

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta} Asamblea
Legislativa

2^{da} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 677

21 de septiembre de 2009

Presentada por *la senadora Nolasco Santiago*

Referida a

RESOLUCION

Para ordenar a la Comisión de Gobierno del Senado de Puerto Rico, a realizar una investigación sobre la titularidad, los términos y las condiciones existentes en el contrato de compraventa, entre el Departamento de Recursos Naturales de Puerto Rico y el Desarrollador del Proyecto Costa Serena, en el área de Piñones en el municipio de Loiza.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Durante décadas se estuvo proponiendo el desarrollo de grandes complejos turísticos en el área costera del noreste de la Isla. Algunas de dichas propuestas sobresalen, no solo por una ubicación privilegiada sino también, por su envergadura estructural y su impacto social, económico y ecológico. Entre los proyectos de impacto significativo se encuentra “Costa Serena”, propuesto para ser construido en el Sector Piñones, ubicado en la zona costera del municipio de Loiza.

Costa Serena era un proyecto de tipo mixto, incluía una combinación de hotel y residencias de alto interés. Como parte de los esfuerzos para la obtención de los permisos de construcción, la firma proponente de este complejo turístico por años estuvo presentando estudios de viabilidad y declaraciones de impacto ambiental que consistentemente fueron rechazadas por las agencias gubernamentales responsables de otorgar permisos de construcción en la Isla. Además, algunos sectores de la sociedad como ecologistas y conservacionistas continuamente han estado presentando objeción al desarrollo de esas tierras, entre otras razones, porque gran parte de las

mismas están en zonas inundables y cubiertas de mangles y vegetación que sirve de hábitat a un gran número de especies de la fauna y la flora.

El 19 de junio de 2003, PFZ Properties, Inc. radicó la demanda civil número FAC2003-2190 contra el señor Alberto Medina López, en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. En dicha demanda, la demandante alega ser propietaria de las fincas que conforman el área donde se proyectaba la construcción de Costa Serena y que el demandado, supuestamente, mediante falsificación de documentos y a través de falsa representación logró inscribir dichas fincas a su favor en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico. En la demanda, se reclamaba al tribunal ordenar la anulación de las inscripciones registradas en los libros del Registro de la Propiedad de Loiza a partir del año 2001.

La Administración de Acevedo Vilá, a diferencia de todas las anteriores, desde su instalación mostró disposición para facilitar la aprobación del Proyecto. A principios del año 2006, días antes de la celebración de las vistas públicas con relación a Costa Serena, el Presidente de la Junta de Planificación, Ing. Ángel David Rodríguez, modificó abruptamente el Borrador del Plan de Usos de Terrenos mediante la adopción de una categoría de nueva creación que viabilizó la permisología necesaria para la construcción del Proyecto en el área de Piñones.

El 24 de agosto de 2006, el entonces Secretario de la Gobernación, Jorge Silva Puras, anunció que la Administración de Acevedo Vilá apoyaba el Proyecto de Costa Serena, aún cuando en ese momento las agencias gubernamentales no habían concluido su evaluación. Cinco días después, el Secretario Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), Javier Vélez Arocho, emitió su endoso, contrario a las recomendaciones de todas las divisiones técnicas, incluyendo la División de Asuntos Legales de la Agencia. Días más tarde, el Presidente de la Junta de Calidad Ambiental (JCA), Lic. Carlos López Freytes, también aprobó la Declaración de Impacto Ambiental de Costa Serena.

En entrevista realizada por la periodista María Vera, publicada en el periódico El Vocero el 19 de mayo del corriente, el Secretario del DRNA indicó que la semana siguiente se firmaría el contrato de compraventa de los terrenos donde se construiría Costa Serena. La periodista lo confrontó con la controversia sobre la titularidad de dichos terrenos y el Secretario sostuvo que

“no es irregular que se firme el contrato de compraventa antes de identificar claramente quien es el titular del terreno.”

La manera en que la pasada Administración atendió este Proyecto motiva a la reflexión porque resulta contradictorio que aún cuando los técnicos de las agencias no habían culminado las evaluaciones, el Secretario de la Gobernación y otros jefes de agencias emitieron endosos y aprobaciones de manera acelerada; y llegaron al extremo de estar en disposición de firmar un contrato de compraventa de una propiedad aún cuando tenían conocimiento de que la titularidad de dicha propiedad estaba en entredicho en los tribunales. Pero, lo que mayor interrogante provoca es la contradicción en las acciones de una Administración que precipitó de forma atropellada la aprobación de los permisos de construcción de Costa Serena para, después de una reunión breve entre el Gobernador y el Desarrollador a tan solo días de haberse aprobado los endosos y permisos del Proyecto, acordar la compra de los terrenos del Proyecto por parte del Gobierno para preservarlos.

El razonamiento lógico obliga a pensar que cuando el gobierno determina que es meritorio preservar alguna zona, lo hace a través de una metodología de evaluación y no por impulso o capricho momentáneo. Por lo tanto, si la intención de la Administración era preservar esos terrenos, entonces debemos preguntarnos ¿Por qué razón se cambió la zonificación, se otorgaron endosos, permisos y aprobaciones para inmediatamente después comprarle esos terrenos al desarrollador proponente? Las interrogantes que surgen ante esta situación hacen meritorio el que se conduzca la investigación presentada a través de esta Resolución.

RESUELVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1. – Se ordena a la Comisión de Gobierno del Senado de Puerto Rico, a realizar
- 2 una investigación sobre la titularidad, los términos y las condiciones existentes en el contrato
- 3 de compraventa, entre el Departamento de Recursos Naturales de Puerto Rico y el
- 4 Desarrollador, de los terrenos donde se había propuesto establecer el proyecto Costa Serena,
- 5 en el área de Piñones en el municipio de Loiza.

- 1 Sección 2. – La Comisión deberá rendir un informe dentro de los próximos noventa (90)
- 2 días siguientes a la aprobación de esta Resolución.
- 3 Sección 3. – Esta Resolución entrará en vigencia inmediatamente después de su
- 4 aprobación.