



Comisión Independiente
de Ciudadanos
para Evaluar
Transacciones
Gubernamentales

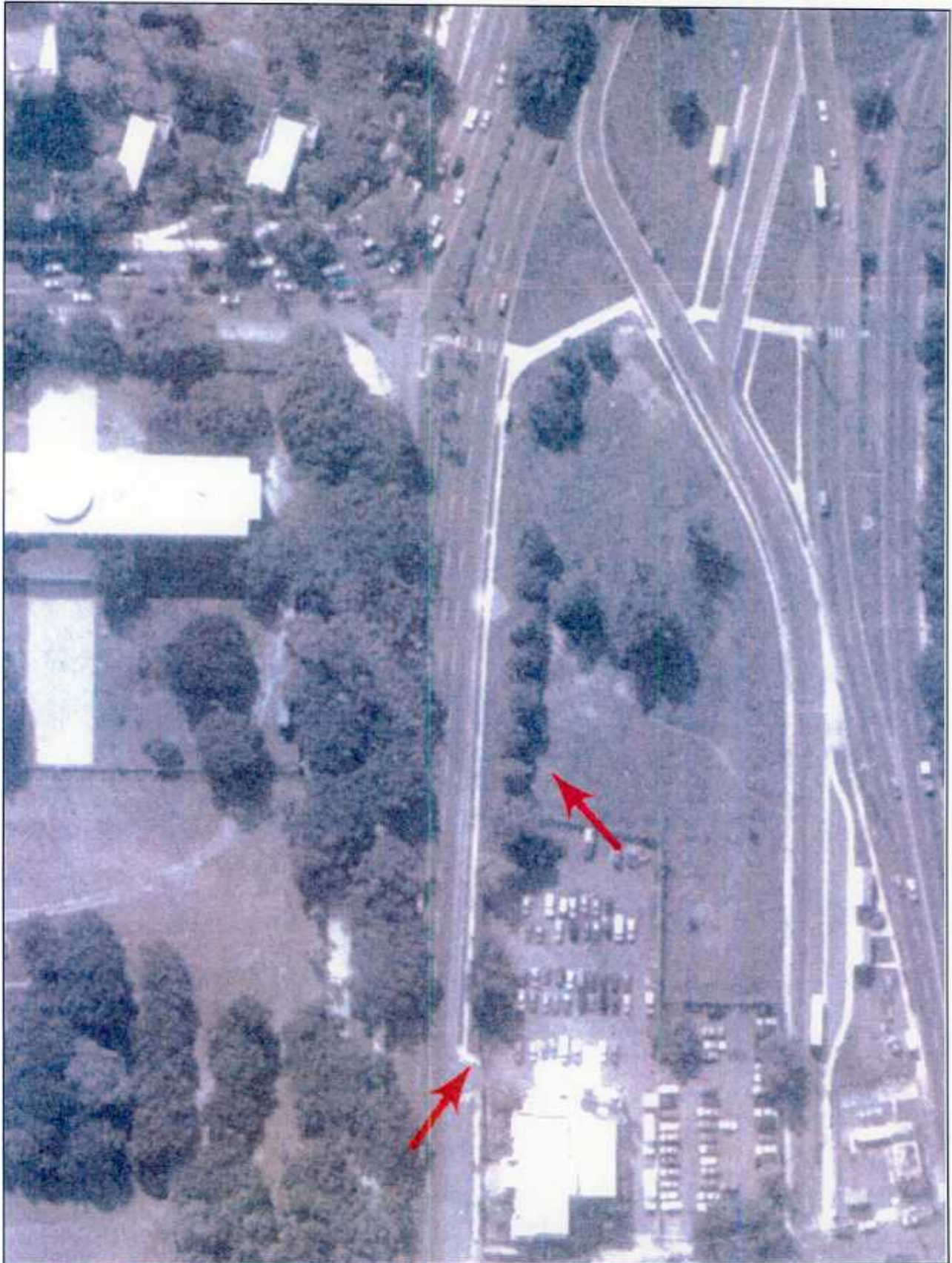
IRREGULARIDADES EN LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO
Y EN EL TRÁMITE DE CONCESIÓN DE PERMISOS
PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO
DEL CONDOMINIO MILLENNIUM
A LA ENTRADA DE LA ISLETA DE SAN JUAN

P.O. Box 902082
San Juan, Puerto Rico
00902-0082
Tel. (787) 723-8297 / 723-8226
Fax. (787) 721-7328

Informe 2003-02
22 de octubre de 2002



Ubicación privilegiada del Condominio Millennium en la entrada de la Isleta de San Juan (al lado opuesto del Tribunal Supremo de Puerto Rico y del Parque Luis Muñoz Rivera) en el sector "Puerta de Tierra", San Juan, Puerto Rico. El solar donde se construyó el Millennium fue vendido por PRIDCO a la entidad ROCCA Development por poco más de la mitad de su justo valor en el mercado.



La foto aérea del solar donde se desarrolló el Condominio Millennium, permite apreciar la servidumbre pública (señalada por flechas) que fue invadida por la entidad ROCCA Development para la construcción del "acceso temporero" que la Autoridad de Carreteras autorizó al proyecto en el 1998.



La foto revela el desarrollo del Condominio Millennium, que contó con la aprobación de la Junta de Planificación, a pesar de que su propio Reglamento 23, entre otros, le imponían serias restricciones y limitaciones al desarrollo entre las que figuran las relativas a la parcelación, servidumbres y puntos de acceso, alturas reguladoras, tipo de muro urbano, acceso vehicular por la Avenida Ponce de León y espacios de estacionamientos. A la fecha en que la Junta de Planificación autorizó el proyecto y las variaciones propuestas por el desarrollador (ROCCA) otras divisiones de la propia Junta cuestionaban el proyecto, por violentar el Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la entrada de la Isleta de San Juan.



Entre las restricciones impuestas al uso y desarrollo del solar por la Junta de Planificación, por su ubicación a la entrada de la Isleta de San Juan, estaba que se autorizaba a construir hasta un máximo de ocho (8) plantas. Contrario a sus propios Reglamentos, la Junta autorizó dieciséis (16) plantas, como se aprecia en esta foto. Al fondo, la pista de aterrizaje del Aeropuerto José Ribas Dominicanci (Aeropuerto de Isla Grande).



Vistas del Condominio Millennium desde el Parque Luis Muñoz Rivera. Según el desarrollador ROCCA Development, el Condominio iba dirigido a proveer viviendas para personas de "clase media". Luego se admitió que eran residencias para personas pudientes.



El "acceso temporero" al Condominio por la Avenida Ponce de León, autorizado a ROCCA por la Autoridad de Carreteras, está prohibido por la reglamentación aplicable. Dicho acceso no es seguro ya que no provee espacio suficiente para la construcción de los carriles de aceleración y deceleración correspondientes. Por otro lado, para conceder este "acceso temporero" se propició la invasión por ROCCA de una servidumbre pública y el Departamento de Transportación y Obras Públicas tuvo que cancelar sus planes de establecer una estación del Tren Urbano en dicho lugar.



Vista de la colindancia y el "remanente" de la propiedad donde se construyó el Millennium. En julio de 1998 (sólo tres años después de la venta evaluada), el tasador Gonzalo Ferrer tasó dicho remanente (unos 1,883.45 mc) a razón de \$400 el metro cuadrado y concluyó que el mejor uso de la propiedad era uno comercial. Esto contrasta marcadamente con el precio menor por metro cuadrado pagado por ROCCA en el 1995. Por otro lado, ROCCA declinó comprar el remanente.



Vista del predio en el que se supone se construya el acceso permanente al Millennium. La Autoridad de Carreteras se comprometió con ROCCA a comprar el terreno y construir el acceso permanente. Esta construcción podría costarle a la Autoridad de Carreteras más de \$1,000,000, y a pesar de eso sólo pidió a ROCCA que pagara \$96,162 a cambio de esa construcción.

**COMISIÓN INDEPENDIENTE DE CIUDADANOS
PARA EVALUAR TRANSACCIONES GUBERNAMENTALES**

INFORME 2003-02

**IRREGULARIDADES EN LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO
Y EN EL TRÁMITE DE CONCESIÓN DE PERMISOS
PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO
DEL CONDOMINIO MILLENNIUM
A LA ENTRADA DE LA ISLETA DE SAN JUAN**

ÍNDICE

I.	Introducción.....	1
II.	Hallazgos significativos.....	4
III.	Relación de Hechos	
	A. El Inmueble objeto del Informe.....	27
	B. Historial del inmueble y antecedentes de la transacción	29
	C. Organización de PRIDCO, y procedimiento aplicable para la venta y avalúo de sus bienes inmuebles.....	32
	D. Transacción de compraventa entre PRIDCO y ROCCA....	38
	E. Procedimiento de obtención de permisos para el desarrollo y construcción del “Millennium”	
	1. Trámites ante Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).....	58
	2. Trámite ante la Autoridad de Carreteras.....	65
IV.	Recomendaciones.....	71

**COMISIÓN INDEPENDIENTE DE CIUDADANOS
PARA EVALUAR TRANSACCIONES GUBERNAMENTALES**

INFORME 2003-02

SOBRE:

**IRREGULARIDADES EN LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO
Y EN EL TRÁMITE DE CONCESIÓN DE PERMISOS
PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO
DEL CONDOMINIO MILLENNIUM
A LA ENTRADA DE LA ISLETA DE SAN JUAN**

I. INTRODUCCIÓN

A tenor con lo dispuesto en la Orden Ejecutiva del 31 enero 2001, Boletín Administrativo Núm. 2001-06, que creó la Comisión Independiente de Ciudadanos para Evaluar Transacciones Gubernamentales (en adelante, “Comisión”), ésta rinde su séptimo Informe.

No hay duda que toda gestión pública debe estar anclada en la sana y recta administración de los bienes y recursos que están bajo la custodia de las entidades gubernamentales, de modo tal que éstos sólo se empleen para la consecución de fines públicos legítimos que beneficien al Pueblo. En cuanto al particular, dispone la **Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico** en su Artículo VI, Sección 9, que: “Sólo se dispondrá de las propiedades y fondos públicos para fines públicos y para el sostenimiento y

funcionamiento de las instituciones del Estado, y en todo caso por autoridad de ley.” Ante este claro mandato constitucional, a la Comisión le ha llamado la atención haber encontrado que en Puerto Rico se efectuaron durante los últimos varios años un número de ventas de valiosas propiedades inmuebles del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus agencias, en violación a la legislación y reglamentos aplicables, con efectos gravemente perjudiciales al erario, y sin que los organismos gubernamentales concernidos ejercieran una fiscalización adecuada del proceso.

El informe que nos ocupa trata, precisamente, de uno de estos casos. En específico, evaluaremos y examinaremos a continuación una transacción de venta llevada a cabo entre la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (conocida como PRIDCO, por sus siglas en inglés) y la entidad ROCCA Development (ROCCA).¹ En junio de 1995 PRIDCO vendió a ROCCA un solar de 6,653 metros cuadrados de su propiedad, por la suma de \$1,200,000, donde ROCCA está desarrollando un complejo residencial privado que se conoce como “Condominio Millennium” (en adelante,

¹ A la fecha en que se efectuó la venta objeto de este Informe, ROCCA Development (ROCCA) no se había registrado como corporación. La evidencia examinada por la Comisión revela que el día previo al otorgamiento de la escritura de venta, el ingeniero César B. Cabrera, su esposa Julia Cabrera y el ingeniero Jorge L. Rosaly presentaron ante el Departamento de Estado la solicitud de incorporación de ROCCA Development. ROCCA compareció a la transacción de venta como ente incorporado sin que esa solicitud hubiese sido aprobada. Con posterioridad al otorgamiento, el Departamento de Estado devolvió, sin registrar, la solicitud de incorporación de ROCCA. Más adelante analizaremos las implicaciones y repercusiones de este dato a la luz del estado de derecho vigente.

Millennium), antes conocido como “Puerta de San Juan”.² ROCCA, que a la fecha no cumplía con los requisitos legales para ser reconocida como persona jurídica incorporada, ni para dedicarse al desarrollo de terrenos en Puerto Rico como corporación,³ compró propiedad pública por un precio sustancialmente menor al justo valor en el mercado, sin que mediara la fiscalización real, necesaria y efectiva requerida por ley.

Como se verá en detalle más adelante, la adquisición del referido solar, y más aun su posterior desarrollo, estuvo repleto de gravísimas irregularidades que minan la confianza que el Pueblo deposita en las entidades gubernamentales, particularmente cuando se trata de la disposición indiscriminada del patrimonio del país para el beneficio de unos individuos o entidades privadas. Dicho proceso representó un menoscabo al erario, y una burda burla al andamiaje reglamentario de las agencias gubernamentales llamadas a viabilizar y supervisar el desarrollo y la construcción en el país,

² A pesar de que la ortografía correcta del nombre es “Millenium” (con una sola “n”), en este Informe usamos Millennium por ser éste el nombre oficial del edificio aprobado por la Asamblea Municipal de San Juan.

³ El 23 de agosto de 1995, el Departamento de Estado cuestionó a ROCCA su autoridad, como corporación, para dedicarse al desarrollo de terrenos, se negó a registrarla como corporación y devolvió a ésta su Certificado de Incorporación, hasta tanto cumpliera con los requisitos de ley para no incurrir en la práctica ilegal de la ingeniería. **No fue hasta cuatro (4) meses después de la venta que analiza este Informe, que ROCCA Development Corp. logró registrarse como corporación en el Departamento de Estado, bajo el número 91,392.** Según el Certificado de Incorporación, ROCCA fue incorporado por César B. Cabrera Morales, Jorge L. Rosaly y Julia Cabrera; siendo su agente residente, Julia Cabrera. El Presidente de ROCCA era el ingeniero César B. Cabrera Morales y el ingeniero Jorge L. Rosaly era el Secretario y Tesorero de la corporación. Significativamente, en los años 1996 y 1997 ROCCA rindió informes como “corporación inactiva”.

que merecen ser resarcidos y corregidos. **Un examen objetivo del proceso completo justifica la conclusión de que a través del mismo, ROCCA fue beneficiaria de un mercado y totalmente inapropiado favoritismo de parte de varias agencias gubernamentales, incluyendo a la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (PRIDCO), la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos, y la Autoridad de Carreteras.**

El Informe se rinde a la luz de toda la información recopilada por la Comisión.

II. HALLAZGOS SIGNIFICATIVOS

1. La Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (PRIDCO, por sus siglas en inglés) es una corporación pública cuyo fin primordial es fomentar e incentivar la industrialización e inversión de capital en Puerto Rico. **Véase: Ley Núm. 188 de 11 de mayo de 1942**, según enmendada; 23 LPRA §§ 271, *et seq.*
2. Entre los bienes inmuebles pertenecientes a PRIDCO desde 1960, estaba un solar de 8,536.3389 metros cuadrados, con una ubicación privilegiada en la entrada de la Isleta de San Juan,

específicamente en la Avenida Ponce de León, Km. 2.2, del sector o barrio comúnmente conocido como “Puerta de Tierra”, San Juan, Puerto Rico, al lado opuesto del Tribunal Supremo de Puerto Rico y del Parque Luis Muñoz Rivera.⁴

3. En cuanto a zonificación se refiere, hasta diciembre de 1992 dichos terrenos estaban destinados exclusivamente para fines institucionales; es decir, para obras de gobierno con una clasificación “P”. No obstante, como resultado de la adopción del **Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la Entrada de la Isleta de San Juan** (en adelante, **Reglamento de Planificación Núm. 23**), aprobado el 31 de diciembre de 1992 por el entonces Gobernador de Puerto Rico, Hon. Rafael Hernández Colón, la zonificación de estos

⁴ Dichos terrenos habían sido traspasados a PRIDCO por el Departamento de Transportación y Obras Públicas, mediante Escritura Núm. 33 de Permuta de 22 julio 1960, otorgada ante el Notario Julio Martínez Juliá, inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Primera de San Juan, Folio 227 del Tomo 22 de Puerta de Tierra. Originalmente le fueron traspasados a PRIDCO 9,634 metros cuadrados, pero el solar se redujo a 8,536 metros cuadrados como consecuencia de una segregación hecha a favor del Municipio de San Juan para la construcción de una vía exclusiva de autobuses.

El solar objeto del presente Informe, de 6,653 metros cuadrados, resultó de una segregación adicional hecha en el 1995 a los terrenos antes mencionados, precisamente como parte de la venta hecha por PRIDCO a ROCCA.

terrenos cambió a “ZDE-D.1” y “ZDE-D.2”, que implica “zonificación de desarrollo especial”.⁵

4. Aunque bajo esta zonificación los terrenos se podían utilizar para fines privados, mayormente residenciales y en menor grado para oficinas, el citado **Reglamento de Planificación Núm. 23** imponía restricciones al desarrollo, ocupación y uso de los terrenos ubicados en la entrada a la Isleta de San Juan, en las siguientes áreas: parcelación, servidumbres y puntos de acceso, condiciones de volumen, muro urbano, usos, estacionamientos, accesos vehiculares, elementos arquitectónicos y tratamiento de espacio público. De particular importancia para este Informe, resultan las restricciones impuestas por dicho Reglamento a la propiedad que nos ocupa y a su consiguiente desarrollo, en cuanto a lo siguiente:
- (a) acceso vehicular directo por la Ave. Ponce de León;
 - (b) altura máxima permitida a las edificaciones; (c) parcelación;

⁵ El Reglamento asume que el solar de 8,536 metros cuadrados se dividirá en dos parcelas aproximadamente iguales, una al norte dando frente a la Ave. Ponce de León, y la otra al Sur mirando hacia la Ave. Fernández Juncos. Como se verá más adelante, PRIDCO dividió el solar en dos parcelas marcadamente desiguales, y vendió la más grande (de 6,653 metros cuadrados) a ROCCA.

(d) estacionamientos y (e) densidad máxima permitida en la zona.

5. A pesar de que la prioridad estatutaria y programática de PRIDCO no es la venta de bienes inmuebles sino su arrendamiento para fines industriales y/o para generar empleos, la práctica de vender inmuebles de su propiedad se intensificó en el 1993, durante la presidencia del Sr. Juan F. Woodroffe Mendizábal (Woodroffe). Para ello, el señor Woodroffe centralizó los asuntos relativos a la evaluación y venta de inmuebles en la Oficina del Vicepresidente de Finanzas de PRIDCO, para aquél entonces Sr. Juan Jorge Hernández Jiménez (Hernández Jiménez).
6. Esta centralización contrastó con el uso y costumbre imperante en PRIDCO desde por lo menos veinte (20) años antes. El testimonio invariable de los funcionarios de PRIDCO que declararon ante la Comisión estableció que, previo al año 1993, en la corporación existía un procedimiento de disposición de propiedades inmuebles diseñado para proteger el interés público, que era seguido y manejado por varias oficinas,

divisiones o departamentos de PRIDCO, entre las cuales se destacaba la “Oficina de Bienes Raíces y Negociación de Contratos”. Esta Oficina coordinaba un proceso dinámico en el que estaban involucradas las Oficinas o Unidades de Planificación, de Ingeniería y Ambiental de PRIDCO, entre otras. En específico, la Oficina de Ingeniería (y en particular, su Unidad de Tasación y Valoración de Terrenos) se encargaba de contratar al tasador y/o hacer estimados de valor de la propiedad a ser vendida. Como regla general, la venta no se efectuaba por menos de la tasación. En definitiva, el propósito de coordinar la intervención de las distintas oficinas o divisiones de PRIDCO por parte de la Oficina de Bienes Raíces y Negociación de Contratos, era garantizar que la venta fuera beneficiosa para la agencia y para el Pueblo de Puerto Rico.⁶

7. No obstante, bajo la presidencia del señor Woodroffe, (a) se estableció la centralización de todas estas evaluaciones y funciones directamente en la Oficina del Vicepresidente de Finanzas de PRIDCO, para aquel entonces el señor Hernández

⁶ No fue hasta el 20 mayo 1999 que PRIDCO adoptó un procedimiento escrito para la disposición de propiedad inmueble, MPA-BMI-450.

Jiménez; (b) se trasladó a dicha Oficina al Lcdo. Carlos Castillo, un empleado que antes estaba destacado a la Oficina de Bienes Raíces, para que manejara todo lo relativo a la venta y disposición de bienes inmuebles y (c) se despojó de autoridad, funciones y vigencia a la Oficina de Bienes Raíces, en cuanto a la venta de bienes inmuebles, limitándose su función al manejo de contratos de arrendamiento sobre dichas propiedades. El nuevo método establecido no constituía una sustitución adecuada del método anterior, en términos de la mejor protección del interés público.

8. A pesar de la centralización en su Oficina de las tareas relacionadas con el avalúo y venta de inmuebles de PRIDCO, el señor Hernández Jiménez admitió a esta Comisión que desconocía cómo se manejaban estos asuntos y alegó que, por instrucciones del propio señor Woodroffe, su manejo descansaba en la persona del licenciado Carlos Castillo.
9. El 7 marzo 1994 PRIDCO publicó un anuncio en el periódico "El Nuevo Día" en el que enumeró varias propiedades inmuebles, pertenecientes a dicha corporación pública,

disponibles para la venta. Entre las propiedades anunciadas, figuraba el solar de 6,653 metros cuadrados que es objeto de este Informe, a pesar de que no fue hasta que dicho solar fue vendido a ROCCA en junio 1995 que quedó configurado el mismo, mediante su segregación del solar de 8,536 metros cuadrados mencionado en el Hallazgo número 2, *supra*.

10. El solar objeto del anuncio (al que de aquí en adelante nos referiremos simplemente como “el solar”), no fue objeto de tasación ni de estimado de valor antes de que se anunciara su venta. El precio de venta de \$1,100,000 que se mencionó en el anuncio aparentemente fue tomado de un estimado de valor que aparecía en los expedientes de PRIDCO, hecho en el 1983 (once años antes) para el solar de 8,536 metros cuadrados. A pesar del tiempo transcurrido, no se hizo ajuste por inflación en dicho estimado de valor.
11. Curiosamente, el mismo día en que se publicó el anuncio (7 marzo 1994), el ingeniero César B. Cabrera Morales, en representación de ROCCA Development (ROCCA), notificó

por escrito a PRIDCO su interés de adquirir la propiedad en cuestión.⁷

12. Según testimonio examinado por la Comisión, la coincidencia en fechas entre el anuncio y la carta del ingeniero Cabrera, resulta un dato excepcional y relevante. Cabe destacar que el propio señor Woodroffe, Presidente de PRIDCO para ese entonces, admitió que mantenía una relación social y política con el Presidente de ROCCA, el antes mencionado ingeniero Cabrera Morales.⁸
13. El 9 mayo 1994 PRIDCO confirmó por escrito al ingeniero César B. Cabrera Morales el nombre de cuatro tasadores que él y Woodroffe habían acordado como aceptables para ambas partes. **No obstante, el ingeniero Cabrera Morales contrató, por su cuenta, la firma de tasadores de Robert F. McCloskey Associates, que no era una de las cuatro**

⁷ Según lo requería el anuncio, la carta fue dirigida al licenciado Carlos Castillo, pero el ingeniero Cabrera envió además una copia al señor Woodroffe.

⁸ El ingeniero César B. Cabrera Morales, quien declinó la invitación de la Comisión para ser entrevistado en varias ocasiones, era en aquel entonces Director Ejecutivo del Comité del Partido Republicano en Puerto Rico, y es primo segundo del Presidente del Partido Nuevo Progresista, Ing. Carlos Ignacio Pesquera. Su padre es primo hermano de la madre del ingeniero Pesquera. Véase la edición del viernes 19 abril 2002 del periódico El Nuevo Día.

previamente acordadas.⁹ Dicha firma tasó el solar en \$1,200,000. La contratación de esa firma de tasadores resultó contraria al procedimiento normal seguido en PRIDCO, al ser la parte compradora quien contrató y pagó directamente al tasador, sin ninguna intervención de PRIDCO.

14. El 3 octubre 1994, PRIDCO envió al ingeniero Cabrera Morales y/o a ROCCA, una carta certificada con acuse de recibo otorgándole la opción de compra sobre la propiedad en cuestión.¹⁰ Se estableció el precio de la compraventa en \$1,200,000, que fue el valor tasado por la firma de tasadores escogida por ROCCA. Sólo se requirió un depósito de \$24,000, el cual se aplicaría al precio de venta.
15. Durante este proceso, y contrario a la norma acostumbrada, la Oficina de Ingeniería de PRIDCO fue despojada de su función fiscalizadora, de su responsabilidad de evaluar y contratar al

⁹ Esta firma de tasadores fue la misma que tasó la propiedad del primer Informe de esta Comisión, ubicada en "Barbosa 306", tasación que fue objeto de severas críticas en dicho Informe.

¹⁰ Para una descripción detallada de dicha propiedad, véase el Hallazgo Núm. 19, *infra*.

tasador y la de revisar la tasación, funciones establecidas precisamente para proteger el interés público.

16. Según el informe de tasación (preparado por el tasador Guillermo Mulet, uno de los socios de la firma Robert F. McCloskey Associates, fechado 5 septiembre 1994) el precio de venta de la propiedad de 6,653 metros cuadrados se estableció a base de un propuesto uso residencial, y a razón de \$183 por metro cuadrado, para un valor total de \$1,200,000.¹¹
17. **La tasación efectuada por la firma Robert F. McCloskey Associates adolece de serias fallas metodológicas: (a) las ventas de terrenos utilizadas como comparables son muy distantes geográficamente (Hato Rey, Santurce y Guaynabo), y no se tomó en cuenta ninguna venta de terrenos cercanos; (b) la tasación asume, contrario a la realidad, que la localización a la entrada de la Isleta de San Juan es inferior a la del Nuevo Centro de San Juan en Hato Rey; (c) varias de las ventas comparables utilizadas eran**

¹¹ La zonificación de la propiedad permitía un uso mixto, residencial y de oficina. Los testigos examinados por la Comisión y el informe del tasador, Gonzalo Ferrer, coincidieron en que el mejor uso era uno comercial. Véase nota al calce núm. 13, *infra*. El uso comercial, sin embargo, estaba muy limitado por la zonificación especial aplicable.

remotas en tiempo, y no se hizo un ajuste para tomar en cuenta los cambios ocurridos en el mercado; y (d) la tasación asume, sin justificación, que el mejor uso del terreno es residencial clase media, sin considerar la existencia cercana de condominios como Torre de la Reina y Waterview Mansions, que sugieren para la localidad un nivel económico superior.

18. Como consecuencia, la tasación de la propiedad hecha por la firma Robert F. McCloskey Associates no correspondió al justo valor en el mercado, y contrastó dramáticamente con la realizada posteriormente (a solicitud de PRIDCO) por el tasador Carlos Gaztambide, quien a base de datos disponibles para septiembre de 1994 (fecha de la anterior tasación) tasó el inmueble en \$2,000,000, a razón de \$300 el metro cuadrado, a base de un uso residencial de alta densidad, compatible con la zonificación especial aplicable.¹² Es decir, el tasador contratado por el ingeniero

¹² El señor Gaztambide tasó el solar tomando en cuenta tanto ventas comparables de terrenos, como el potencial de venta en el mercado de los apartamentos a ser construidos en el solar.

Cabrera Morales tasó el solar en \$800,000 menos de su justo valor.¹³

19. El 23 junio 1995, mediante Escritura Núm. 1 de Segregación y Compraventa ante la Notario Edith Hernández de Ramírez, PRIDCO dividió el solar de 8,536 metros cuadrados mencionado en el Hallazgo número 2, *supra*, segregando del mismo como solar separado e independiente el que ahora nos ocupa, con una cabida superficial de 6,652.9419 metros cuadrados ó 1.6927 cuerdas. Este nuevo solar, identificado en la citada Escritura como el “Solar ‘A’”, colindaba:

... por el NORTE, con el Solar “B” propiedad de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico y con calle que la separa de la Avenida Ponce de León; por el SUR, con el Solar “C” propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y con el Solar “D”, propiedad del Municipio de San Juan; por el ESTE, con calle existente; y por el OESTE, con el Solar “B” propiedad de la Compañía de Fomento Industrial y con terrenos propiedad de la Administración de Parques y Recreo Público, hoy Departamento de Recreación y Deportes.

¹³ Es pertinente señalar que el precio por metro cuadrado establecido por la firma de tasadores contratada por el ingeniero Cabrera Morales, también contrasta con el informe de tasación realizado en 1998 por el tasador Gonzalo Ferrer, a petición de PRIDCO. Tres años después de la venta objeto de este Informe, el señor Ferrer tasó el remanente de la propiedad (unos 1,883.45 metros cuadrados) en \$755,000, a razón de \$400 el metro cuadrado.

20. El precio de venta que se fijó en la mencionada escritura no refleja el justo valor del mercado, ya que ROCCA compró en \$1,200,000, mientras que el justo valor de la propiedad, en aquel momento, era de \$2,000,000. Además, llama la atención que ROCCA compareció en la escritura como corporación, a pesar de que aún no tenía personalidad jurídica corporativa. Aunque ROCCA había sometido el día antes de la escritura su certificado de incorporación al Departamento de Estado, el mismo le fue posteriormente devuelto, sin registrar, ya que no cumplía con diversos requisitos de ley. Este dato coloca en entredicho no sólo la comparecencia de ROCCA como parte compradora, sino, además, la del ingeniero Cabrera Morales como Presidente de una entidad jurídica inexistente.¹⁴

¹⁴ Otras deficiencias que surgen del Registro de la Propiedad en relación con dicha escritura son las siguientes:

- a. No se incluyó el Certificado de Incorporación expedido por el Departamento de Estado que acreditara que la compradora, ROCCA Development Corp., estaba incorporada conforme lo requiere la Ley de Corporaciones para poder hacer negocios en Puerto Rico. 14 L.P.R.A. § 2601 et seq.
- b. No se incluyó la Certificación de la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores donde se acredite que el ingeniero Mario Soto, Lic. 6450, está registrado como ingeniero en el Registro Permanente para ejercer la agrimensura en Puerto Rico conforme lo requiere la Ley Núm. 173, aprobada el 12 de agosto de 1988, según enmendada, Artículos 4(B), 13 y 30 (G).
- c. La Escritura Número 15 sobre Segregación y Compraventa, otorgada el 9 marzo 1992, ante el Notario Público Héctor R. Gómez Carrasquillo, la cual se encuentra presentada al

21. Además de las irregularidades ocurridas en la venta del mencionado solar, **la Comisión detectó muy graves fallas y anomalías en el proceso de concesión de endosos y permisos para la construcción del Condominio Millennium propuesto por ROCCA para dicho solar, y un marcado e indebido favoritismo hacia ROCCA de parte de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos.** A pesar de la oposición tanto del Municipio de San Juan como del Negociado de Consultas sobre Usos de Terrenos de la propia Junta de Planificación, quienes opinaron que el proyecto propuesto no cumplía con la reglamentación especial vigente aplicable, la Junta de Planificación aprobó la Consulta de Ubicación, y la Administración de Reglamentos y Permisos luego concedió los correspondientes permisos de construcción,

Asiento 496 del Diario 854 con fecha de 21 junio 1995, que precede a la transacción del Solar A objeto de esta evaluación, no incluye el plano de segregación aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) como documento complementario según lo requiere la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. § 2314) y la jurisprudencia aplicable. Véase el caso Alameda Tower Associates v. Muñoz Román, 129 DPR 698 (1992).

- d. El precio de venta que se fijó en la escritura de compraventa no refleja el justo valor en el mercado. Sobre este particular véanse: ESJ v. Registrador, 150 DPR ____, 2000 TSPR 26, opinión de 15 febrero 2000; Aponte Parés v. Registrador, 106 DPR 176 (1977) ; Empire Life Ins. Co. v. Registrador, 105 DPR 136 (1976).

consintiendo a las enormes variaciones solicitadas por los proponentes del proyecto.¹⁵

22. El derecho aplicable reconoce como “variación” únicamente aquélla que no afecte sustancialmente la prohibición o especificación de uso reglamentaria. Como mínimo, resulta contrario al uso apropiado de una variación, como ocurrió aquí, el recurrir a ella para, por ejemplo, aumentar al **doblo** el número de pisos permitidos. La variación es un vehículo excepcional para evitar que la reglamentación existente “se convierta en un instrumento inflexible que impida amoldarse a situaciones extraordinarias” y, en particular, para atender situaciones peculiares del solar individual, no provocadas por su dueño. Además, y de especial interés para el caso que nos ocupa, **la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo hace claro que no se puede usar una variación, como ocurrió aquí, para eliminar por completo importantes restricciones**

¹⁵ Las muchas variaciones concedidas se discutirán en detalle más adelante.

Como cuestión de realidad, al momento de aprobar la consulta de ubicación, la Junta tuvo ante sí los comentarios emitidos por el Negociado de Consultas sobre Usos de Terrenos. Dicho Negociado denegó su endoso al proyecto por concluir que éste no cumplía con lo dispuesto en el Reglamento Núm. 23 de la propia Junta de Planificación.

reglamentarias que ya estaban vigentes cuando adquirió la propiedad el que solicita la variación.¹⁶

23. El 20 diciembre 1995 la Junta de Planificación aprobó este desarrollo, a pesar de conocer que el mismo conflagra crasamente con el **Reglamento de Planificación Núm. 23**, el cual no contemplaba la concesión de variaciones para dicha zona.
24. Específicamente, en violación a su propio reglamento especializado y a toda la normativa vigente, en el 1997 la Junta de Planificación primero, y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) después, concedieron indebidamente a ROCCA variaciones de enorme impacto, entre las que figuran (para mencionar sólo las más importantes) las relativas a:
- (a) **parcelación** - aunque el desarrollo requería una parcela de 9,584 metros cuadrados como mínimo, se aprobó una de 6,600 metros cuadrados, 31% menos de lo requerido;
 - (b) **servidumbres y puntos de acceso** - originalmente se aprobó un acceso por una calle no existente, y el egreso por el carril exclusivo de la AMA, aunque luego esto se modificó;

¹⁶ Sobre el uso correcto de las variaciones, véase (entre otros) a: T-JAC, Inc. (Wal-Mart Caguas) v. Caguas Centrum Ltd., et al., 148 DPR ____, 1999 TSPR 54, opinión de 12 abril 1999; Asociación de Residentes Park Side vs. Junta de Planificación, 149 DPR _____, 1999 TSPR 149, opinión de 7 octubre 1999.