

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va.} Asamblea
Legislativa

6^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. C. del S. 439

21 de octubre de 2019

Presentada por la señora *Padilla Alvelo*

Referida a la Comisión de Gobierno

RESOLUCIÓN CONJUNTA

Para requerir al Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles, creado por virtud de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, estudiar conforme a las disposiciones de la Ley y el reglamento adoptado para tales propósitos, ceder en usufructo al Municipio de Toa Baja, por un término de tiempo no menor de treinta (30) años, o auscultar cualquier otro negocio jurídico contemplado en dicha Ley, los terrenos del Parque Recreativo Isla de Cabras, incluyendo el Polígono de Tiro de la Policía de Puerto Rico, las instalaciones, equipos existentes y las edificaciones ubicadas en el mismo, así como todos los derechos, obligaciones o responsabilidad por los bienes así cedidos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Isla de Cabras, privilegiadamente localizada con una hermosa vista a la Bahía de San Juan y El Morro, actualmente alberga el Fortín San Juan de la Cruz conocido como El Cañuelo, el Parque Recreativo y un Polígono de Tiro de la Policía de Puerto Rico. El Parque Recreativo posee todo lo necesario para la sana diversión y esparcimiento de las familias que lo visitan. Tiene varios lugares de descanso, áreas de juegos y acceso a la playa para el disfrute de toda la ciudadanía. Además, tiene facilidades para alquiler, tales como gazebos, merenderos y áreas verdes para actividades.

El Municipio de Toa Baja entiende que sería de gran beneficio a la ciudadanía en general un redesarrollo de las operaciones del Parque Recreativo Isla de Cabras, lo que los priva del posible fomento económico que el mismo puede generar. Por tanto, la Administración Municipal de Toa Baja interesa adquirir estas facilidades con el propósito de inyectar un impulso económico a sus finanzas que beneficiará a toda la comunidad. La cesión en usufructo del Parque Recreativo Isla de Cabras facilitará la planificación, a mediano y a largo plazo, de proyectos recreativos complementarios que tomen en consideración las necesidades y preferencias de los residentes, comerciantes y visitantes de la zona.

Obsérvese que esta propiedad del Estado actualmente se encuentra muy deteriorada ya que no se le prestó la atención necesaria para potenciar su desarrollo. Posteriormente, el Huracán María deterioró aún más las ya decaídas facilidades. Actualmente, la actividad que genera para el bienestar social es limitada a pesar de que tiene un gran potencial para fomentar la creación de empleos. Es decir, por años, el propio Estado no ha podido promover el desarrollo económico de esta, para propiamente allegarle fondos al erario; tampoco le ha brindado el mantenimiento que requiere para salvaguardar el bienestar e interés social.

Tomando en cuenta los grandes retos fiscales que enfrentan el Estado, el Municipio de Toa Baja tiene el genuino interés de, mediante los mecanismos que ofrece el inciso (t) del Artículo 2.004 de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”, reactivar económicamente este espacio. El Municipio tiene planes concretos para establecer en este lugar actividades comerciales que promuevan el desarrollo económico, redunden en bienestar social, puedan allegar fondos tanto a las arcas del Estado, así como a las del Municipio, mediante la creación de nuevas fuentes de empleo y de nueva actividad económica, en directo beneficio a las arcas del Estado, mientras, se suprime su obligación de brindar el mantenimiento adecuado que por años no ha realizado.

Sin duda, la Asamblea Legislativa debe promover el desarrollo de los municipios, proveyéndole de herramientas efectivas que aseguren su desarrollo económico. Ciertamente, el Parque Recreativo Isla de Cabras es una pieza importante en el desarrollo económico y turístico del Municipio de Toa Baja, por lo que esta Asamblea Legislativa considera necesario y meritorio cederles dichas facilidades.

Ahora bien, en el Capítulo 5 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, se establece la política pública del Gobierno de Puerto Rico en cuanto a la disposición de la propiedad inmueble perteneciente a sus agencias, corporaciones e instrumentalidades. Esto con el propósito de “establecer un marco jurídico que facilite mover el mercado de bienes raíces estatales y les dé certeza a las transacciones de estos activos”.

Esta Administración ha establecido política pública sobre las propiedades en desuso que pueden ser utilizadas por entidades sin fines de lucro, municipios, entre otras, para propósitos sociales que esboza la propia Ley 26-2017, según enmendada. Ejemplo de ello, es la Orden Ejecutiva 2017-032, y el “Reglamento Especial para la Evaluación y Arrendamiento de Planteles Escolares en Desuso con Propuestas No Solicitadas”, Reglamento Núm. 8980 del 2 de agosto de 2017, creado por el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles (el Comité), para establecer los parámetros mediante los cuales las escuelas que están en desuso pueden ser transferidas a las referidas entidades.

Por su parte, en el Artículo 5.06 de la Ley 26-2017 se establecen los deberes y obligaciones del Comité, entre las cuales se encuentran:

(a) establecer mediante reglamento un procedimiento uniforme, eficiente y efectivo para la disposición y transferencias de los bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico, ya sea mediante subasta pública a viva voz, subasta pública en sobre sellado o mediante venta directa. Dicho procedimiento deberá proveer un sistema justo de competencia que garantice el interés público. El Comité deberá disponer claramente cuándo se podrá hacer una venta directa;

(b) coordinar, junto con la Junta Revisora de Propiedad Inmueble creada en virtud de la Ley 235-2014, la preparación y/o actualización de un inventario oficial de todas las propiedades inmuebles de todas las agencias, dependencias, instrumentalidades, y corporaciones públicas de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico, excluyendo las propiedades de la Universidad de Puerto Rico;

(c) obtener por parte de la Junta Revisora de Propiedad Inmueble, una certificación en la que se incluyan todas las propiedades inmuebles que están disponibles para su disposición por razón de no ser necesitadas para ser habilitadas por alguna agencia, dependencia, instrumentalidad o corporación pública de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico;

(d) evaluar toda solicitud de compraventa, arrendamiento, u otra forma de traspaso de posesión, de propiedad inmueble que le sea sometida por cualquier persona natural o jurídica, con o sin fines de lucro, incluyendo municipios, y asegurarse que cumpla con esta Ley y todas las normas y reglamentos que sean aprobados por el Comité;

(e) realizar cualquier tipo de estudio, inspección, análisis, u otra gestión sobre las propiedades inmuebles, incluyendo el asegurarse que estén debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad y que tengan el título y cualquier otro requerimiento exigido por ley al corriente; y

(f) tasar los bienes inmuebles objeto de disposición. Para ello podrá requerir y utilizar el personal necesario, utilizando el mecanismo establecido en la Ley 8-2017.

La Asamblea Legislativa entiende que cónsono con la política pública adoptada mediante la Ley 26-2017, según enmendada y las determinaciones de la Rama Ejecutiva en asuntos como las propiedades del Gobierno y el bienestar de los residentes del Municipio de Toa Baja, los recursos públicos rendirán más beneficios mediante una cesión en usufructo de la propiedad objeto de esta Resolución Conjunta al ayuntamiento. Con ello en mente, se entiende necesario referir la transacción propuesta

para estudio del Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles, creado por virtud de la Ley 26-2017, según enmendada.

Resulta pertinente mencionar que la Organización Mundial de Turismo (2015) define el concepto de “turismo” como un fenómeno social, cultural y económico que conlleva el movimiento de personas a otros países o lugares que no es su residencia, para propósitos personales o de negocios, pero sin el deseo de permanecer permanentemente en ese lugar.

Según la antes aludida entidad, la industria turística ha experimentado un crecimiento constante dentro del sector de los servicios y su volumen de negocios iguala o sobrepasa al de las exportaciones petrolíferas, los productos alimenticios y la industria automotriz, por lo que es forzoso concluir que representa al mismo tiempo una excelente oportunidad como fuente de ingresos para el Municipio de Toa Baja.

Dicho lo anterior, y considerando que el turismo se ha convertido en la principal industria y fuente de empleo de muchos países, entendemos que, con esta pieza legislativa, el Municipio de Toa Baja tendrá una oportunidad de desarrollo, no solo económico, sino también social.

RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se requiere al Comité de Evaluación y Disposición de Bienes
- 2 Inmuebles, creado por virtud de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como
- 3 “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, estudiar conforme a las disposiciones de
- 4 la Ley y el reglamento adoptado para tales propósitos, ceder en usufructo al
- 5 Municipio de Toa Baja, por un término de tiempo no menor de treinta (30) años, o
- 6 auscultar cualquier otro negocio jurídico contemplado en dicha Ley, los terrenos del
- 7 Parque Recreativo Isla de Cabras, incluyendo el Polígono de Tiro de la Policía de
- 8 Puerto Rico, las instalaciones, equipos existentes y las edificaciones ubicadas en el

1 mismo, así como todos los derechos, obligaciones o responsabilidad por los bienes
2 así cedidos.

3 Sección 2.- El Comité deberá cumplir con lo ordenado en la Sección 1 de esta
4 Resolución Conjunta dentro de un término no mayor de noventa (90) días, contados
5 a partir de la aprobación de esta Resolución Conjunta.

6 Sección 3.- De ser aprobada la transacción propuesta por el Comité de Evaluación
7 y Disposición de Bienes Inmuebles, el Municipio de Toa Baja podrá utilizar el terreno
8 para cualquier fin público, por si o mediante acuerdo con cualquier otra entidad
9 pública o privada, según las facultades que le concede la Ley 81-1991, según
10 enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", y
11 cualquier otra ley o reglamento aplicable; disponiéndose, sin embargo, que el Comité
12 podrá establecer cualesquiera condiciones restrictivas que entienda pertinente para
13 asegurar el balance entre la necesidad de allegar mayores recursos al Estado,
14 fomentar el desarrollo económico, procurar el bienestar de la sociedad y/o crear
15 empleos.

16 Sección 4.- Asimismo, se establece que, si el Comité de Evaluación y Disposición
17 de Propiedades Inmuebles aprueba la cesión en usufructo, los terrenos y cualquier
18 edificación existente se entregarán en las mismas condiciones en que se encuentren al
19 momento de aprobarse esta Resolución Conjunta, sin que exista obligación alguna
20 del Gobierno de Puerto Rico, de realizar mejoras o modificaciones antes de la
21 referida cesión.

1 Sección 5.- De transcurrir más de noventa (90) días desde la aprobación de esta
2 Resolución Conjunta, sin que el Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades
3 Inmuebles haya dado a conocer su decisión, se entenderá aprobada la cesión
4 propuesta, por lo que deberán iniciarse, inmediatamente, los procedimientos
5 requeridos para la consecución de lo aquí establecido.

6 Sección 6.- Esta Resolución Conjunta se interpretará de tal manera para hacerla
7 válida, en la medida que sea factible, de acuerdo a la Constitución de Puerto Rico y
8 la Constitución de Estados Unidos de América. Si cualquier cláusula, párrafo,
9 subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título,
10 capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Resolución Conjunta fuera anulada o
11 declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no
12 afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Resolución. El efecto de
13 dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra,
14 letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o
15 parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la
16 aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo,
17 subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título,
18 capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Resolución fuera invalidada o declarada
19 inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará
20 ni invalidará la aplicación del remanente de esta Resolución a aquellas personas o
21 circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e
22 inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las

1 disposiciones y la aplicación de esta Resolución en la mayor medida posible, aunque
2 se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus
3 partes, o, aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a
4 alguna persona o circunstancia.

5 Sección 7.- Esta Resolución Conjunta comenzará a regir inmediatamente después
6 de su aprobación.