNICO)**

**(P. de la C. 2689)**

**(Conferencia)**

**LEY**

Para enmendar y reenumerar los Artículos 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20; eliminar los Artículos 3 y 7; añadir un nuevo Artículo 20 para la inclusión de incentivos para Industrias Creativas de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, a fin de extender la vigencia de incentivos especiales; crear el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La revitalización de Río Piedras ha sido el objetivo de distintas administraciones municipales y estatales en Puerto Rico. En las pasadas décadas, a pesar de diversas iniciativas del sector público, el sector privado, la Universidad de Puerto Rico y las comunidades, todavía Río Piedras manifiesta un estado de decadencia urbana, social y económica.

Esta Asamblea Legislativa tiene como interés especial el desarrollo integral de las áreas urbanas de Puerto Rico, para de esta manera estimular el crecimiento económico y garantizar una mejor calidad de vida para todos sus ciudadanos. El Centro Urbano de Río Piedras, es un sector urbano con un valor cultural, histórico, académico y económico inigualable. Ante ello, la Asamblea Legislativa ha promulgado legislación cuyo fin ha sido la revitalización de esta zona urbana y así permitir que todo el potencial que posee Río Piedras se ponga al servicio de sus habitantes y del Pueblo de Puerto Rico.

Entre las iniciativas legislativas sobre el tema, es de rigor destacar la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”. En dicha Ley se estableció: la reglamentación para que la Junta de Planificación estableciera un Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras; la asignación de fondos para hacer viable la creación y labor del grupo consultivo especial para Río Piedras; la aprobación de una exención contributiva a las nuevas construcciones; la condonación de intereses, recargos y penalidades por contribuciones a la propiedad inmueble adeudadas por propiedades elegibles; y la otorgación de incentivos para la creación de empleos.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras del 6 de diciembre de 1996, la situación que afectaba al Centro Urbano de Río Piedras fue producto de los cambios urbanos que se han dado a razón de la planificación urbana en el resto de Puerto Rico. Una zona que por muchos años fue uno de los destinos comerciales principales, se vio menoscabada por la ampliación desmedida de los centros urbanos, ya que lo que fue el Área Metropolitana de San Juan comenzó a abarcar más territorio expandiéndose a varios municipios, en lo que hoy día se conoce como el Área Metropolitana. Los recursos existentes, arreglos urbanos, zonas comerciales al aire libre, vías peatonales, riquezas culturales e históricas, localización céntrica y su cercanía al centro académico más importante de la Isla, tienen que utilizarse para lograr un desarrollo que incluya las nuevas evoluciones urbanas. Estas realidades implican que Río Piedras no se puede ver como un ente aislado del resto de la zona urbana, sino como una pieza integral con un potencial inmenso para poder reactivar la zona urbana completa en estos tiempos de dificultad económica que enfrenta Puerto Rico.

Los pasados estatutos sobre Río Piedras establecieron las siguientes metas, que todavía urge cumplir: retener y aumentar la población residente con personas y familias de diferentes niveles de ingreso y diferentes edades; promover la rehabilitación física, económica y social de las comunidades y vecindarios de Río Piedras, con atención especial a aquellas de bajos ingresos y estimular su integración en términos físicos, económicos y estructurales a la corriente principal de actividad del área; aumentar y fortalecer la actividad económica, consolidando y fortaleciendo la actividad económica existente y fomentando nuevas actividades en los renglones de servicios, comercios especializados y negocios relacionados con la recreación y la cultura; rehabilitar y ocupar las estructuras en deterioro o vacantes con especial atención a las estructuras de valor arquitectónico; crear un ambiente urbano de usos variados y coherentes en escala con el ambiente urbano general del área; aumentar significativamente las oportunidades de empleo en el área y retener y consolidar las existentes; ampliar y mejorar la provisión de servicios a residentes y usuarios del área; fortalecer la seguridad del área y mejorar su imagen ante el público; establecer un ambiente de movilidad activa; fortalecer el uso de la transportación pública actual; mejorar el flujo de tránsito, aumentar las facilidades de estacionamiento y hacerlas más accesibles a sus usuarios; promover la participación activa del sector privado en el proceso de rehabilitación y desarrollo de Río Piedras; y garantizar la adecuación de la infraestructura y los servicios públicos, particularmente si se permite el incremento en densidades.

Las consecuencias del desparramamiento urbano en Puerto Rico se han sentido con especial fuerza en Río Piedras. El desparramamiento ha sido una tendencia que ha acelerado en las últimas décadas, propinando un golpe fuertísimo y haciendo urgente una actuación creativa de parte del Estado, bajo riesgo de perder las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad en uno de los ejes de la Ciudad Capital y en su vecino centro docente. El espacio del antiguo Municipio de Río Piedras, que incluía los barrios de Puerto Nuevo, Hato Rey y Sabana Llana, está hoy día poblado por una de las mayores concentraciones de centros comerciales y urbanizaciones en el País, como es el caso también en barrios adyacentes de los Municipios Autónomos de Carolina y Guaynabo. Sin embargo, la Zona Especial de Planificación de Río Piedras sigue ubicada, como siempre, en el centro del Área Metropolitana, donde goza de una posición geográfica estratégica en medio de áreas densamente pobladas con las que puede reconectarse de formas nuevas y creativas.

Posteriormente, luego de controversias públicas y tirantez entre la Administración de entonces en el Municipio Autónomo de San Juan y el liderato comunitario de Río Piedras, se legisló la Ley 39-2009, para otorgarle control al Municipio Autónomo de San Juan sobre el Grupo Interagencial y el Cuerpo Consultivo, contemplados en la Ley 75-1995, según enmendada. Es por esto, que en la actualidad debemos destacar y ampliar la participación ciudadana y reconocer el rol de la Junta Comunitaria, organismo electo por los residentes, comerciantes y estudiantes de Río Piedras. Para lograrlo es necesario revertir las enmiendas de la Ley 39-2009 y restablecer el rol protagónico de la comunidad y de la Universidad de Puerto Rico en la revitalización de Río Piedras; reconocer la existencia de CAUCE, unidad desarrollada para lograr los objetivos de la Ley 75-1995, según enmendada, y definir su ámbito.

Según un análisis del “Brookings Institution”, el futuro del desarrollo social y económico dejará de depender de los estados nacionales y tomará un rol diversificado por medio de las urbes y ciudades. Río Piedras, como componente esencial de nuestra Ciudad Capital de San Juan, ha de servir de piedra angular para una nueva visión de San Juan. San Juan va más allá de una mera ciudad, es el corazón cultural de nuestra Isla y el motor económico del País. Cada calle tiene un valor único, cada edificio un valor histórico y cada comercio cuenta con una variedad de ofertas enfocadas en el bienestar de todas las personas. Por consiguiente, es crucial visualizar a nuestra Capital como la fina maquinaria de un reloj, cada región siendo un engranaje importante para el funcionamiento de un todo. El Distrito Capitolino, Viejo San Juan, Santurce, Condado, Hato Rey y Río Piedras, son sectores únicos e indispensables de nuestra Capital. En un estudio reciente sobre las ciudades más importantes a nivel mundial, la prestigiosa publicación británica *The Economist*<sup>66</sup> determinó que San Juan es la tercera ciudad más habitable en toda Latinoamérica.

Esta Asamblea Legislativa persigue con esta Ley, que Río Piedras supere las dificultades económicas, demográficas, sociales y de infraestructura que actualmente enfrenta. La revitalización, repoblamiento y rehabilitación del Centro Urbano de Río Piedras, dependerá de las alianzas comunitarias con el sector público y el sector privado, y las herramientas que para esos fines brinda esta Ley.

### **DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

Sección 1.-Se enmienda y reenumera como Artículo 1 el Artículo 18 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

---

<sup>66</sup> Según citado en *San Juan entre las mejores ciudades de Latinoamérica*, El Nuevo Día, edición electrónica, 18 de agosto de 2015.

“Artículo 1.-Título de Ley.

Esta Ley se conocerá como “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”.”

Sección 2.-Se enmienda y reenumera como Artículo 2 el Artículo 16 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 2.-Definiciones.

A los fines de esta Ley, los siguientes términos o frases tendrán el significado que a continuación se expresa, a no ser que dentro del contexto en que estén usados surja otro o que específicamente indique lo contrario:

- (a) Río Piedras.- significa aquella parte de Río Piedras del Municipio Autónomo de San Juan, compuesta por los sectores: Centro Urbano, Capetillo, Buen Consejo, Venezuela, Santa Rita, García Ubarri, Blondet y Mora; que está limitada al Norte con el Expreso Piñero; por el Sur, con el Jardín Botánico de la Universidad de Puerto Rico; por el Oeste, con la Ave. Muñoz Rivera; y por el Este, con la Quebrada Juan Méndez y la Ave. 65 de Infantería. Estos serán considerados como límites generales. Dentro de estos límites generales la Junta de Planificación podrá establecer áreas de prioridad y delimitaciones más precisas. El propósito que se persigue con esta delimitación es incluir todos los sectores de Río Piedras que están en deterioro y excluir de los beneficios de ~~este capítulo~~ esta Ley aquellos sectores desarrollados. Las delimitaciones más precisas a realizarse por la Junta de Planificación deberán incluir la acera de la avenida, expreso o calle que se mencione.
- (b) Rehabilitación sustancial.- significa toda obra de reconstrucción que sea igual o mayor al veinticinco (25) por ciento del valor de mercado de la propiedad a rehabilitarse, excluyendo el valor del terreno donde esté ubicada la misma. La certificación a estos efectos la emitirá la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan.
- (c) Mejora.- significa toda inversión igual o mayor a veinticinco mil dólares (\$25,000) que se realice para mejorar las condiciones físicas de una propiedad dedicada al uso cultural como cinematógrafo, teatro, sala de conciertos, galería de arte o cualquier otro uso con fines culturales, teatrales o artesanales. La certificación a estos efectos la emitirá la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan.
- (d) Propiedad elegible.- Toda propiedad inmueble dentro de los límites de Río Piedras dedicada al uso residencial o uso mixto; toda la propiedad inmueble que se dedique en no menos de un setenta y cinco (75) por ciento al uso cultural como cinematógrafo, teatro, sala de concierto, galería de arte o cualquier otro uso con fines culturales, artesanales y teatrales; toda propiedad que el Instituto de Cultura decreta de valor histórico o arquitectónico sin importar su uso; toda estructura o lugar incluido en el “National Register of Historic Places” del Departamento del Interior de Estados Unidos, por la Oficina Estatal de Conservación Histórica/State Historic Preservation Office; toda propiedad inmueble sin uso que se rehabilite sustancialmente o se construya para uso residencial, mixtos, comercial o culturales. Para ser elegible toda propiedad antes descrita deberá cumplir con los requisitos de la Zona Especial de Planificación a la cual corresponda y en todo caso las propiedades

serán elegibles mientras se dediquen a los usos y en la proporción que aquí se establece.

- (e) Valor de mercado o precio de mercado.-...
- (f) Negocios sucesores.-...
- (g) Familias de ingresos bajos y moderados.-...
- (h) Zona Especial de Planificación de Río Piedras.- significa un área delimitada por la Junta de Planificación en coordinación con el Municipio Autónomo de San Juan con el fin de promover el desarrollo integrado y la rehabilitación de la misma tomando en cuenta factores que fomenten la retención y atracción de población, que provean vitalidad económica y propicien el uso más adecuado de los terrenos, así como la creación de un ambiente urbano funcional y estéticamente agradable. Para dicha área o zona especial, la Junta de Planificación elaborará guías, reglamentos y cualquier otro documento que se dirija a establecer las condiciones necesarias para propiciar la rehabilitación y el desarrollo integrado de la misma, de acuerdo a los poderes que le confiere la Ley 75-1995, según enmendada. Es la zona delimitada al Norte por el Expreso Piñero; al Sur, por el Jardín Botánico de la Universidad de Puerto Rico; al Este, por la Quebrada Juan Méndez y la Ave. 65 de Infantería; y al Oeste, por la Avenida Muñoz Rivera. Incluye a los sectores: Centro Urbano, Capetillo, Buen Consejo, Venezuela, Santa Rita, García Ubarri, Blondet y Mora. Dentro de estos límites generales, la Junta de Planificación podrá establecer áreas de prioridad y delimitaciones más precisas.
- (j) Zona designada.-...
- (k) Negocio Exento.- Todo aquel negocio o actividad sin fines de lucro en la zona especial de Río Piedras, en una estructura que sea de nueva construcción, rehabilitada sustancialmente u objeto de mejoras durante los años calendarios 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, y solicite un decreto de exención contributiva. Incluye, además, toda actividad comercial o sin fines de lucro existente en Río Piedras que amplíe su actividad ya sea en la misma estructura que ocupa, o que establezca en una estructura de nueva construcción, rehabilitada sustancialmente u objeto de mejoras durante los años calendarios 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, y solicite un decreto de exención contributiva.
- (l) Decreto.-...
- (m) Centro Urbano de Río Piedras.-...
- (n) Otros términos.-...
- (o) Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras.- organización que agrupa los diferentes sectores que componen la comunidad de Río Piedras, según definida, tales como, pero sin limitarse a: residentes, organizaciones de base comunitaria, comerciantes, comerciantes de servicios profesionales, estudiantes, organizaciones de base de fe y organizaciones sin fines de lucro. Esta organización comunitaria se faculta para velar por el cumplimiento de las disposiciones del Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras y de las disposiciones de esta Ley, de modo que se realicen bajo el modelo de participación ciudadana.
- (p) CAUCE.- significa el Centro de Acción Urbana, Comunitaria y Empresarial, unidad administrativa del Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, adscrita a la Oficina del Rector(a) del Recinto que tendrá todas las facultades y recursos necesarios para fiscalizar y dar el seguimiento necesario a todas las agencias integrantes del Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras, para

- que las disposiciones del Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras y de esta Ley, se cumplan para beneficio de las comunidades que componen el Distrito de Planificación Especial.
- (q) Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras.- significa el Fideicomiso que se crea mediante esta Ley, con el propósito de hacer viable la provisión de recursos económicos para la obtención y rehabilitación de terrenos y propiedades elegibles con fines residenciales, institucionales, comerciales, mixto o culturales en Río Piedras, según definido por esta Ley, para otras obras de mejoras capitales, y para proveer los recursos requeridos para operacionalizar y administrar el Fideicomiso así creado.
  - (r) Residentes.- para ser considerado residente debe tener su residencia principal en alguna comunidad en la Zona Especial de Río Piedras, según definida en esta Ley.
  - (s) Comerciantes.- para ser considerado comerciante, será requisito indispensable que su negocio esté ubicado y operando en la Zona Especial de Río Piedras, según definida en esta Ley.
  - (t) Propietarios(as).- para ser considerado(a) como propietarios(as), tendrá como requisito indispensable que haya adquirido la propiedad elegible dentro de la Zona Especial de Planificación de Río Piedras.
  - (u) Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras.- significa el Plan elaborado en el marco de la Ley 75-1995, según enmendada, y aprobado por la Junta de Planificación y Orden Ejecutiva del Gobernador. El Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras debe reconocer que la participación ciudadana es “la base filosófica de este Plan”, así como destacar la importancia de “una participación amplia de la comunidad para asegurar que beneficie a sus residentes.
  - (v) Oficina Estatal de Conservación Histórica.- significa la Oficina, adscrita a la Oficina del Gobernador, creada bajo la Ley 183-2000, mejor conocida como *la* “Ley Orgánica de la Oficina Estatal de Conservación Histórica de Puerto Rico”, la cual establece sus facultades y deberes.”

Sección 3.-Se enmienda y reenumera el Artículo 1 como Artículo 3 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 3.-Metas y Objetivos que regirán la Política Pública referentes a la Rehabilitación y Desarrollo de Río Piedras.

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico establece que la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para lograr la rehabilitación y el desarrollo de Río Piedras deberá tener como objetivos:

- (a) Retener y aumentar la población residente con personas y familias de diferentes niveles de ingreso y diversidad de edad.
- (b) Promover la rehabilitación física, ambiental, económica, social y cultural de las comunidades y vecindarios de Río Piedras, con especial atención a aquellas de bajos ingresos.

...

...

(i) Establecer un ambiente ~~peatonal~~ agradable de movilidad urbana.

...

- (n) Apoyar la participación ciudadana en las decisiones que afecten el desarrollo físico, económico, social y cultural de Río Piedras. La Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras será el ente responsable de promover y velar porque dicha participación sea real y efectiva. Por su parte, CAUCE, a través de la Universidad de Puerto Rico, dará apoyo de recursos y capacitación necesarios a la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras, para que esta política pública se cumpla.
- (o) Apoyar la gestión del Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, a través de CAUCE, para lograr una mayor integración entre la comunidad universitaria, incluyendo la facultad y estudiantes, de manera que exista una participación activa en el desarrollo integral de Río Piedras.

...

~~(k) Establecer un ambiente agradable de movilidad urbana."~~

Sección 4.-Se enmienda y reenumera el Artículo 2 como Artículo 4 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la "Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras", para que lea como sigue:

"Artículo 4.-Establecimiento de una Zona Especial de Planificación.

Dentro de un período no mayor de ciento veinte (120) días, contados a partir de la aprobación de esta Ley, la Junta de Planificación en coordinación con el Municipio Autónomo de San Juan delimitará una o varias zonas especiales de planificación que abarquen todo el territorio que comprende Río Piedras y establecerá un itinerario para la designación de zonas, conforme a los plazos de tiempo y prioridades descritas en esta Ley.

..."

Sección 5.-Se elimina el Artículo 3 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la "Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras".

Sección 6.-Se enmienda y reenumera el Artículo 13 como Artículo 5 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la "Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras", para que lea como sigue:

"Artículo 5.-Cuerpo Consultivo para el Desarrollo de Río Piedras.

Se crea un Cuerpo Consultivo para el Desarrollo de Río Piedras. El Cuerpo Consultivo tendrá las siguientes funciones:

- (1) Promoverá y facilitará la implantación del Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras y cualquier otra ley o reglamento, ordenanza, plan, proyecto o programa municipal, etc., destinado al redesarrollo y la revitalización de Río Piedras;
- (2) Asesorará al Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras a fin de agilizar la implantación del Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras y cualquier otra ley o reglamento, ordenanza, plan, proyecto o programa municipal, etc., destinado al redesarrollo y la revitalización de Río Piedras;
- (3) Preparará un Plan de Trabajo a corto, mediano y largo plazo, el cual deberá presentar al Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras a través del Director(a) Ejecutivo(a) de dicho Grupo de Trabajo, para su coordinación y comentarios, durante los primeros doce (12) meses luego de la aprobación de esta Ley;
- (4) Organizará actividades para promover la rehabilitación de Río Piedras;

- (5) Dará seguimiento al plan de trabajo aprobado;
- (6) Incorporará a su Plan de Trabajo todas aquellas funciones que le sean delegadas por el Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras en conformidad con sus funciones y misión;
- (7) Rendirá informes parciales al Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras, para declarar las necesidades inmediatas de Río Piedras y las dificultades en la implantación del Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras, de forma que puedan tomarse las medidas correctivas necesarias. Estos informes deberán incluir detalles sobre las distintas situaciones y problemas que aquejan a Río Piedras, así como las estrategias adoptadas, acción tomada y resultados obtenidos. Además, deberán identificar prioridades, planes de trabajo, situaciones y problemas que no han podido solucionarse con el respectivo fundamento para ello. Deberá, además, incluir recomendaciones de acción legislativa; y
- (8) Los informes que rinda el Cuerpo Consultivo deberán ser evaluados y tomados en consideración por el Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras y tomará la decisión en aquellos aspectos de planificación física, económica, social y cultural, cuya jurisdicción le ha sido delegada.

El Cuerpo Consultivo estará integrado por trece (13) personas de probada capacidad y liderato con derecho a voz y voto, menos el o la Director(a) Ejecutivo(a) de CAUCE y el o la Director(a) Ejecutivo(a) del Fideicomiso quienes no tendrán derecho a voto. La selección de quienes integren el Cuerpo Consultivo, que no sea integrante *ex officio* electo(a) o designado(a), se hará en conjunto con la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras y la Rectoría del Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico. El término del nombramiento de los y las integrantes del Cuerpo Consultivo será de cuatro (4) años, excepto para el primer término en que tales nombramientos se realizarán según se indica a continuación:

- (1) Tres (3) residentes de las comunidades de Río Piedras, según definido en esta Ley. Uno(a) ocupará el cargo por dos (2) años, otro(a) por tres (3) años, y el (la) otro(a) por el término de cuatro (4) años. Serán electos(as) en asamblea convocada por la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras.
- (2) Un (una) (1) comerciante de Río Piedras, preferiblemente del Centro Urbano, según definido en esta Ley, por el término de cuatro (4) años. Será electo(a) en Asamblea convocada por la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras.
- (3) Un (una) (1) propietario(a) de al menos una propiedad elegible en Río Piedras según definido en esta Ley, por el término de cuatro (4) años. Será electo(a) en asamblea convocada por la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras.
- (4) Tres (3) delegados(as) por la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras. Uno(a) ocupará el cargo por el término de dos (2) años, otro(a) por el término de tres (3) años, y otro(a) por el término de cuatro (4) años.
- (5) Un (una) (1) representante del Municipio Autónomo de San Juan, por el término de cuatro (4) años o mientras ocupe su puesto en dicho Municipio.
- (6) Un (una) (1) estudiante residente de Río Piedras, por el término de tres (3) años o mientras curse estudios de educación superior y sea residente de Río Piedras, lo que sea menor. Será electo(a) mediante una Asamblea de Estudiantes Residentes de Río Piedras que convocará la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras, en coordinación con las instituciones de educación superior establecidas en Río Piedras.

- (7) Un(una) (1) estudiante del Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, por el término de cuatro (4) años o mientras curse estudios de educación superior en dicho Recinto, lo que sea menor. Será electo(a) mediante una Asamblea de Estudiantes Residentes de Río Piedras, que convocará la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras, en coordinación con el Consejo General de Estudiantes del Recinto de Río Piedras.
- (8) El o la Director(a) Ejecutivo(a) de CAUCE, quien será integrante *exofficio* mientras ocupe dicho puesto. Tendrá derecho a voz.
- (9) El o la Director(a) Ejecutivo(a) del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, quien será integrante *exofficio* mientras ocupe dicho puesto. Tendrá derecho a voz.

Cada integrante del Cuerpo Consultivo se mantendrá en el cargo por el término de su nombramiento y hasta que su sucesor sea nombrado. Para continuar en el cargo, será requisito que cada integrante continúe representando al sector por el cual fue seleccionado(a).

Los nombramientos de quienes ocuparán el Cuerpo Consultivo deberán completarse dentro de los noventa (90) días a partir de la vigencia de esta Ley. La Dirección Ejecutiva de CAUCE, en coordinación con la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras, tendrán la responsabilidad de preparar un proyecto de reglamento de funcionamiento interno del Cuerpo Consultivo, el cual contendrá, sin que constituya una limitación:

- (1) el número de términos para el cual cada persona podrá ser reelecta, nombrada o delegada;
- (2) la forma en que se elegirán los(as) oficiales del Cuerpo Consultivo, quiénes como mínimo elegirán un (una) presidente(a), un(una) secretario(a), y un(una) tesorero(a);
- (3) cómo se conducirán las reuniones, el *quorum* requerido para tomar decisiones y la forma de mantener las actas de las reuniones y las determinaciones tomadas.

El Cuerpo Consultivo podrá crear todos los comités que sean necesarios para su funcionamiento y tendrá el beneficio de la asistencia técnica de quienes componen el Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras.”

Sección 7.-Se enmienda y reenumera el Artículo 12 como Artículo 6 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 6.-Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras.

Se crea un Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras de duración indefinida que será constituido por instituciones gubernamentales y no gubernamentales que más adelante se señalan. Este Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras coordinará la solución a situaciones y problemas con relación a la prestación de servicios públicos, la aplicación de reglamentos, y la aplicación de las leyes en Río Piedras.

Las instituciones gubernamentales y no gubernamentales que compondrán este Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras son:

- (1) Municipio Autónomo de San Juan,
- (2) Centro de Recaudación de Ingresos Municipales,
- (3) Compañía de Comercio y Exportación de Puerto Rico,
- (4) Policía de Puerto Rico,
- (5) Departamento de Salud,

- (6) Departamento de Recreación y Deportes,
- (7) Departamento de Desarrollo Económico y Comercio,
- (8) Junta de Planificación,
- (9) Departamento de Transportación y Obras Públicas,
- (10) Departamento de Asuntos del Consumidor,
- (11) Autoridad de Energía Eléctrica,
- (12) Departamento de la Vivienda,
- (13) Autoridad de Acueductos y Alcantarillados,
- (14) Departamento de Educación,
- (15) Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda,
- (16) Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura,
- (17) Tres (3) integrantes de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico, que serán los dos (2) Senadores por el Distrito de San Juan y el o la Representante de la Cámara de Representantes del Distrito Representativo que dentro de su demarcación incluya a Río Piedras,
- (18) Cualquier otra agencia que el Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras entienda que deba participar, en forma especial, en dicho organismo,
- (19) Dos (2) representantes de la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras,
- (20) El (la) Director(a) Ejecutivo(a) del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras o su representante, quien será integrante *ex officio* mientras ocupe dicho puesto y tendrá derecho a voz,
- (21) El (la) Director(a) Ejecutivo(a) de CAUCE o su representante.

La Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras y el Municipio Autónomo de San Juan tendrán derecho a convocar a reunión especial al Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras, ya sea en su totalidad o de algunos de sus miembros. Esta disposición deberá constar en el reglamento que se adopte para regir los trabajos de este Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras, el cual será promulgado por CAUCE, el Municipio Autónomo de San Juan y la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras. Este reglamento deberá ser adoptado dentro del término de ciento ochenta (180) días después de aprobada esta Ley.

El Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras será presidido por la persona que ocupe la Dirección Ejecutiva de CAUCE. El nombramiento de la Dirección Ejecutiva de CAUCE recaerá directamente sobre la Rectoría del Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, previa recomendación de la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras. En atención a la dimensión comunitaria de la posición del Director(a) Ejecutivo(a) de CAUCE, su nombramiento queda exento del proceso de Consulta establecido en la Certificación 90 (2001-02) del Reglamento General de la Universidad de Puerto Rico. De no estar en funciones el (la) Director(a) Ejecutivo(a) de CAUCE, ocupará interinamente la presidencia del Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras, la persona que presida la Junta de Fiduciarios del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras. Ocupará dicha posición hasta que el (la) Director(a) Ejecutivo(a) de CAUCE sea nombrado(a). La persona nombrada o en su ausencia, el Municipio Autónomo de San Juan tendrá las siguientes responsabilidades:

- (a) coordinar la implantación del Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras y cualquier otra ley o reglamento, ordenanza, plan, proyecto o

- programa municipal, etc., destinado al redesarrollo y la revitalización de Río Piedras;
- (b) recibir y canalizar las recomendaciones y reclamos del Cuerpo Consultivo y de los ciudadanos de Río Piedras, a través de la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras;
  - (c) asegurar la prestación de los servicios gubernamentales a Río Piedras, inherentes o incidentales a la implantación de esta Ley, conocido como la “Ley para la Rehabilitación de Río Piedras”, y al Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras, aprobado a tenor con dicha Ley; y
  - (d) realizar todas aquellas funciones que le sean encomendadas por el Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras, en conformidad con su función y misión.

La Dirección Ejecutiva de CAUCE deberá estar ubicada en las oficinas de CAUCE en la Zona Especial de Planificación de Río Piedras. De igual forma, el Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico deberá dotar dicha estructura del equipo y material necesario para su funcionamiento. Disponiéndose, que los demás componentes del Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras, entiéndase las demás agencias, la comunidad y las entidades del Gobierno Central, podrán contribuir al logro de estos fines, mediante la aportación de espacio y personal necesario. Las instituciones gubernamentales y no gubernamentales que componen el Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras, deberán asignar personal, con poder decisional en su institución.

Las agencias gubernamentales deberán radicar ante el Grupo Interagencial las solicitudes de permisos y solicitudes análogas para ser evaluados por el Grupo Interagencial en un término de treinta (30) días calendario y recomendar o no la otorgación del permiso o solicitud. El Grupo Interagencial servirá de consultor en el proceso y no podrá detener una solicitud aun cuando la desapruebe. De no atenderse el trámite en treinta (30) días calendario, las agencias gubernamentales podrán otorgar el permiso o solicitud.”

Sección 8.-Se elimina el Artículo 7 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”.

“Sección 9.-Se añade un Artículo 7 a la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 7.-Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras

Se crea el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras con personalidad jurídica independiente, carácter privado y perpetuo. El Corpus del Fideicomiso estará comprendido por propiedades que adquiera el Fideicomiso, de conformidad con esta Ley. La Junta de Fiduciarios del Fideicomiso se seleccionará mediante el proceso que acuerden la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras y CAUCE. El funcionamiento del Fideicomiso se regirá por el Reglamento que apruebe la Junta de Fiduciarios del Fideicomiso. Dicho reglamento especificará la forma y manera en que se utilizarán los terrenos y estructuras del Fideicomiso, y la participación de la Junta de Fiduciarios y las demás entidades públicas y privadas en el proceso de identificación de terrenos y estructuras elegibles a formar parte del Fideicomiso. Especificará, además, el mecanismo de nombramiento de los(as) miembros de la Junta de Fiduciarios del Fideicomiso, la cual incluirá entre sus integrantes un(una) representante del Municipio Autónomo de San Juan.

La Junta de Fiduciarios del Fideicomiso fungirá de agente fiduciario del Fideicomiso. Ello no impide que la custodia de los bienes fideicomitados pueda ser transferida a alguna institución de fideicomiso incorporada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que actúe como custodio de dichos bienes y de sus créditos, bajo términos compatibles con los objetivos y disposiciones de esta Ley. La Junta de Fiduciarios tendrá representación de los residentes de Río Piedras y de la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras.

- (A) El Fideicomiso tendrá los siguientes objetivos:
- (1) Establecer iniciativas a los fines de recuperar estructuras y terrenos, solares en desuso o abandonados para el desarrollo de vivienda asequible, comercios, organizaciones con y sin fines de lucro, en Río Piedras.
  - (2) Adquirir propiedades para destinarlas al beneficio de la comunidad de Río Piedras.
  - (3) Facilitar la reconstrucción y valorización de los espacios urbanos, de acuerdo a la política pública establecida por esta Ley, y los planes de desarrollo y uso de suelo que adopte la Junta de Planificación para la comunidad de Río Piedras.
  - (4) Adquirir terrenos y solares baldíos con el propósito de construir viviendas asequibles o cualquier otro uso necesario o que sean de beneficio para la comunidad de Río Piedras.
- (B) Para cumplir con estos objetivos, el Fideicomiso podrá:
- (1) Adquirir propiedades públicas en Río Piedras por medio de transferencia de título de la entidad pública correspondiente al Fideicomiso.
  - (2) Adquirir terrenos de servidumbre de paso y todos los remanentes producto de las mejoras urbanas.
  - (3) Adquirir por medio de la transferencia de título, estructuras, terrenos y solares de origen público que se determinen proteger por su valor histórico en Río Piedras.
  - (4) Asegurar que todos los terrenos y estructuras del Fideicomiso estén inscritos o presentados al Registro de la Propiedad correspondiente, y preparar la documentación necesaria que haga posible su inscripción.
  - (5) Evaluar, previo a adquisición, si existe algún plan para el uso o venta de los terrenos y estructuras.
  - (6) Administrar los terrenos y estructuras de forma efectiva para el beneficio equitativo de los residentes, comerciantes y organizaciones sin fines de lucro de Río Piedras.
  - (7) Rendir informes anuales y toda la documentación requerida por el Estado.
  - (8) Valorar la tierra y estructuras al momento de ser transferidas o adquiridas.
  - (9) Adquirir bienes inmuebles fuera de la delimitación de Río Piedras, siempre que tal adquisición sea para el beneficio de las comunidades de Río Piedras o que contribuya a la implantación del Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras.
  - (10) Solicitar asistencia técnica de la Oficina Estatal de Conservación Histórica (OECH) en la etapa inicial de los proyectos de adquisición y rehabilitación de solares, edificios o estructuras, con el fin de considerar los aspectos de conservación histórica.

- (C) En consideración a la naturaleza *sui generis* del Fideicomiso, cuya finalidad no está vislumbrada en la Ley 219-2012, conocida como la “Ley de Fideicomisos”, este Fideicomiso se regirá por la presente Ley.
- (D) Estructuras y terrenos: Las estructuras y terrenos adquiridos mediante este Fideicomiso serán parte del *corpus* del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras. Este será uno perpetuo y se creará mediante escritura pública por la Junta de Fiduciarios del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras. Las estructuras y terrenos en el Fideicomiso serán administradas para beneficio de las comunidades dentro de la Zona Especial de Planificación de Río Piedras, según delimitada por esta Ley y la Junta de Planificación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Las estructuras y terrenos podrán venderse o arrendarse a largo plazo por el Fideicomiso para actividades residenciales, institucionales, comerciales, de servicio con o sin fines de lucro y en caso de venta, la Junta de Fiduciarios se reservará el derecho de determinar si el terreno en el que enclavan continuará o no perteneciendo al Fideicomiso, por lo que se otorgará a los adquirentes por compra un derecho de superficie sobre la huella que ocupan en el terreno y al costo que sea determinado por la Junta mediante reglamentación adoptada al efecto. De igual forma, la escritura de compraventa de la estructura especificará que el Fideicomiso se reservará el derecho de tanteo y de retracto sobre dichas estructuras y que con el propósito de hacerlas asequibles serán readquiridas a precio de mercado excluido el valor del terreno. Cualquier inversión realizada por el Fideicomiso en la estructura será recuperada al momento de la readquisición por el Fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso no tenga los recursos para readquirir la estructura en venta, se asegurará de que el precio de venta no incluya los recursos invertidos por el Fideicomiso en la rehabilitación de la misma o de cualquier otro subsidio invertido por el Fideicomiso. Todo ello con el propósito de que las estructuras y terrenos siempre se mantengan asequibles para futuros adquirentes. Los recaudos por concepto del derecho de superficie y arrendamientos a largo plazo serán parte del capital del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras y se reinvertirán para la operación del Fideicomiso y el continuo desarrollo de la Zona Especial de Planificación.
- (E) Deudas y obligaciones: Las deudas, obligaciones, contratos, bonos, pagarés, recibos, gastos, cuentas, fondos, empresas y propiedades del Fideicomiso, sus funcionarios, agentes o empleados, debe entenderse que son de la mencionada entidad y no del Gobierno del Estado Libre Asociado ni de alguna oficina, negociado, departamento, comisión, dependencia, rama, agente, funcionario o empleado del mismo.
- (F) Asignación de fondos: El Municipio Autónomo de San Juan asignará en presupuesto anual la cantidad de doscientos mil (200,000) dólares para el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras. Hasta un máximo del treinta (30) por ciento de dicha asignación, podrá ser utilizado para gastos administrativos y operacionales. El Fideicomiso someterá al Municipio Autónomo de San Juan un informe anual previo a la correspondiente asignación anual futura, donde detallará el uso de los fondos asignados. Además, deberá trabajar para ser autosustentable, esto es, para generar fondos independientes.”

Sección 10.-Se añade un Artículo 8 a la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 8.-Exenciones aplicables al Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras.

- (A) Se resuelve y declara que los fines para los cuales se crea el Fideicomiso y para los cuales ejercerá sus poderes son propósitos públicos para el beneficio del Pueblo de Puerto Rico, y el ejercicio de los poderes conferidos bajo esta Ley constituye el cumplimiento de funciones gubernamentales esenciales. El Fideicomiso, exclusivamente, estará exento del pago de todas las contribuciones, patentes, cargos o licencias impuestas por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o sus municipios.
- (B) El Fideicomiso estará también exento del pago de todo tipo de cargos, sellos y comprobantes de rentas internas, aranceles, contribuciones o impuestos de toda naturaleza requeridos por ley para la tramitación de procedimientos judiciales, la producción de certificados en toda oficina o dependencia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y el otorgamiento de documentos públicos y su inscripción en cualquier registro público del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (C) Con el propósito de facilitar al Fideicomiso la gestión de fondos que le permitan realizar sus propósitos corporativos, los bonos emitidos por el Fideicomiso bajo esta Ley, su transferencia y el ingreso que de ellos se devenguen, incluyendo cualquier ganancia realizada de la venta de los mismos, estarán y permanecerán en todo tiempo exentos de contribuciones sobre ingresos, patentes o cargos impuestos por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o cualquiera de sus municipios.”

Sección 11.-Se enmienda y reenumera el Artículo 4 como Artículo 9 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 9.-Prioridades para la terminación del Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras preparado por la Junta de Planificación.

La Junta de Planificación en coordinación con el Municipio Autónomo de San Juan establecerá un itinerario de designaciones dentro del cual preparará el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras para cada zona y los correspondientes reglamentos y las aplicaciones especiales de reglamentos vigentes por sectores del área total de Río Piedras, de conformidad con las siguientes prioridades. Se establece la Zona Especial de Planificación de Río Piedras, compuesta por los sectores: Centro Urbano, Capetillo, Buen Consejo, Venezuela, Santa Rita, García Ubarri, Blondet y Mora. Cuyos lindes generales son por el Norte, el Expreso Piñero; por el Sur, el Jardín Botánico de la Universidad de Puerto Rico; por el Oeste, la Ave. Muñoz Rivera; y por el Este, la Quebrada Juan Méndez y la Ave. 65 *de* Infantería. El plazo de tiempo para cumplir con esta disposición será un término no mayor de doce (12) meses, a partir de la aprobación de esta Ley. El Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras, para cada zona, los reglamentos vigentes una vez adoptados por la Junta de Planificación, serán sometidos al Gobernador para su aprobación.”

Sección 12.-Se enmienda y reenumera el Artículo 5 como Artículo 10 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 10.-Exención contributiva a propiedad elegible rehabilitada sustancialmente o de nueva construcción.

(a) Contribución sobre la propiedad inmueble.-

Aquellas propiedades elegibles, según se definen en el Artículo 2 de ~~este título~~ esta Ley, que sean de nueva construcción, rehabilitadas sustancialmente u objeto de mejoras en una Zona Especial de Planificación de Río Piedras, tendrán derecho a una exención sobre la contribución a la propiedad inmueble. Esta exención estará disponible para aquellas propiedades elegibles según se definen en el Artículo 2 de esta Ley, que sean de nueva construcción durante los años calendario, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020. Esta exención será de un cien (100) por ciento de la contribución sobre la propiedad impuesta, excluyendo la contribución especial para amortización y redención de obligaciones generales del Estado, y será hasta el 31 de diciembre de 2020. La exención será efectiva a partir del primero (1<sup>ro</sup>) de enero siguiente al año en que la propiedad se construya, sea objeto de mejoras o sea rehabilitada sustancialmente. El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales establecerá, por reglamento, el procedimiento para acogerse a esta exención. En caso de que la exención se otorgue a propiedades elegibles de nueva construcción durante los años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, dicha construcción no podrá comenzarse, ni terminarse antes del 31 de diciembre de 2013 o después del 31 de diciembre de 2020.

...”.

Sección 13.-Se enmienda y reenumera el Artículo 6 como Artículo 11 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 11.-Condonación de intereses, recargos y penalidades por contribuciones a la propiedad inmueble adeudadas por propiedades elegibles, según se definen en esta Ley.

Todos los intereses, recargos y penalidades que se hayan impuesto con relación a contribuciones sobre la propiedad inmueble con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la exención, según provista en esta Ley, sobre propiedades elegibles ubicadas en Río Piedras que lleven un (1) año o más sin uso productivo, serán condonados por el período que corresponda al tiempo en que estuvo sin uso productivo la misma si la propiedad elegible es rehabilitada, sustancialmente, con posterioridad a la vigencia de esta Ley, y en un término que no excederá de cinco (5) años después de su vigencia.”

Sección 14.-Se enmienda y reenumera el Artículo 8 como Artículo 12 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 12.-Para Incentivar el Acceso a Financiamiento.

El Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, a discreción suya, podrá otorgar durante un período de diez (10) años, a partir de la vigencia de esta Ley, financiamientos a los proyectos viables de rehabilitación sustancial, mejoras o nueva construcción de propiedad elegible a ser desarrollados en Río Piedras que así lo soliciten y que cumplan con los parámetros del Banco para la concesión de préstamos. Disponiéndose que el Banco determinará para cada año fiscal la cuantía de fondos que habrá disponible para otorgar dichos financiamientos y disponiéndose, además, que los fondos, incluyendo los ingresos que

los mismos generen, que se obtengan para la concesión de dichos financiamientos, serán depositados en su totalidad en el Banco.

El Banco podrá además suscribir todo tipo de acuerdos y/o alianzas, ya sea con entidades públicas como privadas, a los fines de allegar recursos y/o esfuerzos para proveer más y mejores alternativas de financiamiento para los proyectos que cualifiquen bajo esta Ley.”

Sección 15.-Se enmienda y reenumera el Artículo 9 como Artículo 13 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 13.-Requerimiento a los que se acojan a los Beneficios de esta Ley.

Para acogerse a los beneficios contributivos que establece esta Ley, y mientras disfrute de los mismos, se requiere a toda persona natural o jurídica estar al día en todas sus responsabilidades con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y todas sus dependencias, agencias, instrumentalidades y con el Municipio Autónomo de San Juan y en aquellos casos en que la propiedad se dé en arrendamiento, mantener los alquileres razonables que se establezcan mediante reglamento.

...”

Sección 16.-Se enmienda y reenumera el Artículo 10 como Artículo 14 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 14.-Incentivos para Creación de Empleo en Negocio e Industrias.

Todo negocio o industria establecido o que se establezca en Río Piedras, según se define en esta Ley, dentro de un período de cinco (5) años, contados a partir del 1 de ~~enero~~ mayo de 2016, tendrá derecho a una deducción adicional, para fines del cómputo de su contribución sobre ingresos, equivalente al cinco (5) por ciento del salario mínimo aplicable de cada nuevo empleo creado. Este beneficio debe ser calculado en función del año contributivo del contribuyente. Esta deducción será adicional a cualquier otra concedida por cualquier ley y será por un término de cinco (5) años. Para tener derecho a esta deducción será necesario que el nuevo empleo creado:

...”

Sección 17.-Se enmienda y reenumera el Artículo 11 como Artículo 15 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 15.-Incentivos para Negocios e Industrias.

- (a) Todo negocio o industria que se establezca en una zona especial de planificación en Río Piedras en el período comprendido a partir del 1 de ~~enero~~ mayo de 2016, y en un término que no excederá de cinco (5) años, tendrá derecho, para fines de la contribución sobre ingresos, a una deducción especial de diez (10) por ciento del alquiler pagado por un término de diez (10) años. Esta deducción será adicional a cualquier otra concedida por cualquier ley. Esta deducción no estará disponible para negocios sucesores.
- (b) Se exime del pago de contribuciones sobre ingresos, la mitad del ingreso neto obtenido por la venta de boletos de entrada para espectáculos artísticos y culturales

que se realicen en Río Piedras en establecimientos ubicados en estructuras de nueva construcción, rehabilitadas sustancialmente o que sean objeto de mejoras por un período de cinco (5) años a partir de la fecha en que se complete la construcción, la rehabilitación sustancial o la mejora. Para acogerse a estos beneficios dicha construcción, rehabilitación o mejora deberá realizarse dentro de un plazo de cinco (5) años, a partir del 1 de ~~enero~~ mayo de 2016, en que se ubique el establecimiento. El Departamento de Hacienda establecerá por reglamento, el procedimiento para acogerse a esta exención.”

Sección 18.-Se enmienda y reenumera el Artículo 14 como Artículo 16 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 16.-Otras disposiciones.

El Departamento de Hacienda, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, el Instituto de Cultura Puertorriqueña, el Banco de Desarrollo Económico de Puerto Rico, y la Junta de Planificación, quedan por la presente autorizados a aprobar reglas y reglamentos para cumplir con las disposiciones de esta Ley en aquellos aspectos de su competencia a tenor con lo aquí dispuesto y cualquier otra agencia que la Junta de Planificación entienda que debe autorizarse a estos efectos.

En el caso que el Cuerpo Consultivo para el Desarrollo de Río Piedras y el Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras no lleven a cabo las funciones y facultades delegadas en esta Ley para cumplir las metas y objetivos, el Municipio Autónomo de San Juan podrá asumir cualesquiera de dichas funciones para adelantar la política pública y cumplir con las disposiciones de esta Ley.”

Sección 19.-Se enmienda y reenumera el Artículo 15 como Artículo 17 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 17.-Evaluación.

El(La) Presidente(a) de la Junta de Planificación, el(la) Presidente(a) de la Junta de Fiduciarios del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, el(la) Director(a) Ejecutivo(a) del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, y el(la) Secretario(a) del Departamento de Hacienda, le rendirán un informe anual a la Asamblea Legislativa con respecto a las exenciones contributivas de esta Ley.

...”

Sección 20.-Se enmienda y reenumera el Artículo 17 como Artículo 18 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 18.-Divulgación.

Será deber del Departamento de Hacienda, del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, de la Junta de Planificación, del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, y del Municipio Autónomo de San Juan, adoptar todas aquellas medidas y reglamentos pertinentes a los efectos de divulgar entre la ciudadanía la existencia de esta Ley y de las exenciones y beneficios concedidos en él, de suerte tal que a dichos beneficios pueda acogerse la ciudadanía.

Tal gestión deberá completarse inmediatamente después de ser aprobada esta Ley, debiendo dar éstos cumplimiento estricto a lo aquí dispuesto.”

Sección 21.-Se reenumera el actual Artículo 20 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, como el Artículo 19:

“Artículo 19.- ...”

Sección 22.-Se añade un nuevo Artículo 20 a la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, para que lea como sigue:

“Artículo 20.-Incentivos para Industrias Creativas.

Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan a establecer, mediante Ordenanza, aquellos incentivos que entienda necesarios para las Industrias Creativas, según definidas por la Ley 173-2014, conocida como la “Ley para Fomentar las Industrias Creativas”, que se establezcan en Río Piedras.”

Sección 23.-Se reenumera el actual Artículo 19 de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, como el Artículo 21:

“Artículo 21.-...”

Sección 24.-Separabilidad.

Si cualquier tribunal de jurisdicción competente determina que cualquier cláusula, oración, párrafo o parte de esta Ley por alguna razón es inválida, dicha sentencia no afectará, lesionará o invalidará el remanente del mismo, sino que se limitará en su operación a la cláusula, oración o párrafo del mismo directamente envuelto en la controversia en que dicha sentencia fue emitida, y cualquier trámite válido bajo y que satisfaga las restantes cláusulas, oraciones, párrafos o partes de esta Ley serán válidas y ejecutables ante terceros, y frente a los tribunales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Sección 25.-Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.”

SR. TORRES TORRES: Presidente, para que se apruebe el Informe del Comité de Conferencia en el Proyecto de la Cámara 2689.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): ¿Hay alguna objeción? No habiendo objeción, aprobado.

-----

SR. TORRES TORRES: Solicitamos regresar al turno de Mociones, Presidente.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Si no hay objeción, así se acuerda.

## MOCIONES

SR. TORRES TORRES: Presidente, vamos a solicitar que se una como coautor en el Proyecto del Senado 1204 y en la Resolución del Senado 177 al compañero Martínez Santiago.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Si no hay objeción, así se acuerda.

SR. TORRES TORRES: Presidente, queremos reconocer la presencia en las gradas de los y las estudiantes del Programa Montessori Francisco Matías Lugo, esto en el Municipio de Carolina, para darles la bienvenida a los y las estudiantes.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Bienvenidos al Senado de Puerto Rico y al Capitolio. Espero que puedan disfrutar su visita en el día y la tarde de hoy.

SR. TORRES TORRES: Presidente, para hacer constar que el compañero senador Fas Alzamora estuvo presente aquí en el Hemiciclo, no estará presente en la Votación, para que sea excusado; y de igual manera, el pasado lunes, en la sesión celebrada dicho día, el compañero Pedro Rodríguez González estuvo presente en la sesión, al momento de la Votación no estuvo presente, pero vino también después de la Votación, para que se excuse al compañero de la pasada sesión del lunes.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Debidamente notificado ambos asuntos para el récord legislativo.

SR. TORRES TORRES: Solicitamos receso en Sala, Presidente. A los compañeros y Senadores y Senadoras, estamos próximos a votar en breve. Receso en Sala, Presidente.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Receso en Sala de los trabajos.

### RECESO

SR. RIVERA FILOMENO: Señor Presidente.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Compañero Senador por Carolina, Luis Daniel Rivera Filomeno.

SR. RIVERA FILOMENO: Muchas gracias, señor Presidente.

En la mañana de hoy nos llena de mucha satisfacción recibir en las gradas, y han tenido la oportunidad de hacer un recorrido a través del edificio histórico del Capitolio. Hemos compartido en nuestra oficina con un grupo maravilloso de estudiantes de nuestro País, que forman parte del Proyecto Montessori de la Escuela Francisco Matías Lugo de nuestra “Tierra de Gigantes”. Yo me siendo sumamente privilegiado, sumamente contento, orgulloso de que estén aquí hoy y, sin lugar a dudas, me invade la emoción en una manera muy especial porque mi hija Deismari Rivera López es parte de ese grupo que hoy nos visita. Así que me siento muy privilegiado en primer lugar – ¿verdad?– como padre, y en segundo lugar como Senador y como parte de esta Institución que, sin lugar a dudas, sin lugar a dudas, ha impulsado durante los pasados tres años y medio (3½) con compromiso, con entrega, con pasión todo lo que tiene que ver con el tema de la educación en nuestro País, y muy especialmente con ese programa nuevo, con ese programa innovador que ya hay en más de cuarenta (40) escuelas públicas de nuestro País, que es el Sistema Montessori. Yo puedo ser testigo de los resultados que ese Programa Especial, que esa filosofía educativa ha tenido para nuestro País. Así que ¡enhorabuena!

En la mañana de hoy me siento bien contento, bien privilegiado. Agradezco a los padres, a los maestros que organizaron la visita aquí al Capitolio; y qué bueno porque yo sé que en esas butacas de las gradas del Senado ahí tenemos, en primer lugar tenemos el presente de nuestro País, son nuestros niños, futuros jóvenes, pero ahí sentados, sin lugar a dudas, como producto de la escuela pública de nuestro País, tenemos a los próximos gigantes que van a estar haciendo historia en nuestro País.

Así que muchas gracias a la señora Flores, muchas gracias a la señora Nuñez, la Directora de la Escuela, y muchas gracias a los estudiantes y a los padres que nos han honrado en la mañana de hoy con esa visita.

Terminando estas palabras, señor Presidente, pido entonces que regresemos a un breve receso aquí en el Senado.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Muchas gracias al compañero Rivera Filomeno.

Pero antes del receso, compañero Portavoz.

SR. TORRES TORRES: Solicitamos regresar al turno de Mociones, señor Presidente.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Si no hay objeción, adelante.

### MOCIONES

SR. TORRES TORRES: Presidente, solicitamos que se una como coautor al compañero Nadal Power en la Resolución Conjunta del Senado 678.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Si no hay objeción, así se acuerda.

SR. TORRES TORRES: Receso en Sala, Presidente.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Receso.

### RECESO

SR. TORRES TORRES: Presidente, para continuar con la discusión del Calendario.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Adelante.

### CALENDARIO DE ORDENES ESPECIALES DEL DIA

Como próximo asunto en el Calendario de Ordenes Especiales del Día, se anuncia la Resolución Conjunta del Senado 641, titulada:

“Para ordenar al Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el traspaso o transferencia del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales de Caguas, libre de costo a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico.”

SR. TORRES TORRES: En su entirillado electrónico las enmiendas, Presidente, solicitamos se aprueben.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): ¿Alguna objeción? No habiendo objeción, aprobadas.

SR. TORRES TORRES: Hay enmiendas en Sala, solicitamos se lean.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Adelante con las enmiendas en Sala.

### ENMIENDAS EN SALA

#### En la Exposición de Motivos:

Página 1, primer párrafo, línea 6,

eliminar “a proveedores de servicios médico-hospitalarios”

Página 1, segundo párrafo, línea 2,

eliminar “los proveedores de servicios” y sustituir por “el Hospital Menonita”

Página 1, segundo párrafo, línea 3,

eliminar “médico-hospitalarios”

#### En el Resuélvese:

Página 2, línea 7,

después de “negociación” insertar “necesaria”; y después de “Morales” eliminar “necesaria”

Página 2, línea 8,

eliminar “los proveedores de servicios médico-hospitalarios” y sustituir por “el Hospital Menonita”

Página 3, línea 11,

eliminar “conjunta” y sustituir por “Conjunta”

SR. TORRES TORRES: Para que se aprueben las enmiendas en Sala, Presidente.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): ¿Hay alguna objeción? No habiendo objeción, aprobadas las enmiendas en Sala.

SR. TORRES TORRES: Según ha sido enmendada, que se apruebe la Resolución Conjunta del Senado 641.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): ¿Hay alguna objeción a la petición hecha por el Portavoz? No habiendo objeción, aprobada.

-----

SR. TORRES TORRES: Presidente, solicitamos se forme un Calendario de Votación Final que incluya las siguientes medidas: Proyecto del Senado 1204; Proyecto del Senado 1383; Resoluciones Conjuntas del Senado en su concurrencia 28; 641; 678; y el Proyecto de la Cámara 2689, en su Informe de Conferencia. Sería ése el Calendario de Votación Final, Presidente, solicitamos autorice se proceda con el mismo y que constituya el Pase de Lista Oficial para todos los fines legales pertinentes.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): ¿Hay alguna objeción? No habiendo objeción, adelante con el Calendario de Votación Final. Tóquese el timbre.

Si algún compañero Senador o Senadora va a abstenerse o a emitir algún voto explicativo sobre alguna medida, éste es el momento de anunciarlo al Cuerpo.

No siendo así, que se abra la Votación.

## **CALENDARIO DE APROBACION FINAL DE PROYECTOS DE LEY Y RESOLUCIONES**

Son consideradas en Votación Final las siguientes medidas:

### P. del S. 1204

“Para enmendar el Artículo 117 de la Ley del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, a los fines de establecer que cuando se ejercite la acción para impugnar paternidad y maternidad el demandante tiene que cumplir con el diligenciamiento establecido en la Regla 4.4, inciso (b) y la Regla 15.2, inciso (a) de las de Procedimiento Civil.”

### P. del S. 1383

“Para añadir un nuevo inciso (aa) y reenumerar el actual inciso (aa) como el inciso (bb) del Artículo 18 de la Ley 205-2004, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Justicia”, para facultar al Secretario de Justicia a crear la Oficina de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia; y para otros fines.”

Concurrencia con las enmiendas introducidas  
por la Cámara de Representantes  
a la R. C. del S. 28

R. C. del S. 641

“Para ordenar al Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el traspaso o transferencia del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales de Caguas, libre de costo a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico.”

R. C. del S. 678

“Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de ciento dieciséis mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20) de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000) del inciso 2, Apartado D, Sección 1; Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de la Sección 1; Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta y un centavos (\$26,123.51) de los incisos B y H, Sección 1; Resolución Conjunta 287-1996, la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000) de los incisos 1, 2 y 3, Sección 1; Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) del inciso 2, Apartado VI, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000) del inciso A, Municipio de Cabo Rojo, Sección 1; Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de los incisos 8 y 12, Apartado D, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesenta y nueve centavos (\$8,235.69) de la Sección 1; Resolución Conjunta 5-2012, la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2,078) del subinciso b, inciso 19, Apartado B, Sección 1 y la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000) del subinciso a, inciso 8, Apartado B, Sección 1; para mejoras a las facilidades recreativas de la Urbanización Borinquén y de la Urbanización Extensión-Monte-Sol, mejoras y ampliación al Parque de Bombas Chaiben J. Fas Fagundo y para otras obras y mejoras permanentes en dicho Municipio, incluyendo la rotulación para marcar la delimitación del Municipio de Cabo Rojo; y para autorizar el pareo de los fondos reasignados.”

Informe de Conferencia  
en torno al P. de la C. 2689

**VOTACION**

Los Proyectos del Senado 1204; 1383; la Resolución Conjunta del Senado 678; el Informe de Conferencia en torno al Proyecto de la Cámara 2689 y la concurrencia con las enmiendas introducidas por la Cámara de Representantes a la Resolución Conjunta del Senado 28, son considerados en Votación Final, la que tiene efecto con el siguiente resultado:

**VOTOS AFIRMATIVOS**

Senadores:

Eduardo Bhatia Gautier, José L. Dalmau Santiago, Ángel R. Martínez Santiago, José R. Nadal Power, Ramón L. Nieves Pérez, Margarita Nolasco Santiago, Migdalia Padilla Alvelo, Itzamar Peña Ramírez, José O. Pérez Rosa, Carmelo J. Ríos Santiago, Luis D. Rivera Filomeno, Pedro A. Rodríguez González, Ángel M. Rodríguez Otero, Gilberto Rodríguez Valle, Ángel R. Rosa Rodríguez, Ramón Ruiz Nieves, María de L. Santiago Negrón, Lawrence N. Seilhamer Rodríguez,

Cirilo Tirado Rivera, Aníbal J. Torres Torres, Martín Vargas Morales y Jorge I. Suárez Cáceres, Presidente Accidental.

Total..... 22

VOTOS NEGATIVOS

Total..... 0

VOTOS ABSTENIDOS

Total..... 0

La Resolución Conjunta del Senado 641, es considerada en Votación Final, la que tiene efecto con el siguiente resultado:

VOTOS AFIRMATIVOS

Senadores:

Eduardo Bhatia Gautier, José R. Nadal Power, Ramón L. Nieves Pérez, Margarita Nolasco Santiago, Migdalia Padilla Alvelo, Itzamar Peña Ramírez, Carmelo J. Ríos Santiago, Luis D. Rivera Filomeno, Pedro A. Rodríguez González, Ángel M. Rodríguez Otero, Gilberto Rodríguez Valle, Ángel R. Rosa Rodríguez, Ramón Ruiz Nieves, Lawrence N. Seilhamer Rodríguez, Cirilo Tirado Rivera, Aníbal J. Torres Torres, Martín Vargas Morales y Jorge I. Suárez Cáceres, Presidente Accidental.

Total..... 18

VOTOS NEGATIVOS

Senadores:

José L. Dalmau Santiago, Ángel R. Martínez Santiago, José O. Pérez Rosa y María de L. Santiago Negrón.

Total..... 4

VOTOS ABSTENIDOS

Total..... 0

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Por el resultado de la Votación, todas las medidas han sido aprobadas.

-----

SR. RODRIGUEZ VALLE: Señor Presidente, para regresar al turno de Lectura.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): ¿Alguna objeción? No habiendo objeción, adelante.

## RELACION DE PROYECTOS DE LEY Y RESOLUCIONES

La Secretaría da cuenta de la siguiente Relación de Proyecto de Ley, Resolución Conjunta y Resoluciones del Senado radicados y referidos a Comisiones por el señor Presidente, cuya lectura se prescinde a moción del señor Gilberto Rodríguez Valle:

### PROYECTO DEL SENADO

#### P. del S. 1592

Por el señor Dalmau Santiago:

“Para enmendar el Artículo 24, añadir un nuevo Artículo 25, enmendar el Artículo 29 y reenumerar los actuales Artículos 24 al 38 como 25 al 39 a la Ley 98-2007, según enmendada, conocida como “Ley de Gallos de Puerto Rico del Nuevo Milenio”, a los fines de prohibir el uso de espuelas de aluminio, espuelas plásticas desechables de apariencia oscura y las plásticas desechables que no sean inspeccionadas y aprobadas por el Departamento de Recreación y Deportes; establecer exigencias mínimas de cumplimiento a los manufactureros y distribuidores de espuelas en Puerto Rico; imponer el cobro por el sello de inspección de las espuelas desechables definidas por Ley y autorizadas mediante Reglamento por el Departamento de Recreación y Deportes; crear el “Fondo para el Desarrollo del Deporte de Gallos”, el cual se nutrirá, entre otras fuentes, del cobro por la inspección de las espuelas desechables establecido por esta Ley, y el cual será administrado por el Departamento de Recreación y Deportes, con la evaluación y consentimiento de la Comisión de Asuntos Gallísticos, para el desarrollo, promoción y sostenibilidad del deporte en Puerto Rico; disponer que lo recaudado por multas por violación a la mencionada Ley 98-2007 se depositará en el nuevo “Fondo para el Desarrollo del Deporte de Gallos”; y para otros fines relacionados.”

(TURISMO, CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTES Y GLOBALIZACIÓN; Y DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS)

### RESOLUCIÓN CONJUNTA DEL SENADO

#### R. C. del S. 702

Por el señor Ruiz Nieves:

“Para ordenar al Departamento de Agricultura y a la Autoridad de Tierras proceder con la liberación de las restricciones y las condiciones sobre preservación e indivisión previamente impuestas y anotadas según dispuesto por la Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, según enmendada, de la Parcela Núm. 16, del Proyecto denominado Gripiñas, localizado en el Barrio Veguitas, Sector Zamas, en la carretera 527, kilómetro 3.2, del término municipal de Jayuya, Puerto Rico, adquirido por Don José Antonio Colón Irizarry y Doña Norma Iris Cruz Cruz; a los fines de permitir la

segregación autorizada en el caso número 10L17-00000-00951, resolución emitida por la Administración de Reglamentos y Permisos, el día 20 de abril de 2010.”  
(AGRICULTURA, SEGURIDAD ALIMENTARIA, SUSTENTABILIDAD DE LA MONTAÑA Y DE LA REGIÓN SUR)

#### RESOLUCIONES DEL SENADO

##### R. del S. 1377

Por el señor Martínez Santiago:

“Para ordenar a la Comisión de Hacienda y Finanzas Públicas del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, realizar una exhaustiva y detallada investigación sobre el uso que el Departamento de Hacienda y la Corporación de Financiamiento Municipal (“COFIM”), la cual está adscrita al Banco Gubernamental de Fomento han destinado a los recaudos producto de la Ley 19-2014; para ordenar la producción de informes; y para otros fines relacionados.”  
(REGLAS, CALENDARIO Y ASUNTOS INTERNOS)

##### R. del S. 1378

Por el señor Ríos Santiago:

“Para convocar una Sesión Especial de Interpelación del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a los fines de citar a los Directivos del Banco Gubernamental de Fomento para que comparezcan ante el Cuerpo constituido en Comisión Total, y que expliquen al mismo la situación fiscal real actual de este. Esto ante las noticias recientes de la insolvencia de dicho Banco. Los ejecutivos expondrán y explicarán las circunstancias que han afectado e inciden y hayan incidido en el funcionamiento del Banco, sin que se entienda como limitación informar sobre los diversos señalamientos públicos relativos a la insolvencia del mismo.”  
(REGLAS, CALENDARIO Y ASUNTOS INTERNOS)

La Secretaría da cuenta e informa que han sido recibidos de la Cámara de Representantes y referidos a Comisión por el señor Presidente, el siguiente Proyecto de Ley y las Resoluciones Conjuntas:

#### PROYECTO DE LA CÁMARA

##### P. de la C. 2769

Por el señor Varela Fernández:

“Para declarar Monumento Histórico Nacional y para que se incluya en el Inventario de Sitios y Zonas Históricas de Puerto Rico de la Junta de Planificación de Puerto Rico, así como ordenar a la Oficina Estatal de Conservación Histórica de Puerto Rico que se gestione la inclusión en el Registro Nacional de Lugares Históricos del Servicio Nacional de Parques del Departamento del Interior de los Estados Unidos de América, los tres edificios que albergan el antiguo Pueblo del Niño ubicado en la Carretera PR-693, kilómetro 8.2 del Barrio Higuillar del Municipio de Dorado; reclamar de las agencias pertinentes su protección; y para otros fines.”  
(TURISMO, CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTES Y GLOBALIZACIÓN)

## RESOLUCIONES CONJUNTAS DE LA CÁMARA

### R. C. de la C. 852

Por el señor Hernández Alfonzo:

“Para reasignar al Municipio de Hatillo, Distrito Representativo Núm. 15, la cantidad de veinticinco mil novecientos dólares (\$25,900), originalmente asignados mediante el inciso 2, Apartado A, de la Sección 1, de la Resolución Conjunta 143-2013; para que sean utilizados según se desglosa en la Sección 1 de esta Resolución Conjunta; y para autorizar el pareo de los fondos reasignados.”  
(HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS)

### R. C. de la C. 858

Por el señor Rodríguez Quiles:

“Para reasignar a la Administración para el Desarrollo de Empresas Agropecuarias (ADEA) la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000.00), provenientes de los fondos originalmente consignados en el inciso f, apartado 10, Sección 1 de la Resolución Conjunta 110-2014; para mejoras, obras permanentes y compra de equipo en el Municipio de San Sebastián; y para autorizar el pareo de los fondos reasignados.”  
(HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS)

SR. RODRIGUEZ VALLE: Señor Presidente, para regresar al turno de Mociones.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): ¿Alguna objeción? No habiendo objeción, adelante.

## MOCIONES

### Relación de Mociones de Felicitación, Reconocimiento, Júbilo, Tristeza o Pésame

La Secretaría da cuenta de la siguiente Relación de Mociones de **Felicitación, Reconocimiento, Júbilo, Tristeza o Pésame**:

#### Moción Núm. 6500

Por el señor Bhatia Gautier:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de reconocimiento a Benjamín Colón Cruz, oficial de corrección, en ocasión de ser escogido como “Oficial Valor del Año 2015”, durante la celebración de la “Semana del Oficial Correccional”.”

#### Moción Núm. 6501

Por el señor Bhatia Gautier:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de reconocimiento a Carlos J. Díaz Colón, oficial de corrección, en ocasión de ser escogido como “Oficial Valor del Año 2015”, durante la celebración de la “Semana del Oficial Correccional”.”

Moción Núm. 6502

Por el señor Bhatia Gautier:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de reconocimiento a Carlos Ramos Meléndez, oficial de corrección, en ocasión de ser escogido como “Oficial Valor del Año 2015”, durante la celebración de la “Semana del Oficial Correccional”.”

Moción Núm. 6503

Por el señor Bhatia Gautier:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de reconocimiento a Efraín Gracianni Colón, oficial de corrección, en ocasión de ser escogido como “Oficial Valor del Año 2015”, durante la celebración de la “Semana del Oficial Correccional”.”

Moción Núm. 6504

Por el señor Bhatia Gautier:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de reconocimiento a Israel González Rodríguez, oficial de corrección, en ocasión de ser escogido como “Oficial Valor del Año 2015”, durante la celebración de la “Semana del Oficial Correccional”.”

Moción Núm. 6505

Por el señor Tirado Rivera:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de reconocimiento y felicitación a la doctora Frances Arroyo De Jesús, por la publicación de su libro Ángeles cuarteados: Alegoría del prostíbulo en el teatro puertorriqueño.”

Moción Núm. 6506

Por la señora González López:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de felicitación al señor Joaquín del Río, por recibir un reconocimiento como personalidad importante del Municipio de Arecibo, por parte de la “Fundación Quinto Centenario de Arecibo”, con motivo de la dedicatoria a este municipio del Desfile Puertorriqueño de Nueva York para el presente año.”

Moción Núm. 6507

Por la señora González López:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de felicitación a la doctora Loreina Santos Silva, quien fuera Profesora en el Departamento de Estudios Hispánicos del Recinto Universitario de Mayagüez de la Universidad de Puerto Rico, en ocasión del homenaje que le realiza el Capítulo de Puerto Rico de la Unión Hispano Mundial de Escritores.”

Moción Núm. 6508

Por el señor Rivera Filomeno:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de felicitación y reconocimiento a la bióloga Rosaly Ramos Gutiérrez, a quien se le estará dedicando el undécimo (11<sup>mo</sup>) Festival del Tinglar.”

Moción Núm. 6509

Por el señor Rivera Filomeno:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de felicitación y reconocimiento a la doctora Carmen Martínez Rosario, a quien se le rinde homenaje por haberse convertido en la única maestra con Doctorado Vocacional en Barbería en todo Puerto Rico.”

Moción Núm. 6510

Por el señor Rivera Filomeno:

“Para que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico envíe un mensaje de felicitación y reconocimiento al señor Abdías Pabón Salgado, a quien se le estará dedicando el undécimo (11<sup>mo</sup>) Festival del Tinglar.”

SR. RODRIGUEZ VALLE: Para aprobar en orden consecutivo las Mociones desde la 6500 a la 6510.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): ¿Alguna objeción? No habiendo objeción, aprobadas.

SR. RODRIGUEZ VALLE: Señor Presidente, para unirme como coautor de la Resolución 678.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): ¿Alguna objeción? No habiendo objeción, así se acuerda.

SR. RODRIGUEZ VALLE: Señor Presidente, para que se excuse de los trabajos de la sesión del Senado de hoy a la senadora González López; a la senadora López León; al senador Pereira Castillo, y se hace constar que estuvo presente en los trabajos, no así en la Votación; y excusamos al compañero senador Antonio Fas Alzamora.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Debidamente excusados todos los compañeros.

SR. RODRIGUEZ VALLE: Señor Presidente para que se recesen los trabajos del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

SR. SEILHAMER RODRIGUEZ: Señor Presidente.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Compañero Seilhamer Rodríguez.

SR. SEILHAMER RODRIGUEZ: Señor Presidente, es que había entregado una carta para que se me excuse del 12 al 14...

Retiro mi solicitud.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Aclarado el asunto, compañero Seilhamer.

SR. RODRIGUEZ VALLE: Señor Presidente, para corregir. Para que se me una como coautor a la Resolución Conjunta del Senado 678.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Debidamente corregido el récord. Y si no hay objeción, así se acuerda.

-----

Luego de preparado el Orden de los Asuntos, la Secretaría da cuenta de la siguiente comunicación:

Del senador Lawrence Seilhamer Rodríguez, una comunicación, solicitando se le excuse de los trabajos legislativos durante los días del 12 al 14 de abril de 2016, ya que estará en la ceremonia de Presentación de la Medalla de Oro en honor al Regimiento 65 de Infantería “The Borinqueneers” que se llevará a cabo el día 13 de abril de 2016, en Washington, D.C.

SR. RODRIGUEZ VALLE: Señor Presidente, para que se excuse al senador Seilhamer.

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): Debidamente excusado.

SR. RODRIGUEZ VALLE: Señor Presidente, para que se recesen los trabajos del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico hasta el próximo lunes, 18 de abril, a la una de la tarde (1:00 p.m.).

PRES. ACC. (SR. SUÁREZ CÁCERES): A las doce y cuarenta de la tarde (12:40 p.m.) de hoy jueves, 7 de abril de 2016, se recesan los trabajos del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico hasta el próximo lunes, 18, a la una de la tarde (1:00 p.m.).

**“VOTO EXPLICATIVO**  
(R. del S. 1371)

**AL SENADO DE PUERTO RICO:**

Luego observar de forma gráfica por largos meses la catastrófica situación fiscal y económica por la que atraviesa Puerto Rico, hasta la declaración del impago de parte de su gobierno, y como consecuencia de ello, la inminente implementación de un mecanismo federal que tendrá el efecto de supervisar todas las operaciones fiscales del Gobierno de Puerto Rico y sus componentes, han surgido toda clase de voces intentando explicar las causas que nos arrojen luz de como llegamos a esto.

La realidad es que se pierde de perspectiva el asunto de la enorme deuda acumulada dentro de la tragedia de la evaluación de una mal concebida "transformación fiscal" y la continua aprobación de presupuestos descuadrados, y no observamos la verdadera causa de ello. Entendámoslo bien. La deuda no es la causa del problema. Podemos suponer que eso desearían algunos que pensemos, llenándonos de toda clase de retóricos argumentos y medias verdades. No nos dejemos confundir. El verdadero problema de Puerto Rico no es de deuda. El problema de Puerto Rico es de incapacidad de cumplimiento para el pago de esa deuda, provocada por una reducción en el flujo de capital, causada a su vez por una merma paulatina, pero constante, en la producción, a causa de una estrategia económica equivocada, cimentada sobre una plataforma económica que colapsó por caducidad.

Los defensores del modelo actual, intentan hacerle creer al pueblo que llegamos a esta situación por el alto grado de endeudamiento acumulado a lo largo de varias administraciones. Eso sencillamente se aleja de la verdad. Llegamos a este punto porque el modelo económico actual ya no produce las riquezas necesarias para poder cumplir adecuadamente con sus obligaciones, ni tampoco tiene capacidad para sostenerse.

Dentro de toda esta compleja situación, la actual administración desarrolló una estrategia fiscal basada en la imposición de más de \$1,400 millones en contribuciones, con la intención de salir de del potencial problema de insolvencia. No obstante, evidentemente la misma no dió resultados. El desfase de dicha estrategia no estuvo en su implementación. Más bien fue una conceptual, pues pensar que salud fiscal y solidez económica es una misma cosa, ha sido el error.

Es un principio básico de economía, que la salud fiscal de un gobierno proviene del resultado directo y proporcional de la generación de capital mediante la producción. Aunque no hay duda que el problema fiscal ha incidido negativamente en nuestra economía, eso ha ocurrido porque la estrategia económica del país, ha girado equivocadamente en torno a la salud fiscal del Gobierno de Puerto Rico, en lugar de girar en torno al fomento, y como poco, a mantener un ambiente estable en los sectores productivos. Para hacerlo más claro, la salud fiscal de un gobierno es el resultado de una actividad económica saludable, que generando el capital suficiente, permite contribuir adecuadamente al fisco sobre esos ingresos devengados.

No obstante ya estamos aquí, y como miembros de esta sociedad, cada uno es responsable de plantearse como puede colaborar para paliar la crisis. Es pertinente reconocer que el momento histórico nos exige pasar de la fiscalización y al señalamiento de puntos que pudieran resultar válidos, pero que en este momento no necesariamente resuelven el problema ante nos. Como puertorriqueño, es mi deber aportar a este proceso de una forma más proactiva, no solo para atender la crisis fiscal, sino que trabajar con el problema de fondo como lo es la descapitalización de Puerto Rico, causado por tres agentes principales: (1) la merma en producción; (2) la merma en población;

y (3) la transferencia de capital por empresas foráneas, tal y como estas se definen por nuestro ordenamiento jurídico. Ello sencillamente ha sido detrimental para una economía que próximamente habrá de cumplir su décimo año consecutivo en recesión, algunos expertos catalogan de depresión.

Observando con detenimiento los potenciales alcances del borrador de un posible proyecto auspiciado por el Comité de Recursos Naturales del Congreso, podemos evidenciar, según lo propuesto, que esta junta no presenta ninguna solución permanente a los profundos problemas estructurales y democráticos que adolece Puerto Rico.

Estamos de acuerdo con lo expresado en la Exposición de Motivos de esta resolución en el sentido, y cito: “el anteproyecto bajo evaluación que ha divulgado el Comité de Recursos Naturales de la Cámara de Representantes federal, presenta una Junta de Control Fiscal que lejos de ser un ente colaborador, trastoca los más fundamentales principios de la democracia y nuestro marco de gobierno constitucional al concederle poderes y facultades que desplazan las funciones de las Ramas Ejecutivas y Legislativas del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Esta recomendación no es cónsona con los principios democráticos que históricamente han sido el norte del Congreso federal. Dicho menoscabo de las facultades del Gobierno de Puerto Rico es inaceptable para los puertorriqueños.” Sin embargo, los amigos de la mayoría parlamentaria que defienden el ordenamiento constitucional vigente se niegan al hecho que lo anterior no es otra cosa que el crudo reflejo de una relación política colonial y antidemocrática.

Analizando en sus méritos el motivo que origina el establecimiento de dicha Junta Federal Fiscal, es honesto precisar que la misma tiene como objetivo prioritario el cuadrar las finanzas del fisco local. Ello tendrá como objetivo ajustar la capacidad de ingresos de Puerto Rico con el gasto presupuestario. Es conocido que el fisco tiene una capacidad de captación de unos \$8,900 millones y el presupuesto de gastos oscila en los \$9,800 millones, ello nos trae un desfase de unos \$900 millones. Ese desfase es precisamente el objetivo de la Junta, a fin de lograr eficiencia en su operación y el cumplimiento de la deuda.

Ahora bien, entendemos que tal y como planteado la propuesta congresional se queda corta. La idea de una junta de supervisión fiscal -o el mecanismo que estime El Congreso- no debe tener una exclusiva misión de balancear el presupuesto. De solo limitarse al pago de la deuda, bastará poco tiempo para que volvamos a las condiciones actuales. Es por ello que dicha intervención debe ir de la mano con otros elementos que hagan este esfuerzo uno viable y que por encima de todo evite que volvamos a repetirlo.

Ciertamente el manejo efectivo de la deuda es un asunto esencial que ser atendido de forma prioritaria en todo este proceso. Reconocemos que de igual forma, que es meritorio hacer el esfuerzo para eliminar la brecha entre los ingresos y gastos del deficitario fondo general. Para ello resulta meritorio evaluar los datos financieros que emanan del presupuesto aprobado por esta Asamblea Legislativa. Veamos. El presupuesto del fondo general para el presente año fiscal 2016 es de \$9,800 millones. Por otra parte, la nómina es de \$4,289.7 millones, o sea, un 43.77% del fondo general. El pago de la deuda en el fondo general del gobierno es de \$1,537.99 millones, ó sea, 15.69 % del fondo general. Finalmente, el pareo de fondos federales es de \$16.83 millones, a suma de estas tres partidas representan \$5,844.52 millones, ó sea el 59.6% del fondo general. Estos datos reflejan que existe un espacio \$3,955.48 millones, o sea, de un 40.4% del presupuesto con capacidad de ser revisado para la búsqueda de esos \$900 millones. Lo que deja claramente establecido que se puede pagar deuda, cubrir la nómina y sus costos relacionados y cumplir con el pareo de fondos federales, quedando aún espacio para hacer los recortes que esta administración no ha estado dispuesto a hacer.

Diferimos de la Administración en clasificar toda la deuda como un todo, y que como tal, esta reciba igual trato. Más aún, diferimos en utilizar los mecanismos de La Ley de Quiebras Federal

para tirar a pérdidas toda la deuda, pues según hemos demostrado esto no es necesario. A tenor con ello cabe señalar que no toda deuda es igual.

Existe una diferencia considerable en el manejo del presupuesto de los recursos del fondo general y el manejo de empresas conocidas como corporaciones públicas, que dado el caso que su morfología, conformación organizacional y operacional es distinta, igualmente distinto es el trato que debe dárseles, así como la estrategia a implementarse para sacarlas a flote. Para ello se recomienda una herramienta para el manejo (o reestructuración) de la deuda en las corporaciones públicas y otra deuda extra constitucional, bien sea dentro del Capítulo 9 de la Ley de Quiebras Federal u otra legislación especial que tenga a bien aprobar el Congreso. Como ejemplo de ello, observemos la situación de la Autoridad de Energía Eléctrica cuya deuda es 4.45 veces mayor de su valor. En cualquier lugar del mundo es un negocio catalogado en quiebra. De manera que, si no es reestructurando la deuda, ¿cómo puede operar el único proveedor de energía de Puerto Rico? ¿Cómo podría restablecerse la economía de Puerto Rico sin un proveedor energético robusto y eficiente? Para los que digan que la privatización de la generación de la energía es la solución debo preguntarles: ¿Cómo subvencionar el mantenimiento, distribución y transmisión de esa energía si le quitamos a la Autoridad su única fuente de ingresos recurrente? Ciertamente, una reconfiguración integral de esa empresa debe observarse como la solución, y la reestructuración de su deuda es sin duda un elemento vital.

De otra parte, todos concurrimos que la revitalización de nuestra economía es esencial para salir de la crisis. Sin embargo, poco se habla de cómo hacerlo que no sea mediante dádivas como el “Earn Income Tax Credit”, el “Child Tax Credit” o el pareo de fondos “Medicare”. Lo cierto es que estas herramientas alivian nuestra situación pero no representa una solución definitiva a nuestro problema de fondo: *la generación de nuestras propias riquezas*. A tales fines, es imperioso que establezcamos, de forma concertada con el poder federal, un plan estratégico coherente y abarcador que nos inserte por vez primera en la corriente económica estadounidense, utilizando los mecanismos provistos por el Tratado de Libre Comercio con los países aliados de América Latina. Nuestra cultura, infraestructura, situación geográfica, recurso intelectual, sumado a la aplicabilidad de las leyes y reglamentación federal, hacen de Puerto Rico el lugar idóneo para convertirse en el eje de esa nueva estrategia empresarial. Mediante el desarrollo de la misma, Puerto Rico podría ser el nuevo polo de desarrollo comercial entre el Norte, Centro América y el Sur, siendo el nuevo centro de operaciones de empresas estadounidenses haciendo negocios con América Latina. Ciertamente estamos más cerca que la ciudad de Miami. La pregunta es ¿Cómo logramos esto? Simple. Comenzando con hacer un inventario por cada Estado de la Unión de aquellas industrias, productos y servicios sin presencia en Latinoamérica y el Caribe, y con capacidad de expansión en ese mercado, proponiendo a Puerto Rico como su nuevo centro de operaciones. De esa forma, no solo se logra incorporar capital fresco a nuestra economía, sino que en lugar de ser una economía dependiente de la estadounidense nos insertamos como un elemento de valor añadido de esta. No hay duda que ello sería un cambio de paradigma.

Por último, y no menos importante, ningún proceso que pretenda estabilizar nuestras finanzas fiscales y nuestra economía sería efectivo si no se atiende el problema de fondo, nuestra situación colonial, pues la carencia de modelo político efectivo, afecta el desarrollo de cualquier estrategia dirigida a la consecución de un nuevo modelo económico. No hay duda que el lenguaje de un proyecto como el propuesto por el Congreso, refleja la burda y cruel manifestación de supremacía colonial sobre el territorio de Puerto Rico, pues ni con un Estado de la Unión, ni con una nación soberana tendrían capacidad jurídica para hacer lo que pretenden, ni en la forma en que pretenden hacerlo.

A tales fines, es indispensable el que este proceso de estabilización de las finanzas y economía de Puerto Rico, incluya de forma simultánea, un proceso que permita el desarrollo de un nuevo modelo político-económico. Esto permitirá a su vez, que Puerto Rico pueda efectuar esa inserción favorable en la economía estadounidense, pero a la vez, tener las herramientas políticas necesarias para poder hacerlo en condiciones de igualdad, para sí y para sus habitantes.

Ante todo lo antes expuesto, me veo precisado a ofrecer mi voto a favor a la medida de epígrafe, con las salvedades antes expresadas.

Respetuosamente sometido,

(Fdo.)

Carmelo Ríos Santiago”

**INDICE DE MEDIDAS  
CALENDARIO DE ORDENES ESPECIALES DEL DIA  
7 DE ABRIL DE 2016**

**MEDIDAS**

**PAGINA**

Nombramiento del Sr. José E. Arrillaga García .....	37497 – 37501
P. del S. 1204.....	37501 – 37502
P. del S. 1383.....	37502 – 37503
R. C. del S. 641 .....	37503
R. C. del S. 678.....	37503 – 37506
Informe Final en torno a la R. del S. 177 .....	37506 – 37562
Informe de Conferencia en torno al P. de la C. 2689.....	37562 – 37580
R. C. del S. 641 .....	37582 – 37583