

ORIGINAL

RECIBIDO FEB 27 '26 PM 1:51
TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

mg

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 272

INFORME NEGATIVO

27 de febrero

~~12 de enero~~ de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos, previo estudio y consideración del Proyecto del Senado 272, no recomienda a este Alto Cuerpo su aprobación.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto del Senado 272, tiene como propósito enmendar el Artículo 5 de la Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales", a los fines de establecer la "Zona de Planificación Especial Turística de las Casetas y Muelles sobre el agua y terrenos de dominio público de La Parguera"; resolver la incertidumbre jurídica relacionada con las residencias y estructuras existentes en el litoral costero de esta zona; establecer un régimen de pago mediante el cobro de cánones por el uso de la superficie de las porciones de terrenos públicos y de agua que ocupen dichas estructuras existentes; autorizar reglamentación sobre el uso y mantenimiento de dichas estructuras; y para financiar obras permanentes en beneficio de la Reserva Natural y comunidad de La Parguera;

A

aclarar las facultades, responsabilidades y deberes del Secretario del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, la Compañía de Turismo de Puerto Rico y la Junta de Planificación; ordenar al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y a la Compañía de Turismo de Puerto Rico que realice, divulgue y ejecute un plan detallado y coordinado de mejoras a la Reserva Natural de La Parguera y a la comunidad que será financiado con el producto de los cánones de impuestos por el uso de la superficie de las porciones de terrenos públicos y de agua que ocupen a las estructuras privadas ubicadas en la zona marítimo terrestre; ordenar sobre el uso de los fondos recaudados por concepto de los cánones cobrados por el Departamento; y para otros fines relacionados.¹

INTRODUCCIÓN

La Exposición de Motivos del Proyecto del Senado 272 expone que, por varias décadas, han existido en el poblado de La Parguera, en el Municipio de Lajas, residencias, muelles y otras estructuras privadas ubicadas en la zona marítimo-terrestre y sobre terrenos sumergidos de dominio público, situación que ha generado conflictos legales y administrativos recurrentes debido a su incompatibilidad con el marco jurídico vigente en Puerto Rico. Estas edificaciones, cuyo desarrollo se intensificó principalmente durante la década de 1960, surgieron en un contexto de limitada planificación e infraestructura, particularmente en lo relacionado con sistemas sanitarios y servicios básicos, lo que posteriormente requirió intervención estatal para proteger los ecosistemas marinos y costeros.

El documento señala que, a pesar de su localización en terrenos de dominio público, estas estructuras han perdurado por más de medio siglo, resistiendo fenómenos naturales y pasando de generación en generación, convirtiéndose en un elemento

¹ Véase, Título del P. del S. 272.



distintivo del paisaje costero de La Parguera y en un atractivo turístico de alto valor para la economía local. No obstante, la inercia administrativa ha provocado que dichas estructuras no hayan estado sujetas, de forma uniforme, al pago de cánones por concesiones de uso de terrenos y aguas públicas, a diferencia de otras instalaciones similares, como marinas y muelles privados en distintas regiones de Puerto Rico.

Ante esta realidad, la Exposición de Motivos establece que la intención principal de la medida es atender la incertidumbre jurídica existente sobre la permanencia de estas estructuras privadas en terrenos de dominio público, mediante la creación de un marco legal especial que permita su regularización sin menoscabo del interés público ni de la protección ambiental. En ese sentido, la pieza legislativa propone la concesión de derechos de uso de superficie por un término definido, sujetos al cumplimiento estricto de requisitos administrativos, ambientales y reglamentarios, incluyendo el pago de cánones por el aprovechamiento de terrenos y aguas públicas.

Finalmente, se expone que la Asamblea Legislativa reconoce que el caso de La Parguera presenta circunstancias particulares de interés público que justifican un tratamiento diferenciado, al considerar la relevancia histórica, turística y socioeconómica de estas estructuras para la comunidad y para Puerto Rico en general. Bajo esa premisa, la medida busca armonizar la permanencia de las edificaciones existentes con la conservación de los recursos naturales, destinando los ingresos generados por los cánones al financiamiento de mejoras permanentes en la Reserva Natural de La Parguera y en beneficio directo de la comunidad circundante, reafirmando a su vez que el Estado no renuncia a su titularidad sobre los bienes de dominio público involucrados.²

² Véase, Exposición de Motivos del P. del S. 272.



ANÁLISIS DE LA MEDIDA

La Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos del Senado de Puerto Rico, en cumplimiento de su responsabilidad y deber ministerial en el estudio y evaluación del P. del S. 272, Proyecto de Administración equivalente al P. de la C. 269, realizó un análisis detallado de la medida. Para la redacción de este informe la Comisión contó con los comentarios escritos de las siguientes agencias y entidades: Departamento de Justicia; Junta de Planificación; Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA); Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico (CIAPR); Compañía de Turismo de Puerto Rico (CTPR); Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC) y la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

Contando con los comentarios escritos de dichas agencias, esta Comisión los incorpora como parte de este informe, cuyo resumen se presenta a continuación:

Departamento de Justicia

El memorial explicativo presentado por el Departamento de Justicia parte del reconocimiento de que, en el ordenamiento jurídico puertorriqueño, la protección y conservación de los recursos naturales constituye un mandato de rango constitucional. Justicia recuerda que el Artículo VI, Sección 19 de la Constitución de Puerto Rico impone al Estado el deber de asegurar tanto la conservación más eficaz de los recursos naturales como su mayor aprovechamiento en beneficio general de la comunidad, lo cual no constituye una mera exhortación política, sino un mandato jurídico que prevalece sobre cualquier estatuto, reglamento u ordenanza que le sea contrario. A la luz de esta norma suprema, el memorial subraya que toda actuación del Estado relacionada con el uso o la protección de los recursos naturales debe responder simultáneamente a ambos componentes de ese mandato constitucional, según ha sido reiterado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

4

En ese contexto, el memorial explicativo reseña que la Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972 creó el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) con el propósito de centralizar las funciones relacionadas con la protección ambiental y la administración de los bienes de dominio público. A tales fines, el Artículo 5 de dicha ley confiere al Secretario del DRNA facultades amplias para vigilar, conservar y administrar las aguas territoriales, los terrenos sumergidos y la zona marítimo-terrestre, así como para conceder permisos, licencias y concesiones y establecer, mediante reglamento, los derechos o cánones correspondientes por su uso y aprovechamiento. El memorial destaca que este esquema legal se operacionaliza mediante el Reglamento Núm. 4860, el cual define el "aprovechamiento" como el uso de bienes del dominio público marítimo-terrestre o de estructuras ubicadas sobre ellos, y la "concesión" como el consentimiento escrito del Secretario para el aprovechamiento a largo plazo que conlleva construcciones permanentes o irremovibles.

Justicia expone además que dicho reglamento reconoce las Áreas de Reserva Natural como aquellas que, por sus características ecológicas o su valor social, ameritan ser conservadas, preservadas o restauradas conforme al Plan de Usos de Terrenos. En ese marco, se identifica a La Parguera como Reserva Natural desde 1978, como parte del Programa de Manejo de la Zona Costanera. El memorial detalla que, desde ese momento, el Estado ha reconocido la problemática de las ocupaciones privadas de terrenos públicos en ese litoral, incluyendo los llamados precaristas, y hace referencia a los acuerdos suscritos entre el Gobierno de Puerto Rico y el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos para desarrollar guías que armonizaran la protección ambiental con el uso recreativo del área. Asimismo, reseña la reglamentación de la Junta de Planificación que busca garantizar nuevos accesos públicos a las costas, y los acuerdos entre el DRNA y la Oficina de Gerencia de Permisos para atender construcciones en el litoral costero.



Luego de ese recuento normativo e histórico, el memorial explicativo expresa que esta medida constituye un ejercicio legítimo del poder legislativo dirigido a adelantar el mandato constitucional de conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales. Justicia interpreta que la medida busca establecer un balance entre la protección ambiental y el desarrollo socioeconómico de una comunidad existente con alto potencial turístico, sin que, a juicio del Departamento, surja indicio alguno de inconstitucionalidad en las disposiciones propuestas.

El memorial también explica que la medida persigue añadir un nuevo inciso al Artículo 5 de la Ley Núm. 23 para facultar expresamente al Secretario del DRNA a regular y reglamentar el uso y operación de residencias, muelles y estructuras ubicadas en terrenos de dominio público y aguas del litoral de La Parguera, así como a requerir y cobrar un canon o licencia anual por el uso de la superficie ocupada. Además, describe que el proyecto incorpora disposiciones relativas a la certificación de huellas por ingenieros o agrimensores, al establecimiento de facultades adicionales sobre el cobro de cánones, al cumplimiento de términos para la implantación de la ley, a la delimitación del derecho de uso de superficie como distinto a un derecho propietario, al requerimiento de informes, a la preparación de un plan de mejoras, a la reglamentación aplicable, a la creación de una Zona de Planificación Especial Turística y al destino de los ingresos generados por el uso de la superficie pública.

Como parte de sus recomendaciones generales, Justicia sugiere que la Exposición de Motivos sea ampliada para incluir un trasfondo histórico más detallado del problema que la legislación pretende atender, incluyendo los acuerdos y reglamentaciones previas, vigentes o derogadas, a fin de evaluar posibles contradicciones con el nuevo marco normativo. También recomienda que se disponga expresamente la obligación de atemperar el Reglamento Núm. 4860 a la nueva política pública legislativa, dado que



dicho reglamento responde a una concepción distinta que considera ilegal el uso privado de la zona marítimo-terrestre. De igual forma, plantea la conveniencia de examinar las disposiciones del Código Civil sobre el derecho de superficie, a fin de evitar su aplicación supletoria no deseada, y sugiere que se establezca con claridad que las disposiciones de la ley aplican exclusivamente a La Parguera y no a otras áreas de reserva natural. Asimismo, recomienda uniformar el uso del nombre completo del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en todo el texto.

En cuanto al articulado específico, el memorial recomienda que el nuevo inciso (z) disponga expresamente que las concesiones y los cánones se otorguen por un término de cuarenta años, sujetos a renovación, para armonizarlo con otras disposiciones del proyecto, y sugiere una corrección de estilo en la Sección 2 al sustituir la expresión "Bajo ninguna circunstancia" por "En ninguna circunstancia". Finalmente, Justicia concluye que, de atenderse sus recomendaciones, no tendría objeción a la aprobación de dicha medida, y deja constancia de su deferencia a los comentarios que puedan emitir el DRNA, la Compañía de Turismo y la Junta de Planificación, dado que su análisis se limita principalmente a la evaluación de la constitucionalidad de las enmiendas propuestas.

Junta de Planificación

El memorial explicativo de la Junta de Planificación advierte, en primer término, que el área objeto del Proyecto de Ley, se encuentra sujeta a múltiples instrumentos de planificación y designaciones especiales, incluyendo Reservas Naturales, Bosques Estatales, Áreas de Planificación Especial, Planes de Manejo, la Zona de Interés Turístico de Lajas, Guánica y Cabo Rojo, así como la Reserva Agrícola del Valle de Lajas y diversas restricciones derivadas de la jurisdicción federal sobre la zona costanera. En ese contexto, la Junta expresa que la creación de la "Zona de Planificación Especial Turística de las Casetas y Muelles de La Parguera" podría solaparse con regímenes ya existentes, por lo



que considera imprescindible delimitar con mayor precisión el ámbito territorial al que habrán de aplicarse las disposiciones de la nueva ley, a fin de establecer con claridad el marco estatutario aplicable y adaptar adecuadamente los instrumentos de planificación vigentes.

En esa misma línea, el memorial explicativo enfatiza que el Proyecto debe definir con mayor claridad la delimitación de la zona propuesta, ya que dicha determinación resulta indispensable para integrar los distintos planes especiales que actualmente rigen el área a los Planes de Ordenación Territorial de los municipios de Cabo Rojo, Lajas y Guánica. La Junta sostiene que la legislación debe requerir expresamente que dichos municipios, en coordinación con la propia Junta de Planificación, enmienden sus Planes de Ordenamiento Territorial para hacerlos consistentes con el nuevo marco normativo, recomendando que se establezca un término que no exceda de un año a partir de la implantación de la ley para completar dicho proceso.

Asimismo, el memorial señala que la designación de la Zona de Planificación Especial Turística podría fundamentarse en las disposiciones del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos de 2023, específicamente en lo dispuesto en el Capítulo 7.3 relativo a Zonas y Áreas Especiales Sobrepuestas, que contempla la figura de la Zona Especial de Planificación (ZEP). La Junta explica que, conforme a dicho reglamento, una ZEP es un área delimitada por la Junta, en coordinación con las entidades pertinentes, con el propósito de promover un desarrollo integrado y la rehabilitación del área, atendiendo factores que fomenten la retención y atracción de población, la vitalidad económica, el uso adecuado de los terrenos y la creación de un entorno funcional y estéticamente agradable. A su vez, se destaca que la Junta tiene la facultad de elaborar guías, reglamentos y otros instrumentos normativos para establecer



las condiciones necesarias que viabilicen ese desarrollo integrado, incluyendo la posibilidad de definir áreas de prioridad y delimitaciones más precisas dentro de la zona.

De igual modo, el memorial explicativo plantea la necesidad de que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales revise el Plan de Manejo para el Área de Planificación Especial del Suroeste, Sector La Parguera, aprobado por la Junta en 1995, dado que el área objeto del proyecto coincide con varias reservas naturales designadas. Se puntualiza que el Plan de Manejo constituye un instrumento esencial de planificación ambiental, pues comprende la delimitación del área de estudio, la descripción de los recursos naturales, la identificación de conflictos de uso, la determinación de mecanismos de protección y la formulación de estrategias y recomendaciones para el manejo del área.

Finalmente, la Junta resalta que la relevancia de un Plan de Manejo radica en que permite diseñar e implementar estrategias de conservación dentro de un marco temporal definido y mediante parámetros específicos y cuantificables. Una vez culminado el proceso de elaboración o revisión de dicho plan por parte del DRNA, corresponde a la Junta de Planificación evaluar y aprobar formalmente la designación sometida, conforme al estado de derecho vigente, reafirmando así su rol rector en la ordenación y planificación del uso de terrenos en la zona de La Parguera.

Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)

El memorial explicativo del Departamento de **Recursos Naturales** y Ambientales presenta a La Parguera como una de las joyas naturales más valiosas de Puerto Rico, destacando su bahía bioluminiscente, sus ecosistemas marinos y su alta biodiversidad. El **DRNA** expone que por más de cuarenta y cinco años se han levantado estructuras sobre terrenos de dominio público en la zona marítimo-terrestre, en un periodo en que



prácticamente no existía regulación ambiental ni un marco jurídico adecuado. Dichas estructuras, inicialmente rústicas y carentes de servicios básicos, han perdurado, pasando de generación en generación, y han contribuido al desarrollo socioeconómico y turístico de la región. No obstante, su permanencia también ha generado conflictos legales y una prolongada falta de certeza jurídica.

El memorial explica que la ausencia de un marco legal claro ha permitido la ocupación indefinida de terrenos públicos sin mecanismos efectivos de control ni garantías suficientes de protección ambiental. A diferencia de las marinas y muelles privados, estas estructuras no han estado sujetas al pago de cánones al Estado, lo que ha perpetuado un uso de bienes públicos sin compensación ni administración ordenada.

En ese contexto, el Proyecto es descrito como una respuesta necesaria y largamente esperada. La medida establece un régimen de concesión con cánones anuales por el uso de la superficie de terrenos públicos y aguas estatales, fijados entre un cinco y un diez por ciento por encima de los aplicables a marinas y muelles. Según el **DRNA**, la propuesta no solo regulariza la ocupación, sino que impone condiciones estrictas para asegurar sostenibilidad ambiental, estabilidad jurídica para los ocupantes y un desarrollo económico ordenado.

Recursos Naturales recuerda que en 2016 el **P. del S. 1621** ya había propuesto un esquema similar, aprobado por la Asamblea Legislativa pero vetado por el Ejecutivo, lo que dejó la controversia en una ambigüedad que persiste. Así, que esta medida se presenta como la continuación de un esfuerzo previamente reconocido como necesario.

La creación de la **Zona de Planificación Especial Turística de las Casetas y Muelles de La Parguera** permitiría la colaboración entre el DRNA, la Junta de Planificación, la Compañía de Turismo y los municipios. El memorial destaca que al



menos el cincuenta por ciento de los ingresos por cánones se reinvertiría en la Reserva Natural, La Parguera y la zona costera del Suroeste, incluyendo islas e islotes adyacentes, y que el DRNA acordaría con el Municipio de Lajas una transferencia del quince por ciento de dichos ingresos para mitigar el impacto de los servicios esenciales. Este esquema de inversión y reinversión, según el Departamento, crearía un modelo de desarrollo sostenible con impacto directo en el entorno natural y la economía local.

En el plano ambiental y operacional, el memorial subraya que la ocupación y el uso de las estructuras deberán cumplir con toda la normativa de control y prevención de contaminación, con consecuencias severas por incumplimiento, incluyendo la revocación de la concesión y la remoción de la estructura. Además, dentro de sesenta días de la vigencia de la ley, los ocupantes deberán presentar certificaciones juramentadas de ingenieros o agrimensores licenciados que establezcan la huella exacta de cada estructura, con diagramas de alta precisión. Esta exigencia busca detener la expansión ilegal histórica y fijar límites verificables; cualquier exceso permitiría al DRNA revocar la concesión y ordenar la remoción.

La medida prohíbe nuevas construcciones y ampliaciones, y dispone que si una estructura se destruye en más de un cincuenta por ciento, no podrá ser reconstruida. Asimismo, el DRNA deberá promulgar reglamentación dentro de seis meses para permitir reparaciones menores y mantenimiento rutinario sin afectar el ambiente, exigir certificaciones de plomería sobre los sistemas sanitarios y establecer inspecciones periódicas para asegurar el cumplimiento.

Un elemento central del memorial es que la ley no cede ni privatiza el dominio público. El uso permitido se limita a una concesión de uso de superficie, sin derechos de propiedad, sin usucapión ni posibilidad de gravamen. El Estado mantiene autoridad



plena para revocar concesiones por incumplimientos, reafirmando el carácter inalienable e imprescriptible de los bienes públicos.

La disposición sobre transmisibilidad prohíbe la transferencia inter vivos para evitar especulación, pero permite la subrogación de causahabientes dentro de un término, por el plazo remanente, aportando estabilidad jurídica sin desvirtuar el interés público.

En conclusión, el **DRNA** sostiene que esta medida ofrece una solución integral y balanceada a un problema histórico, combina regularización con obligaciones ambientales y financieras, garantiza que quienes ocupan terrenos públicos contribuyan al mantenimiento de la Reserva Natural y al desarrollo de infraestructura local, y reafirma la protección del patrimonio natural. Por ello, **Recursos Naturales** respalda firmemente la medida y exhorta a esta Comisión a recomendar su aprobación.

Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico (CIAPR)

El memorial explicativo del **Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico (CIAPR)** presenta una evaluación técnica e institucional del Proyecto de Ley, el cual propone enmendar la Ley Orgánica del **Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)** para crear la Zona de Planificación Especial Turística de las Casetas y Muelles de La Parguera y establecer un régimen de concesiones mediante el cobro de cánones por estructuras existentes en terrenos y aguas de dominio público. El CIAPR aclara que su análisis se limita a aspectos técnicos, ambientales y de política pública, sin entrar en controversias jurídicas o políticas sobre las ocupaciones existentes.

El memorial se fundamenta en el Artículo VI, Sección 19 de la Constitución de Puerto Rico y en el principio del **fideicomiso público**, que impone al Estado el deber de

d

proteger y conservar los bienes naturales, como playas, costas, manglares y aguas territoriales, por ser inalienables e imprescriptibles. Desde esa óptica, cualquier uso privado de bienes de dominio público debe estar subordinado a un régimen riguroso de conservación, planificación y control técnico.

El CIAPR reseña que La Parguera ha enfrentado controversias desde las décadas de 1950 y 1960 por la construcción de estructuras sobre terrenos y aguas públicas sin permisos ni planificación coordinada. Aunque en 1978 se adoptaron acuerdos con el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos para orientar su manejo, la reglamentación ha sido fragmentaria. Hoy la zona combina un alto valor ecológico con intensa actividad turística y residencial, lo que exige una base técnica sólida para armonizar ambos intereses.

En cuanto al proyecto, el memorial respalda la exigencia de **certificaciones juramentadas de ingenieros o agrimensores** para delimitar la huella de las estructuras, pero recomienda que los deslindes se basen en cartografía oficial del DRNA y del Servicio Geográfico Nacional, con coordenadas compatibles con el marco geoespacial estatal, y que sean auditados por el DRNA. También propone un registro público y georreferenciado para evitar expansiones indebidas.

En materia sanitaria y ambiental, el CIAPR apoya la exigencia de **certificaciones de plomeros licenciados** para garantizar la integridad de los sistemas sanitarios, pero señala que debe complementarse con inspecciones periódicas, monitoreo ambiental continuo y conexión a sistemas o plantas de tratamiento cuando sea viable, para proteger manglares, arrecifes y la salud pública.

El memorial enfatiza la **seguridad estructural y resiliencia** de edificaciones sobre pilotes expuestas a oleajes, marejadas y huracanes, por lo que toda reparación o



mantenimiento debe estar sujeto a inspecciones de ingenieros estructurales y a normas uniformes sobre materiales, cargas de viento, anclajes y estabilidad, coordinadas con el Código de Construcción de Puerto Rico.

Sobre la **planificación territorial**, el CIAPR apoya la creación de una Zona de Planificación Especial, siempre que su delimitación sea técnica, transparente, sujeta a consulta pública y alineada con el **Plan de Uso de Terrenos** y el **Plan de Manejo de la Reserva Natural de La Parguera**, incorporando mapas de riesgo, capacidad de carga ambiental y turística, inventarios de estructuras y accesos públicos, y estrategias de mitigación.

Respecto al **régimen de cánones**, el memorial recalca que el pago no crea derechos propietarios y que, conforme al principio de **beneficio común** del fideicomiso público, el **100% de los ingresos** debe destinarse exclusivamente a la conservación, restauración y manejo de la Reserva Natural y sus recursos.

Finalmente, el CIAPR recomienda actualizar y publicar el deslinde oficial de la zona marítimo-terrestre mediante un esfuerzo interagencial; adoptar un reglamento técnico con participación de profesionales licenciados; establecer monitoreo ambiental continuo; garantizar el acceso público al litoral; evitar ampliaciones o reconstrucciones en zonas de alto riesgo; y enmendar la **Sección 2** para exigir que los ingenieros estén inscritos en el Registro Permanente de Agrimensura y la **Sección 10** para disponer que el 100% de los cánones se reinvierta en la Reserva Natural. El Colegio concluye reiterando su compromiso con una política pública basada en ciencia, planificación y responsabilidad fiduciaria, y exhorta a una evaluación cuidadosa del proyecto.



Compañía de Turismo de Puerto Rico (CTPR)

El memorial explicativo de la Compañía de Turismo de Puerto Rico (CTPR) sostiene que las estructuras construidas sobre el agua en La Parguera constituyen un componente esencial del paisaje cultural, visual y turístico de Puerto Rico. Aunque su localización en la zona marítimo-terrestre ha generado controversia legal, estas edificaciones han aportado por décadas al desarrollo económico del Municipio de Lajas y se han convertido en un referente distintivo de la identidad costera de la región. Según los datos citados por la Compañía de Turismo de Puerto Rico, la actividad turística en Lajas genera aproximadamente \$18 millones anuales, por lo que la formalización de las estructuras mediante un régimen de concesiones permitiría canalizar recursos al Estado, con al menos un 50% destinado directamente a la conservación y el mejoramiento de la Reserva Natural de La Parguera.

El memorial presenta además un análisis económico detallado del sector de hospedaje y alquiler a corto plazo en el municipio. A base de estadísticas de AirDNA y de los registros de la propia CTPR, se indica que Lajas cuenta con más de 120 habitaciones hoteleras endosadas y alrededor de 300 propiedades activas de alquiler a corto plazo, con una ocupación promedio de 35% y una tarifa promedio de \$200 por noche. Ello se traduce en ingresos anuales estimados de entre \$8 y \$9 millones solo en el renglón de hospedaje. Para el año 2025, AirDNA proyecta un crecimiento de 4.9% en la demanda y de 2.9% en ingresos, lo que refleja una tendencia positiva del mercado turístico en la zona.

Turismo también incorpora datos de estudios del Recinto Universitario de Mayagüez (RUM), los cuales indican que en la región turística de Porta del Sol únicamente el 24% del gasto turístico se destina al hospedaje, mientras que aproximadamente entre 30% y 35% se dirige a alimentos y bebidas. Esto representa entre \$5 y \$6 millones anuales en ventas para los comercios gastronómicos del Municipio de



Lajas. De igual modo, el memorial destaca que las excursiones a la bahía bioluminiscente, los viajes a los cayos y los paseos en bote atraen miles de visitantes cada año y generan entre \$3 y \$4 millones anuales en actividad económica adicional.

Desde la óptica de Turismo, la medida establece límites claros que permiten armonizar el desarrollo turístico con la protección ambiental, al prohibir nuevas construcciones, exigir certificaciones sanitarias y autorizar únicamente reparaciones controladas. A juicio de la CTPR, estas disposiciones reconocen las realidades sociales y económicas de La Parguera sin menoscabar la protección del entorno natural, destacando que la reglamentación que adopte el Estado será fundamental para asegurar un cumplimiento riguroso y fiscalizado.

El memorial explicativo también resalta que la medida adelanta una política pública que reconoce la coexistencia de estructuras tradicionales con la protección ambiental, promoviendo un modelo que podría ser replicable en otras áreas costeras de la Isla. Asimismo, establece un marco de colaboración interagencial entre el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), la Junta de Planificación, el Municipio de Lajas y la CTPR, lo que fortalece la gobernanza multisectorial del turismo en Puerto Rico.

Finalmente, aunque Turismo expresa deferencia al peritaje y conocimiento especializado del DRNA y recomienda que se tome en consideración su postura, la Compañía de Turismo de Puerto Rico, sujeta a dicha opinión, recomienda la aprobación del Proyecto, al entender que representa una solución legal y ordenada que equilibra el desarrollo económico con la conservación ambiental y que potenciará el atractivo turístico de La Parguera en beneficio de toda la región suroeste.



Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC) y la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)

El memorial explicativo conjunto del **Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC)** y la **Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)** expone que esta medida persigue atender la problemática jurídica relacionada con la permanencia de estructuras y residencias ubicadas en La Parguera sobre terrenos y aguas de dominio público en la zona marítimo-terrestre, al constituir enclaves de ocupación privada en bienes que pertenecen al pueblo de Puerto Rico. A tales efectos, el DDEC señala que la medida procura armonizar la existencia de dichas estructuras con la conservación del medio ambiente, a la vez que establece el cobro de derechos por el uso de terrenos y aguas públicas, asignando los ingresos resultantes para beneficio de la comunidad de La Parguera y la protección ambiental.

El memorial explicativo también detalla que la pieza legislativa amplía las facultades y deberes del Secretario del **Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)** para regular y reglamentar el uso y operación de residencias, muelles y estructuras en el litoral costero de La Parguera, incluyendo la autoridad para requerir y cobrar un canon o licencia anual por el uso de la superficie ocupada por dichas estructuras. Asimismo, se faculta al DRNA para prohibir el uso de propiedades que no cumplan con la normativa aplicable, ordenar su remoción y expedir licencias para el uso de superficie a las estructuras existentes en terrenos y aguas de dominio público.

El DDEC expone que el proyecto ordena al DRNA promulgar reglamentación para establecer la zonificación aplicable a las propiedades y los procedimientos para atender solicitudes de mantenimiento y reparación. En ese marco, la medida prohíbe las construcciones fuera de la huella certificada, las reconstrucciones de propiedades consideradas inhabitables, así como las ampliaciones, extensiones y nuevas



construcciones. De ello se desprende que en la zona únicamente podrán autorizarse obras de mejoras cuya evaluación y aprobación será de jurisdicción exclusiva del DRNA, y que tanto esta agencia como la **Compañía de Turismo de Puerto Rico** deberán rendir informes detallados a la Asamblea Legislativa y a la Gobernadora sobre las mejoras propuestas para el área.

El memorial explicativo añade que la medida establece la **Zona de Planificación Especial Turística de las Casetas y Muelles de La Parguera**, cuya delimitación se realizará de manera conjunta por el DRNA, la **Junta de Planificación de Puerto Rico** y la Compañía de Turismo. En consonancia con ello, se ordena a la Junta de Planificación enmendar su **Plan de Manejo para el Área de Planificación Especial del Suroeste, Sector La Parguera**, a fin de atemperarlo al nuevo marco estatutario. Asimismo, aunque la **Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)** es la entidad encargada de evaluar, conceder o denegar permisos en Puerto Rico conforme a la Ley 161-2009, el DDEC indica que, por las características especiales de la zona, el proyecto reserva de forma exclusiva al DRNA la jurisdicción para evaluar, aprobar o denegar solicitudes de obras de mejoras en La Parguera. En ese sentido, el memorial expresa que no se vislumbra que la medida interfiera con el funcionamiento administrativo del DDEC ni de la OGPe.

Finalmente, el DDEC y la OGPe hacen constar que otorgan la mayor deferencia al DRNA, a la **Junta de Planificación** y a la **Compañía de Turismo de Puerto Rico** en cuanto a la formulación de sus posturas sobre los aspectos técnicos, legales y las repercusiones administrativas y procesales que la medida pueda conllevar, en reconocimiento a la pericia especializada de dichas entidades en la materia que regula el Proyecto.



HALLAZGOS Y RECOMENDACIONES

Además de los memoriales explicativos recibidos y resumidos anteriormente, esta Comisión celebró una Vista Pública el 22 de octubre de 2025 para considerar el Proyecto del Senado 272, medida de administración equivalente al Proyecto de la Cámara 269. En dicha vista comparecieron los siguientes deponentes, organizados por paneles:

Panel I - Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)

Comparecieron:

- **Sr. Farel Velázquez Cancel**, Secretario Auxiliar de Conservación e Investigaciones;
- **Sra. Ivelisse Espinosa Lugo**, Secretaria Auxiliar de Planificación y Permisos;
- **Agrimensor Néstor Monserrate**, Ayudante Especial; y
- **Lcda. Carla Marrero Bishop**, Ayudante Especial y Directora Interina de Asuntos Legales.

Panel II - Agencias de Desarrollo, Permisos y Planificación

Comparecieron:

- **Lcdo. Israel Pagán Velázquez**, por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe);
- **Lcdo. Marcos Andrade Ravelo**, por el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC);
- **Sr. José A. Díaz Ramos**, por la Junta de Planificación de Puerto Rico (JP); y
- **Lcdo. Raúl Márquez**, en representación de la Compañía de Turismo de Puerto Rico.



Panel III - Sector Técnico

Comparecieron:

- **Agrim. Carlos Fournier Morales, PS**, Presidente del **Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico (CIAPR)**;
- **Agrim. Luis Berríos Montes**, también por el **CIAPR**.

Durante la Vista Pública, esta Comisión pudo constatar que las estructuras existentes en el sector de La Parguera se encuentran ubicadas sobre bienes de dominio público marítimo-terrestre y cuerpos de agua bajo jurisdicción estatal y federal, y que dichas estructuras no cuentan con permisos formales vigentes que autoricen su construcción u ocupación. Los deponentes del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales reconocieron expresamente que tales edificaciones “nunca debieron estar allí” y que su permanencia ha sido producto de una tolerancia administrativa histórica, no de un reconocimiento jurídico de legalidad.

Asimismo, quedó claramente establecido que el denominado “limbo” o “incertidumbre jurídica” no responde a una ausencia normativa, sino al incumplimiento prolongado de acuerdos y disposiciones legales existentes. En particular, el Memorando de Entendimiento suscrito en 1978 entre el Gobierno de Puerto Rico y el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos reconoció la ilegalidad de las estructuras y estableció un plazo de doce años para su remoción. La falta de ejecución de ese acuerdo por parte de las agencias concernidas no tuvo el efecto de transformar en legales unas ocupaciones que, conforme al ordenamiento vigente, continuaron siendo contrarias a derecho.

La Comisión también halló que la medida legislativa no parte de un inventario confiable ni actualizado de las estructuras existentes en La Parguera. El propio Departamento de Recursos Naturales y Ambientales admitió que el único inventario



disponible data del año 2013, fue realizado por personal de vigilancia sin peritaje técnico especializado y no permite asegurar si las estructuras han sido ampliadas, modificadas o reconstruidas desde entonces. De igual forma, se reconoció que actualmente el Departamento no puede certificar con precisión cuál es la "huella" real de cada estructura, ni puede descartar que durante el trámite legislativo se estén realizando ampliaciones adicionales sin fiscalización efectiva.

Relacionado con lo anterior, la Comisión constató que el esquema propuesto por el Proyecto descansa fundamentalmente en certificaciones que serían sometidas por los propios ocupantes de las estructuras, mediante ingenieros o agrimensores contratados por estos, para definir la huella que luego serviría de base para la concesión. Durante la Vista Pública se levantaron serias preocupaciones sobre el conflicto de intereses inherente a este mecanismo y sobre la falta de capacidad institucional del Departamento para verificar, auditar o validar independientemente dichas certificaciones.

Del testimonio recibido también se desprende que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales carece actualmente de los recursos humanos, tecnológicos y fiscales necesarios para fiscalizar de forma efectiva las aproximadamente 147 estructuras existentes en La Parguera. Se reconoció que no existen sistemas de monitoreo continuo, ni uso sistemático de drones u otras herramientas de detección remota, y que las intervenciones realizadas son esporádicas y reactivas, basadas en querellas o en observaciones aisladas de vigilantes.

CONCLUSIÓN

A la luz de todo lo anterior, esta Comisión concluye que, el Proyecto del Senado 272 no satisface los requisitos mínimos de rigor jurídico, técnico y administrativo que



exige la gestión responsable de los bienes de dominio público. El modelo propuesto, fundamentado en la delimitación de "huellas" certificadas por los propios ocupantes sin un inventario estatal previo ni mecanismos efectivos de verificación, fiscalización y cumplimiento, crea un riesgo sustancial de legalizar, consolidar y perpetuar ocupaciones y expansiones ilegales en una de las reservas naturales más sensibles de la Isla.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración, **no recomienda** a este Honorable Cuerpo la aprobación del P. del S. 272.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO,



Thomas Rivera Schatz
Presidente
Comisión de Innovación,
Reforma y Nombramientos
del Senado de Puerto Rico