

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(13 DE JUNIO DE 2016)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17ma. Asamblea
Legislativa

7ma. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 2853

31 DE MARZO DE 2016

Presentado por el representante *Matos García*
y suscrito por el representante *Soto Torres*

Referido a la Comisión de Agricultura,
Recursos Naturales y Asuntos Ambientales

LEY

Para crear el “Fideicomiso de Conservación Ecoturística de Puerto Rico” adscrito al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, establecer sus disposiciones aplicables; enmendar el Artículo 5 de la Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento Recursos Naturales”, a fin de establecer una cláusula de exención o un *grandfather clause* en torno a la concesión y duración de franquicias, permisos y licencias de carácter privado para el uso y aprovechamiento de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos bajo ellas y la zona marítimo terrestre en Puerto Rico.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En las últimas décadas las administraciones gubernamentales han tratado de lidiar con la presencia de estructuras dentro de nuestra zona marítimo terrestre; que conforme con el estado de derecho vigente, no cualifican para el otorgamiento de concesiones, franquicias, permisos o licencias de carácter público. Muchas de estas gestiones han generado controversia entre las personas que se oponen a la presencia de este tipo de estructuras y las que han tenido propiedades dentro del área mencionada para la operación de facilidades comerciales o la utilización de estructuras como área de vivienda.

No obstante, el estado concluyó que muchas de estas estructuras no deben formar parte de nuestro entorno geográfico por distintas razones. Estas van desde aspectos relacionados a la conservación de nuestro ambiente hasta la preservación de las bellezas que ofrece nuestro litoral costero. Ciertamente, sobran las razones para que se tome finalmente una postura que ponga fin a este debate y permita, la reinstauración de nuestros recursos a su estado natural.

En este momento el estado carece de los medios económicos para proceder con la reinstauración de aquellas zonas costeras donde se ubican inmuebles. Al día de hoy estos inmuebles no cuentan con el otorgamiento de un derecho que permita el uso y disfrute como propiedad privada. Es por ello, que se debe aspirar a un reacondicionamiento ordenado y paulatino mediante la creación de un fideicomiso; que garantice los derechos de nuestros conciudadanos, y las costas de Puerto Rico.

Por medio de la presente legislación se promueve el reordenamiento adecuado de aquellas áreas donde hoy se ubican estructuras que de otro modo no debieron de tener presencia a lo largo de nuestro litoral costero. Mediante la creación del Fideicomiso de Conservación Ecoturística de Puerto Rico se promoverá la estabilización del medio ambiente. Permitir ese saneamiento nos garantiza que en un futuro cercano podamos contar únicamente con estructuras que sean destinadas para el uso público de toda nuestra ciudadanía. Esto incluye aquellas facilidades que, aunque de acceso limitado, benefician a nuestro colectivo como ciudadanos de un País que goza de sus recursos naturales y los comparte con todos aquellos que nos visitan.

Por todo lo antes expuesto, la Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico adopta la presente Ley a fin de establecer el Fideicomiso de Conservación Ecoturística de Puerto Rico y con una cláusula de exención o un *grandfather clause* en torno a la concesión y duración de franquicias, permisos y licencias de carácter privado para el uso y aprovechamiento de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos bajo ellas y la zona marítimo terrestre en todo nuestro archipiélago puertorriqueño.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Artículo 1.-Esta Ley se conocerá como “Ley del Fideicomiso de Conservación
- 2 Ecoturística de Puerto Rico”. Se crea el Fideicomiso de Conservación Ecoturística de
- 3 Puerto Rico y se faculta al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para su
- 4 reglamentación y disposiciones aplicables.

1 Artículo 2.-Se reconoce la facultad de establecer servidumbres de conservación
2 como servidumbres personales o prediales sobre predios rústicos o urbanos para lograr
3 los propósitos de esta Ley.

4 Artículo 3.-Se declara como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto
5 Rico el propiciar la constitución de las servidumbres de conservación, a los fines de
6 conservar las áreas de valor natural, cultural o agrícola.

7 Artículo 4.-A los fines de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado
8 indicado:

- 9 a. “Servidumbre de conservación”: un gravamen impuesto sobre un bien
10 mueble en beneficio de una persona o un predio que impone obligaciones,
11 derechos y condiciones sobre el inmueble y su dueño para propósitos de
12 protección o conservación de un área de valor natural y de una propiedad
13 con valor ecoturístico.
- 14 b. “Titular de la servidumbre”: persona natural o jurídica dueña de la
15 servidumbre de conservación.
- 16 c. “Estado Libre Asociado de Puerto Rico”: incluye al Departamento de
17 Recursos Naturales y Ambientales, los municipios y a la Compañía de
18 Turismo de Puerto Rico como los únicos representantes del Estado
19 autorizados a recibir los títulos de las servidumbres y conservación de los
20 bienes muebles elegibles.
- 21 d. “Organización sin fines de lucro”: toda entidad, asociación, fideicomiso,
22 organización o institución privada sin fines de lucro, constituida como tal

1 de acuerdo a las leyes de Puerto Rico, entre cuyas funciones o propósitos
2 principales está la protección o conservación de un área de valor natural o
3 de una propiedad de valor ecoturístico.

- 4 e. "Área o bien de valor ecoturístico": propiedad que incluye importantes
5 rasgos o atributos históricos, arquitectónicos o arqueológicos.

6 Artículo 5.-Las servidumbres personales constituidas al amparo de esta Ley no
7 estarán sujetas a las limitaciones que impone el Artículo 467 del Código Civil de Puerto
8 Rico. Todas las servidumbres constituidas al amparo de esta Ley no se considerarán
9 como donaciones inoficiosas para los efectos del Artículo 747 del Código Civil.

10 Artículo 6.-Las donaciones otorgadas al amparo de esta Ley se considerarán
11 onerosas en consideración a los beneficios contributivos que la misma dispone en su
12 articulado.

13 En el caso de la extinción o disolución de la entidad sin fines de lucro a quien se
14 confirió originalmente el derecho de servidumbre, el mero hecho de la extinción o
15 disolución del titular de la servidumbre constituirá una transferencia *ipso iure* al Estado
16 Libre Asociado de Puerto Rico y así se hará constar en toda escritura constitutiva de
17 servidumbre de conservación y la inscripción correspondiente en el Registro de la
18 Propiedad, según el propio registro especial de bienes se dispone en la presente Ley.

19 Artículo 7.-La servidumbre de conservación podrá constituirse, entre otros, para
20 los siguientes propósitos:

- 21 a. conservar el atributo natural, ecoturístico o escénico de una propiedad;
22 b. mantener o mejorar la calidad de las aguas;

- 1 c. conservar propiedades con valor cultural y ecoturístico; o
- 2 d. conservar propiedades con valor ecoturístico.

3 Artículo 8.-Se considerarán personas cualificadas para ser titular de la
4 servidumbre las siguientes:

- 5 a. El Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus municipios; o
- 6 b. una organización sin fines de lucro entre cuyas funciones o propósitos
7 principales está la protección o conservación de un área de valor natural o
8 de una propiedad de valor ecoturístico. Esta organización será *bonafide* y
9 tendrá, al menos, cinco (5) años desde su fundación.

10 Artículo 9.-El dueño de la propiedad gravada con una servidumbre de
11 conservación tendrá los derechos y obligaciones establecidos en la escritura pública.
12 Tales derechos y obligaciones podrán limitar el desarrollo o el uso de un bien hasta la
13 prohibición de realizar la explotación económica del mismo. El dueño de la propiedad
14 gravada no podrá menoscabar la servidumbre constituida y siempre tendrá la
15 obligación de supervisar diligentemente su subsistencia. Además, el titular de la
16 servidumbre de conservación tendrá los derechos y las obligaciones establecidos en la
17 escritura pública y tendrá la obligación de supervisar diligentemente el cumplimiento
18 de sus disposiciones. Mientras, la servidumbre de conservación deberá constituirse en
19 escritura pública con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, según el
20 registro especial que por la presente Ley se crea. La inscripción o liberación de la
21 servidumbre de conservación estará exenta de pago de derechos.

1 Artículo 10.-Las servidumbres que por consiguiente se constituyan al amparo de
2 la presente Ley no podrán ser en exceso de los treinta (30) años en los casos en que sean
3 otorgadas a favor de organizaciones sin fines de lucro pero podrán ser renovables por
4 términos adicionales. En el caso de que sean otorgadas al Estado Libre Asociado de
5 Puerto Rico o sus municipios, estas podrán ser a perpetuidad.

6 Artículo 11.-Para propósitos del pago de contribución sobre la propiedad al
7 Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales, la propiedad gravada por una
8 servidumbre de conservación será valorada de manera que refleje la limitación en valor,
9 si alguna, impuesta por dicha servidumbre. El titular de la servidumbre estará
10 exonerado del pago de la contribución sobre la propiedad por el valor de la
11 servidumbre de conservación. Así pues, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico
12 compensará a los municipios por la pérdida de ingresos resultante de la exoneración.

13 Artículo 12.-Se enmienda el Artículo 5 de la Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972,
14 según enmendada, para que lea como sigue:

15 "Artículo 5.-

16 El Secretario de Recursos Naturales tendrá, en adición a las que le son por
17 esta Ley transferidas, las siguientes facultades y deberes:

18 (a) ...

19 (h) Ejercer la vigilancia y conservación de las aguas territoriales, los terrenos
20 sumergidos bajo ellas y la zona marítimo terrestre, conceder franquicias,
21 concesiones especiales, permisos y licencias de carácter público para su
22 uso y aprovechamiento y establecer mediante reglamento los derechos a

1 pagarse por los mismos. A estos efectos estará facultado para ejercer
2 aquellos poderes y facultades que le puedan ser delegadas por cualquier
3 agencia o instrumentalidad del Gobierno Federal bajo cualquier ley del
4 Congreso de los Estados Unidos.

5 Con relación al otorgamiento de las franquicias, concesiones,
6 permisos o licencias para otros propósitos que no sean públicos o de
7 beneficio para el público en general, el Secretario de Recursos Naturales
8 aprobará mediante reglamento una concesión especial en torno a estos
9 procedimientos y permitirá la presencia de estructuras privadas que
10 actualmente no cuenten con alguna de estas autorizaciones y cuya
11 presencia en nuestra zona marítimo-terrestre sea desde antes del 31 de
12 diciembre de 2015 con las medidas estructurales con las que las mismas
13 hayan contado en o antes de dicha fecha.

14 La presencia y permanencia de estas estructuras privadas, una vez
15 otorgada la franquicia, concesión, permiso o licencia, estará sujeta a las
16 siguientes condiciones y exigencias:

- 17 1. la franquicia, concesión, permiso o licencia será por términos
18 renovables de treinta (30) años una vez sea otorgado por el
19 Secretario de Recursos Naturales;
- 20 2. el Departamento deberá responder a las solicitudes de la
21 autorización para el mantenimiento y reparación de las residencias,
22 muelles y estructuras dentro del término de treinta (30) días de

1 radicada una solicitud completa y proveer el mecanismo de
2 permiso por regla (permit by rule) de forma tal que se eviten
3 retrasos burocráticos en el proceso de las solicitudes.

4 3. las estructuras deberán ser certificadas por personal del Cuerpo de
5 Bomberos de Puerto Rico cada año como parte de un programa de
6 prevención de incendios. El costo de estas inspecciones será
7 sufragado por el tenedor del derecho concedido por el Secretario de
8 Recursos Naturales y fijado por el Cuerpo de Bomberos de Puerto
9 Rico de conformidad a las tarifas residenciales y comerciales que
10 regularmente impongan para la realización de este servicio. De
11 igual manera, deberán ser inspeccionadas y certificadas por un
12 plomero debidamente licenciado y colegiado de Puerto Rico en
13 cuanto a su sistema de suplido de agua potable y de descargas
14 sanitarias;

15 4. las estructuras deberán ser mantenidas como un buen padre de
16 familia y serán reparadas para que las mismas no representen un
17 riesgo a la salud y el bienestar de las personas que las visitan o
18 habitan. No obstante el costo de estas reparaciones estará sujeto al
19 pago de arbitrarios de construcción de conformidad con los
20 porcientos dispuestos en las correspondientes ordenanzas
21 municipales de cada municipio.

1 Sin embargo, bajo ninguna circunstancia podrá el Departamento de
2 Recursos Naturales y Ambientales expedir autorizaciones para la
3 construcción de nuevas estructuras o ampliación de su huella.
4 Cualquier incremento en la huella así certificada se tendrá por
5 ilegal y el Departamento podrá tomar las acciones administrativas
6 y/o civiles que estime convenientes para devolver la propiedad a
7 su huella anterior, incluyendo la imposición de penalidades
8 administrativas hasta un máximo total de cinco mil dólares
9 (\$5,000), acciones para el cobro de cánones aplicables por el tiempo
10 que se excedió de la huella certificada y cualquier otra acción ya sea
11 administrativa o judicial para devolver la propiedad a su huella
12 certificada.

- 13 5. las estructuras deberán ser inscritas con certificación de cabida a
14 base de su huella sobre la zona marítimo terrestre en un registro a
15 ser creado por el Registro de la Propiedad del Departamento de
16 Justicia de Puerto Rico y a las mismas les será asignado un número
17 que coincida con el número de catastro hasta ahora asignado a
18 dichas estructuras por el Centro de Recaudaciones de Ingresos
19 Municipales. El costo de inscripción y registro será sufragado por el
20 tenedor del derecho concedido al momento de la inscripción y el
21 costo de éste trámite será uno fijo de quinientos dólares (\$500.00);
22 salvo en aquellos casos en que la residencia constituya el hogar

1 principal de la persona con derecho a realizar la inscripción, y salvo
2 en aquellos casos de propiedades residenciales en que los
3 residentes carezcan de los medios económicos para sufragar el
4 costo de este tipo de arancel, en cuyo caso el pago por la inscripción
5 será uno fijo de veinticinco dólares (\$25.00). No obstante, el titular
6 de cada estructura podrá constituir una servidumbre a favor del
7 Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios o una
8 organización sin fines de lucro conforme con las disposiciones del
9 Fideicomiso de Conservación Ecoturística de Puerto Rico. Sin
10 embargo, en el caso de aquellos titulares que no procedan a
11 inscribir sus bienes en el registro especial que por la presente Ley se
12 crea, dichas propiedades pasarán a ser propiedad del Estado Libre
13 Asociado de Puerto Rico y, en caso de que deban ser demolidas, el
14 costo de demolición será por cuenta de quien ostente la titularidad
15 del bien al momento en que venza el término de inscripción en el
16 Registro de la Propiedad;

- 17 6. las estructuras que obtengan una franquicia, concesión, permiso o
18 licencia privada estarán sujetas al comercio de los hombres,
19 conforme con las disposiciones de nuestro Código Civil y las
20 mismas podrán estar sujetas a la imposición de las mismas cargas y
21 gravámenes a las que están sujetos los inmuebles fuera de la zona

1 marítimo terrestre, conforme con el término remanente al derecho
2 concedido dentro de los términos renovables de treinta (30) años;

- 3 7. las estructuras deberán estar debidamente aseguradas con una
4 cubierta de responsabilidad pública y responsabilidad ambiental
5 que no deberá ser menor a los quinientos mil dólares (\$500,000),
6 salvo en aquellos casos de propiedades residenciales en que los
7 residentes carezcan de los medios económicos para sufragar el
8 costo de este tipo de cubierta de seguros. No obstante, será el
9 Comisionado de Asuntos Municipales el que establecerá mediante
10 reglamento las guías de medición para establecer una exención al
11 cumplimiento de esta obligación de pago de una prima de seguro.
12 Sin embargo, en aquellos casos que aplique la exención al pago, el
13 titular de la residencia que tenga derecho a la exención, deberá
14 aportar la cantidad fija de setenta y cinco dólares (\$75) al año, los
15 cuales serán destinados al Fideicomiso de Conservación
16 Ecoturística de Puerto Rico, sin sujeción a cualquier otro pago que
17 por la presente Ley se le exija.

- 18 8. Salvo en aquellos casos en que la residencia constituya el hogar
19 principal del propietario, las estructuras pagarán una cuota especial
20 de mil dólares (\$1,000) anuales en el caso de aquellas inscritas como
21 residencias y de cinco mil dólares (\$5,000) anuales en el caso de las
22 comerciales, o a razón de cincuenta centavos (\$0.50) por cada pie

1 cuadrado de su huella total de cabida sobre la zona marítimo
2 terrestre (ocupación superficial a lo largo y ancho), lo que sea
3 mayor. Esta huella de cabida deberá ser certificada por un
4 ingeniero, arquitecto o agrimensor debidamente autorizado a
5 ejercer su profesión en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El
6 sesenta por ciento (60%) de estos recaudos serán destinados a cada
7 municipio donde ubique el inmueble y el restante cuarenta por
8 ciento (40%) al Fideicomiso de Conservación Ecoturística de Puerto
9 Rico.

10 Esta cuota será diligenciada y cobrada a través de los municipios,
11 los cuales remitirán al Fideicomiso de Conservación Ecoturística de
12 Puerto Rico su correspondiente participación;

- 13 9. las estructuras que sean destruidas en un cincuenta por ciento
14 (50%) o menos como resultado de un acto delictivo, según el mismo
15 sea tipificado como tal en las leyes penales del Estado Libre
16 Asociado de Puerto Rico, o como resultado de un acto de la
17 naturaleza, las mismas podrán ser reconstruidas o restauradas,
18 sujeto a los términos y condiciones aquí dispuestos y el remanente
19 de tiempo que le reste al derecho concedido y futuros términos de
20 renovación;
- 21 10. las estructuras deberán contar con una conexión al sistema de
22 alcantarillado de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados así

1 como al suministro de agua potable que dicha corporación pública
2 provee y al servicio de energía eléctrica de la Autoridad de Energía
3 Eléctrica o a través de cualquier otra fuente de energía autorizada
4 por el Secretario de Recursos Naturales. Las estructuras que no
5 cuenten con un sistema de conexión al sistema de alcantarillado de
6 la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados deberán contar con
7 una conexión al mismo dentro de un término no mayor de un (1)
8 año a partir de la autorización emitida por parte del Departamento
9 de Recursos Naturales y Ambientales, condicionada a dicho
10 requisito. Aquellas propiedades que no logren dicha conexión
11 estarán sujetas a ser desautorizadas y removidas a cuenta de su
12 titular.

13 No obstante a lo anterior, cada municipio deberá aprobar una
14 ordenanza municipal mediante la cual establezca los criterios para
15 el desarrollo de los proyectos de conexión de alcantarillado, sujeto
16 a la disponibilidad de fondos de los municipios, la Autoridad de
17 Acueductos y Alcantarillados, el Departamento de Transpiración y
18 Obras Públicas y/o cualquier otra entidad gubernamental
19 concernida. En caso de que la administración municipal entienda
20 que el desarrollo de esta infraestructura es imposible de realizar, así
21 deberá hacerlo constar mediante ordenanza municipal para que el
22 plazo de los dos (2) años pueda ser prorrogado según sea necesario.

1 Ello implicará el que el Departamento de Recursos Naturales y
2 Ambientales no podrá desautorizar o remover las estructuras que
3 no puedan acceder el sistema de alcantarillado mientras las
4 condiciones expresadas por el correspondiente municipio
5 prevalezcan; y

6 11. las estructuras no podrán servir de medio para la contaminación de
7 la zona marítimo terrestre de Puerto Rico y sus terrenos
8 sumergidos.

9 (i) ...

10 (o) ...”.

11 Artículo 13.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación
12 y los Secretarios de Recursos Naturales y Ambientales, de Justicia y los Directores
13 Ejecutivos del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, de la Oficina del
14 Comisionado de Asuntos Municipales y de la Compañía de Turismo de Puerto Rico
15 adoptarán dentro de un término máximo de noventa (90) días la reglamentación de
16 conformidad con lo expresado en la presente Ley. Una vez se haya adoptado un
17 borrador de reglamento, el mismo deberá ser remitido para la aprobación
18 correspondiente de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico dentro de un término no
19 mayor de seis (6) meses, tras lo cual, de no ser aprobado o rechazado con enmiendas
20 sugeridas, el mismo se dará por aprobado y seguirá su curso ordinario de presentación
21 y publicación ante el Departamento de Estado.