

localización inferior al vecindario del Nuevo Centro de San Juan en Hato Rey.<sup>49</sup> Además, en dicha tasación no se hizo ajuste alguno por cambios en el mercado ocurridos entre las fechas de las respectivas ventas consideradas, y la fecha de la tasación. Resulta también significativo que dicha tasación no hizo ningún análisis de la rentabilidad del solar, a la luz del precio al que se vendían para esa fecha apartamentos en los condominios cercanos al Millennium, tales como Torre de la Reina y Waterview Mansions. Dichas múltiples y graves fallas destruyen la objetividad y confiabilidad de la referida tasación.

**La tasación de la propiedad 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 tasación de la firma Robert F. McCloskey Associates), tasó el inmueble en \$2,000,000, a razón de \$300.62 el metro cuadrado. Es decir, el tasador contratado por el ingeniero Cabrera Morales tasó el solar en \$800,000 menos de su justo valor en el mercado al 1994.**<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> El informe de dicha tasación expresa en forma categórica que todas y cada una de las ventas usadas como comparables tenían una localización superior a la del vecindario del Millennium.

<sup>50</sup> 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

El 3 octubre 1994, el señor Woodroffe confirmó al ingeniero Cabrera Morales, mediante carta certificada con acuse de recibo, que PRIDCO le había concedido a ROCCA la opción de compra para adquirir la propiedad antes mencionada. El 4 octubre 1994, el entonces Vicepresidente de Finanzas de PRIDCO, señor Hernández Jiménez, y el entonces Vicepresidente de Desarrollo, ingeniero Ramón Sanabria Berríos, sometieron al Presidente de PRIDCO (señor Woodroffe) la propuesta de aprobación de la venta a ROCCA.<sup>51</sup> A tenor con dicho documento, **“el precio de venta se ha[bía] determinado mediante negociación”**. (Énfasis nuestro). Consignaron que se había utilizado como base la tasación realizada por la firma de Robert F. McCloskey Associates, que el precio sería “pagado en una suma global al momento del otorgamiento de la escritura de

---

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.

<sup>51</sup> No obstante haber él firmado el documento, el señor Hernández Jiménez declaró a la Comisión lo siguiente:

Pregunta:

¿Trabajó usted directamente con la venta de esta propiedad?

Respuesta:

No, simplemente el trámite normal de la firma de documentos para que la venta siguiera su curso.

Pregunta:

¿Quién trabajó la venta de esta propiedad?

Respuesta:

Tiene que haber sido el licenciado Castillo o Woodroffe.

compraventa,” y que al precio de venta se acreditarían los \$24,000 del depósito de ROCCA. Señalaron, nuevamente, que el uso de la propiedad sería residencial.

Según el documento, la adquisición de esta propiedad por parte de ROCCA permitiría el desarrollo de un proyecto de vivienda para la clase media en el área de San Juan, Puerto Rico.<sup>52</sup> Se indicó que el proyecto contaría con una pequeña área comercial y durante la construcción del mismo se crearían ciento cincuenta (150) empleos por el término de dos (2) años, que el área comercial crearía alrededor de cincuenta (50) empleos, y que como consecuencia de esta transacción PRIDCO obtendría una ganancia aproximada de \$1,050,175.<sup>53</sup> La aprobación de la venta de la propiedad por parte de la Junta de Planificación de Puerto Rico sería solicitada por PRIDCO.<sup>54</sup> El señor Woodroffe firmó dicho memorando, señalando expresamente que lo aprobaba.

---

<sup>52</sup> Posteriormente se dice que el proyecto va dirigido a la “clase media alta”.

<sup>53</sup> Según declaró a la Comisión el ingeniero Ramón Sanabria Berríos, la “ganancia” se calcula a base del precio de venta, menos el valor del solar en los libros.

<sup>54</sup> El 19 junio 1995, la Junta de Planificación mediante la Consulta Número 95-79-0641-JGT emitió una Resolución autorizando la segregación y venta de un predio con cabida de 1.6927 cuerdas. Dicha Resolución está suscrita por la entonces Presidenta de la Junta, Norma E. Burgos Andújar.

El 12 octubre 1994 el ingeniero Cabrera Morales envió carta de aceptación en respuesta a la de 4 octubre 1994, y con la misma acompañó un cheque fechado 14 octubre 1994 por la suma de \$24,000 a favor de PRIDCO. El cheque (de una sucursal del Banco Popular) está timbrado “**C.F.R. Development Corp.**”, sin expresar la dirección de dicha entidad.<sup>55</sup> En su carta, el ingeniero Cabrera agradeció especialmente las gestiones realizadas por el señor Hernández Jiménez y el licenciado Carlos Castillo.

El 28 octubre 1994, el Administrador de la Administración de Fomento Económico (Sr. Clifford E. Myatt) emitió la Resolución 94-126 a los fines de autorizar la venta del solar en cuestión a “**ROCCA Development, S.E.**”, por la suma de **\$1,200,000**, siguiendo las recomendaciones hechas por el Presidente y Gerente General de PRIDCO (señor Woodroffe), el ingeniero Ramón Sanabria Berríos, Vicepresidente de Desarrollo de PRIDCO, y el señor Hernández Jiménez, Vicepresidente de Finanzas de PRIDCO, en el memorando de 4 octubre 1994.

---

<sup>55</sup> Se le informó a esta Comisión que **C. F. R. Development Corp.** no aparece registrada como corporación en el Departamento de Estado. Aparte de ello, es importante destacar que la entidad a la que se había conferido la opción de compra del solar era **ROCCA** y no “**C.F.R. Development Corp.**”. La firma en el cheque de \$24,000 parece ser del ingeniero Cabrera Morales, al compararla con la firma suya en múltiples documentos examinados por la Comisión.

El 15 febrero 1995, en un memorando interno de PRIDCO, la Lcda. Edith Hernández de Ramírez comunicó a la Lcda. Sonsire Ramos Soler lo siguiente:

-Tengo asignada la venta a ROCCA Development S.E. del Solar A del L-41-A-64 en San Juan.

-Según información que obtuve del ingeniero Rico de Planning [sic], esta venta no se ha sometido a la Junta de Planificación, pues ven ciertas dificultades para su aprobación. Me dijo que le indicaron a dicha empresa que someta primero la consulta de ubicación y de aprobarse el proyecto residencial a desarrollarse en esos terrenos, entonces Planning [sic] someterá el caso a la Junta de Planificación.

-Todo lo cual le informo para que conste la razón por la cual no he procedido a preparar la escritura de compraventa.<sup>56</sup>

El 14 marzo 1995, los Sres. Josué Aquino, entonces Vicepresidente de Finanzas y Frank Bayrón, Oficial de Bienes Raíces de PRIDCO, remitieron una carta al Lcdo. Jaime Morgan Stubbe (quien había sustituido al señor Myatt como Administrador de Fomento Económico), haciéndole un recuento de los eventos relacionados con la compra del solar que nos ocupa.

El 21 marzo 1995, el entonces Vicepresidente de Finanzas de PRIDCO, señor Aquino Ortiz, dirigió una carta a la licenciada Ramos Soler, a los fines de solicitarle que se enmendara la Resolución 94-126 de 28

---

<sup>56</sup> Según indicó el ingeniero Néstor Rico Ramos a la Comisión, se preveían problemas con el uso propuesto "residencial", y problemas de tránsito por tratarse de un área ya altamente congestionada.

octubre 1994 del Administrador de Fomento Económico, para aclarar el uso de la propiedad, de modo que ésta leyera:

El Solar A del L-41A-64 será vendido para un uso de no manufactura. La Compradora utilizará la propiedad para un proyecto residencial y para aquellos usos que apruebe la Junta de Planificación de Puerto Rico.

El 28 marzo 1995, el señor Ramón Sanabria Berríos, Vicepresidente de Desarrollo de PRIDCO, se dirigió al ingeniero Cabrera Morales en cuanto al interés que éste había manifestado en la propiedad. Indicó que PRIDCO lo autorizaba a preparar los documentos, consultas, solicitudes de endoso y planos correspondientes y radicarlos en la Junta de Calidad Ambiental, Junta de Planificación, Administración de Reglamentos y Permisos y en cualquier otra agencia pública concernida, a los fines de lograr las aprobaciones y permisos necesarios para que se pudiera efectuar la compraventa del inmueble interesado. Se le concedió un término de cuarenta y cinco (45) días para que radicara ante la Junta de Planificación.

El 3 abril 1995 la licenciada Ramos Soler dirigió una comunicación al señor Aquino Ortiz acompañándole un borrador de enmienda a la Resolución Núm. 94-126, según él la solicitó en su memorando del 21 marzo 1995, a los fines de aclarar el uso de la propiedad. La enmienda

propuesta iba dirigida sólo a los fines de que el Ing. Jorge L. Dávila fuera quien compareciera en la escritura de venta.<sup>57</sup>

En esa misma fecha, 3 abril 1995, el ingeniero Cabrera Morales dirigió una carta al licenciado Morgan Stubbe, Administrador de Fomento Económico, para confirmar el acuerdo de extender la opción de compraventa sobre la propiedad hasta el 1<sup>o</sup> julio 1995, según se había acordado en la reunión del 15 marzo 1995. Le indicó, además, que esperaban que la Junta de Planificación aprobara la venta y le solicitó que PRIDCO procediera a preparar los documentos para el otorgamiento de la escritura de compraventa, de modo que se adelantara lo más pronto posible dicho cierre.

El 11 abril 1995, el señor Josué Aquino Ortiz, Vicepresidente de Finanzas, dirigió una comunicación al ingeniero Cabrera Morales confirmándole la extensión de la opción de compraventa hasta el 1<sup>o</sup> julio 1995, y que estaban a la espera de que la Junta de Planificación aprobara el proyecto y la venta. Informó que si la Junta de Planificación aprobaba la consulta de ubicación, estarían dispuestos a adelantar la fecha del cierre.

En esa misma fecha, 11 abril 1995, el licenciado Jaime Morgan Stubbe se reunió con el ingeniero Cabrera Morales. Luego de dicha reunión

---

<sup>57</sup> El ingeniero Dávila ocupó brevemente la presidencia de PRIDCO. Posteriormente fue Director Ejecutivo de la Compañía de Turismo.

el licenciado Morgan Stubbe instruyó al señor Aquino Ortiz que renovara la opción hasta el 1<sup>ro</sup> julio 1995, por lo que se procedió a hacer la carta correspondiente.

El 1<sup>ro</sup> mayo 1995, el señor Aquino Ortiz nuevamente solicitó que se enmendara la Resolución 94-126 del 28 octubre 1994 para declarar que la propiedad “. . . será vendida para un proyecto residencial y para aquellos usos que apruebe la Junta de Planificación de Puerto Rico, debido a que la propiedad no tiene uso industrial.”<sup>58</sup>

A pesar de que “ROCCA Development” aún no tenía personalidad jurídica corporativa, el 23 junio 1995 se otorgó la Escritura Núm. 1 de Segregación y Compraventa, ante la Notario Lcda. Edith Hernández de Ramírez.<sup>59</sup> Mediante dicha escritura PRIDCO dividió el solar de 8,536

---

<sup>58</sup> Dicha resolución ya había sido enmendada el 10 abril 1995, mediante la Resolución número 95-33.

<sup>59</sup> El 23 agosto 1995, el Departamento de Estado de Puerto Rico, en carta dirigida a la señora Julia Cabrera, devolvió **sin inscribir** el Certificado de Incorporación de ROCCA, basándose en la Sentencia emitida el 28 junio 1995, en el Caso Civil DPE93-0260 (503), Sala de Bayamón, Colegio de Ingenieros v. Jorge I. Rodríguez, et al. Conforme expresa la carta, en dicho caso el Tribunal había resuelto que el desarrollo de terrenos sólo se puede realizar por personas naturales autorizadas a practicar la ingeniería en Puerto Rico. La carta también cita una opinión del Tribunal Supremo al efecto de que resulta ilegal la práctica de la ingeniería por una corporación.

El 21 septiembre 1995, la señora Cabrera envió una carta a la Directora del Registro de Corporaciones y Marcas del Departamento de Estado, en la que indicaba que el Certificado de Incorporación había sido corregido conforme a las observaciones hechas. La corporación quedó registrada el 4 de octubre de 1995, a la 1:29 PM, y se le asignó el número de registro 91,392. Fueron sus incorporadores: César B. Cabrera, Jorge L. Rosaly, y Julia Cabrera. Se designó como agente residente a la Sra. Julia Cabrera.



metros cuadrados en dos parcelas: una de 6,653 metros cuadrados que se identificó con la letra "A", que vendió a "ROCCA Development Corporation" por el convenido precio de \$1,200,000; y un remanente de 1,883 metros cuadrados que se identificó con la letra "B".<sup>60</sup> Curiosamente, el balance pendiente de pago a esa fecha por la parcela "A" (solar que nos ocupa), de un millón ciento setenta y seis mil dólares (\$1,176,000), fue pagado en el mismo acto por "San Augusto Development S.E." y no por ROCCA. Los comparecientes en la escritura fueron, por parte de PRIDCO, el ingeniero Ramón Sanabria Berríos como Presidente, Gerente General y Principal Oficial de Operaciones, Interino; y por "ROCCA Development Corporation", el Ing. César Benito Cabrera Morales como su Presidente.

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 y el justo valor de la propiedad era \$2,000,000.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> En la descripción de la parcela "B" que se hace en la propia escritura se hace referencia a ROCCA como "ROCCA Development S.E.", lo cual es inconsistente con la comparecencia formal de ROCCA en la misma escritura como "ROCCA Development Corp."

<sup>61</sup> El remanente antes mencionado (parcela "B") fue tasado el 8 junio 1998 por el tasador Gonzalo Ferrer, a solicitud del Ing. José Ramírez de la División de Ingeniería de PRIDCO. Esta tasación se efectuó en vista de que ROCCA había expresado interés en adquirir el remanente, aunque lo cierto es que nunca lo adquirió. Resalta el hecho de que la tasación procurada por ROCCA para comprar el solar principal en que se construyó el Condominio Millennium valoró el metro cuadrado en prácticamente la mitad de lo que esta tasación posterior valoró el metro cuadrado del remanente.

**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)**

El 14 febrero 1995 la firma de arquitectos Quiñones & Rodríguez sometió a la Junta de Planificación, a nombre de ROCCA, la Consulta Núm. 95-79-0120-JPU para la ubicación del Condominio Millennium. Se proponía la construcción de un edificio de 16 pisos, con 130 apartamentos de tres habitaciones, con una inversión de sobre \$15 millones. La consulta expresaba que no se estaba solicitando ninguna variación o dispensa en cuanto a las disposiciones reglamentarias aplicables.<sup>62</sup>

El 13 marzo 1995 la Junta de Planificación solicitó comentarios en cuanto al proyecto a la Federal Aviation Administration (FAA). La FAA condujo un estudio aeronáutico, a tenor con la sección 77 del Reglamento de Aviación Federal (Federal Aviation Regulation), para determinar si la construcción propuesta constituía una obstrucción a la navegación aérea, o atentaba contra la seguridad de la navegación. Dicho estudio concluyó que

---

Mientras la tasación realizada por el tasador Carlos Gaztambide, basada en datos disponibles de septiembre de 1994, valoró el metro cuadrado de la propiedad vendida en \$300.62. Esto implica que la venta se hizo por debajo del justo valor en el mercado.

<sup>62</sup> En realidad el proyecto sometido no se ajustaba ni remotamente a las disposiciones del Reglamento Núm. 23 de Planificación que aplicaba al sitio. Eventualmente la Junta de Planificación concedió muy significativas variaciones al mismo, cuya concesión violó la reglamentación vigente.

la altura del edificio, según propuesto, excedía los estándares de la FAA y representaba peligro para la aviación, pero que si la altura del edificio no rebasaba los 146 pies sobre el nivel del suelo, ó 160 pies sobre el nivel del mar, entonces no excedería los estándares aplicables. Aparentemente ROCCA modificó los planes del edificio para que el mismo se ajustara a los límites exigidos por la agencia federal.<sup>63</sup>

Por otro lado, la Junta de Planificación, en su reunión del 3 marzo 1995, adoptó una Resolución dejando en suspenso la consulta, para recibir comentarios de las agencias públicas concernidas, y dar cumplimiento a la Ley sobre Política Pública Ambiental. No obstante dicha suspensión, el 20 diciembre 1995 la Junta de Planificación emitió una Resolución aprobando la Consulta de Ubicación. Al así actuar la Junta tuvo ante sí las observaciones que presentó el Negociado de Consultas sobre Usos de Terrenos de la propia Junta, y las objeciones al proyecto que presentó el Municipio de San Juan. Ambos plantearon que el proyecto propuesto **no** cumplía con los reglamentos especializados vigentes aplicables a la entrada de la Isleta de San Juan, y se opusieron a que se concediera al proyecto

---

<sup>63</sup> No obstante lo anterior, y, como se verá más adelante, el edificio aprobado por la Junta de Planificación y construido por ROCCA excede **por mucho** los límites de altura establecidos por el reglamento de zonificación aplicable.

variaciones no contempladas en dicha reglamentación especial. A pesar de ello, la Junta aprobó la consulta tal y como fue sometida. Su Resolución de 20 diciembre al efecto fue notificada el 9 enero 1996.

Aunque el Municipio de San Juan originalmente había endosado el proyecto mediante carta a la Junta de Planificación fechada 1<sup>to</sup> mayo 1995, desde el principio se opuso a que se concedieran al proyecto variaciones al **Reglamento Núm. 23**. Dicha carta insistió en que el proyecto debería conformarse a la reglamentación vigente. El 28 octubre 1999 el Municipio de San Juan notificó a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) que negaba su endoso al proyecto. Hizo una enumeración detallada de las violaciones reglamentarias involucradas, y solicitó a ARPE que dejara sin efecto cualquier permiso o autorización que hubiera otorgado a este desarrollo. Posteriormente retiró el endoso por completo, por no haberse atemperado la construcción a la reglamentación vigente en el distrito.

Por tanto, a pesar de que la Resolución de la Junta de Planificación indicaba que el proyecto se haría conforme al **Reglamento Número 23**, lo cierto fue que se hizo total inobservancia del mismo. Esta fue la razón por la cual el Municipio de San Juan originalmente dio un endoso condicionado y luego lo retiró por completo.

La objeción al proyecto no fue sólo del Municipio de San Juan. También se opuso a la consulta de ubicación el Negociado de Consultas sobre Usos de Terrenos de la propia Junta de Planificación. Éste opinó que el Millennium violaba el **Reglamento de Planificación Núm. 23** y las restricciones allí establecidas al uso de este terreno ubicado a la entrada de la Isleta de San Juan. **No obstante dichas bien fundamentadas objeciones, la Resolución de 20 diciembre 1995 de la Junta de Planificación aprobó el proyecto sometido, sin hacer mención alguna de las muchas y graves violaciones al Reglamento Núm. 23 que dicho proyecto necesariamente entrañaba, aunque añadió el marcadamente incongruente comentario de que el proponente podría mantener el número de apartamentos (130) “siempre y cuando se cumpla con la altura establecida en el Reglamento de Planificación Número 23”, y que “los demás parámetros de diseño serán conformes al Reglamento de Planificación Número 23.”** La misma Resolución dispuso que el resto del trámite se llevaría a cabo ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).

El 12 marzo 1997 ARPE emitió una Resolución en la cual expresó:

El referido anteproyecto de construcción, fue llevado ante la consideración del Comité Técnico de Coordinación

ARPE-Junta toda vez que el mismo está en desacuerdo con el Reglamento de Planificación Número 23. Dicho Comité, en su reunión del 27 diciembre 1996, acordó que la parte proponente debe presentar ante la Junta de Planificación una solicitud de aclaración para el proyecto de referencia.

El anteproyecto de construcción sometido fue examinado conforme a las normas y reglamentos de planificación vigentes y considerados por el Administrador Auxiliar Interno del Área de Revisión Técnica en su reunión del 21 febrero 1997, quien acordó dejar en suspenso todo trámite relacionado a este caso, hasta tanto la Junta de Planificación considere y expida una resolución aclarando las disposiciones de la consulta de ubicación aprobada.

El mismo 12 marzo 1997 la Junta de Planificación adoptó una Resolución en Segunda Extensión a la consulta de ubicación. En ésta, luego de hacer referencia a que el 3 marzo (**sólo 9 días antes**) el proponente del proyecto había solicitado que se aclararan las “variaciones . . . envueltas en [la] aprobación de la consulta”, la Junta de Planificación aprobó como “razonable” la solicitud, y aprobó todas y cada una de las muy significativas variaciones solicitadas por ROCCA. Entre otras cosas, la Junta de Planificación:

- a) Aprobó una parcela de 6,600 metros cuadrados, a pesar de reconocer que el reglamento requería una parcela de 9,584 metros cuadrados.
- b) Aprobó una altura de dieciséis (16) plantas, a pesar de reconocer que el reglamento permitía una altura máxima de ocho (8) plantas.

- c) Aprobó que se eliminara el muro urbano requerido por el reglamento para la colindancia Norte de la parcela, y en cuanto a la colindancia Sur aprobó que el muro requerido fuera sustituido con la fachada Sur del edificio a ser construido.
- d) Aprobó el acceso vehicular directo a la Ave. Ponce de León, a pesar de reconocer que el reglamento prohibía ese acceso.

El 30 abril 1997 ARPE emitió un dictamen autorizando el anteproyecto de construcción para el “proyecto residencial multifamiliar en el Barrio Puerta de Tierra del Municipio de San Juan.” Luego de enumerar todas las variaciones que ya habían sido aprobadas por la Junta de Planificación, procedió a aprobar (entre otras) las siguientes variaciones adicionales, conforme habían sido solicitadas por ROCCA:

- a) Aprobó que sólo se proveyeran seis (6) espacios de estacionamiento para visitantes, a pesar de reconocer que el reglamento aplicable exigía veintiséis (26) espacios.
- b) Aprobó que sólo se proveyeran cuatro (4) espacios de estacionamiento para impedidos, a pesar de reconocer que el reglamento aplicable exigía nueve (9) espacios.
- c) Aprobó que el techo del estacionamiento estuviese ajardinado sólo al 30%, a pesar de reconocer que el reglamento exigía que lo estuviera al 50%.
- d) Aprobó que se proveyeran sólo doscientos (200) metros cuadrados de espacio para juego de niños, a pesar de

reconocer que el reglamento aplicable requería seiscientos (600) metros cuadrados.

- e) Aprobó la eliminación total de los requisitos reglamentarios de doscientos (200) metros cuadrados para recreación activa, y otros ciento treinta (130) metros cuadrados de área de reunión cubierta y cerrada.

Además de todo lo anterior, el 21 agosto 1997 ARPE emitió una autorización para aumentar el número de apartamentos del proyecto de 130 a 133, y añadir otro piso al proyecto, que por tanto lo elevaría de 16 a 17 pisos. Como justificación, se indica que ese “leve incremento” obedecía a “la geometría del edificio y a la cantidad de unidades por piso.” ARPE señala que aun con ese incremento el edificio se mantiene dentro de la “altura máxima de 146 pies”, aparentemente refiriéndose al límite exigido por el Federal Aviation Administration, pero no menciona que el **Reglamento de Planificación Núm. 23** sólo permitía 8 pisos, y no 16 ni 17. Además, ARPE no remitió este cambio a la Junta de Planificación para su aprobación, a pesar de que la Junta sólo había autorizado 16 pisos y 130 unidades.

Posteriormente, ROCCA solicitó a ARPE una extensión a la vigencia del proyecto alegando que, aunque se estaba llegando a unos acuerdos con el



DTOP, esto había detenido el proyecto por un tiempo. El 30 julio 1998 ARPE concedió prórroga de un año a la vigencia del proyecto.

En fin, a pesar de la oposición del Municipio de San Juan y 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 y ARPE aprobaron este proyecto, concediendo indebidamente muy significativas variaciones, en contra de la letra y el espíritu de las normas estatutarias y reglamentarias aplicables, y evidenciando un marcado y altamente impropio favoritismo hacia ROCCA.

## **2. Trámite ante la Autoridad de Carreteras**

En octubre de 1997 la Autoridad de Carreteras (AC) denegó su endoso al Millennium por entender que este desarrollo impactaba negativamente los proyectos del Tren Urbano y del Triángulo Dorado. No obstante, en marzo de 1998 se celebró una reunión en la oficina del Ing. Sergio González Quevedo, entonces Director Ejecutivo de la AC.<sup>64</sup> En dicha reunión él impartió instrucciones por escrito para que se concediera al Proyecto Millennium un “acceso temporero” por la Ave. Ponce de León, a

---

<sup>64</sup> El ingeniero Sergio González Quevedo declinó la invitación que la Comisión le extendió para participar en esta evaluación.

pesar de que tal acceso estaba categóricamente prohibido por la reglamentación aplicable. Cabe destacar que, previo a que se tomara esta decisión, no se realizó un estudio de tránsito como había sido recomendado por funcionarios de la propia AC.

Conforme a las instrucciones escritas impartidas desde marzo de 1998 por el ingeniero González Quevedo, Director Ejecutivo de la AC, el 14 mayo 1998 el Sr. Antonio Suro Nieves, Director del Área de Planificación de la AC, dirigió una carta a un representante de ROCCA en la cual, luego de evaluar los planos sometidos para el proyecto Millennium en los cuales se incluían tanto los accesos temporero como permanente, endosó dichos accesos, sujeto a las siguientes condiciones (entre otras): (a) que no se afecten las servidumbres de paso existentes en la Ave. Ponce de León y Fernández Juncos; (b) que el acceso temporero, **directo a la Ave. Ponce de León**, se mantenga sólo hasta que se construya allí el túnel del Tren Urbano, y que luego de eso se use el acceso permanente por la Calle Núm. 5; (c) que se construyan carriles de aceleración y deceleración para el acceso temporero; (d) que el acceso permanente será construido por la AC, pero a costo del desarrollador; (e) que las obras necesarias para conectar el proyecto al acceso permanente sean responsabilidad del desarrollador del

proyecto. Este documento indica que se deja sin efecto la carta emitida por la AC el 22 octubre 1997. Esa era, precisamente, la carta en que la AC había denegado el endoso al proyecto.<sup>65</sup>

En definitiva, en mayo de 1998 la AC endosó un acceso vehicular directo del Millennium a la Ave. Ponce de León, a pesar de que el **Reglamento de Planificación Núm. 23** no permite acceso directo a la Ave. Ponce de León en ese sitio a estacionamientos o áreas de servicio, y a pesar de que el **Reglamento para el Control de Accesos en las Vías Públicas de Puerto Rico** del Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), al que está adscrito la AC, también prohibía ese acceso directo a vehículos desde la Ave. Ponce de León. **Además, el acceso así concedido no es seguro en la práctica, ya que en realidad no hay espacio suficiente para la construcción de los carriles de aceleración y deceleración correspondientes.** Por si ello fuera poco, cuando ROCCA llevó a cabo la construcción del proyecto invadió las servidumbres de paso existentes, en violación a una de las claras condiciones del endoso de la AC.

---

<sup>65</sup> Dicha carta fue emitida como consecuencia de las instrucciones descritas al respecto que había dado el ingeniero González Quevedo, Director Ejecutivo de la AC. Pero en su declaración jurada a la Comisión el propio firmante de la carta (señor Suro) reconoce que el acceso temporero así endosado atentaba contra la seguridad de las personas que lo usaran en el futuro y del resto del público que transitara por esa área. Reconoció además que ese acceso era contrario al reglamento del DTOP aplicable al asunto, cuyo reglamento no permitía que se endosara el mismo, ni siquiera como una variación.

Aunque uno de los funcionarios de la AC entrevistados por la Comisión (en contradicción a su propio supervisor), alegó que el acceso se había autorizado en dicho punto por determinación del entonces Secretario del DTOP, Ing. Carlos Ignacio Pesquera, no se mostró a la Comisión la existencia de una orden al respecto. De todos modos, la mayoría de los funcionarios gubernamentales entrevistados coincidieron en que **el acceso temporero concedido al Millennium contraviene disposiciones reglamentarias aplicables y/o no es seguro**. Por otro lado, la construcción del proyecto Millennium incidía en los planes de establecer en ese sitio una estación del Tren Urbano, e impactaba los planes de desarrollo para el Proyecto del Triángulo Dorado.

De otra parte, y como ya se advirtió, en la forma en que fue autorizado el acceso temporero se invade una servidumbre pública. Conforme a la prueba testifical y documental examinada por la Comisión, a pesar de que ROCCA fue instruida y advertida de que era imprescindible que efectuara los trámites de rigor para adquirir o arrendar dicha servidumbre, ya que el Estado estaba impedido de cederla gratuitamente, ROCCA no efectuó gestión alguna para cumplir con lo requerido. En razón de ello, al construir

el acceso temporero ROCCA se apropió de parte de la servidumbre pública, sin autorización ni compensación al Estado.

Como parte del acuerdo de “acceso temporero” al Millennium por la Ave. Ponce de León, se firmó un Acuerdo de Impacto con la Autoridad de Carreteras (AC). A tenor con éste, ROCCA debía pagar, por conducto del ingeniero Cabrera Morales, la suma de \$96,162 por concepto de “exacción por impacto” sobre las vías estatales.<sup>66</sup> **El acuerdo dispuso que el importe que la AC cobraría por concepto de “exacción por impacto” habría de emplearse directamente en el Proyecto Millennium, a pesar de que, por disposición reglamentaria expresa, este importe no se podía invertir en el mismo proyecto.** La AC autorizó a ROCCA a pagar el importe en dos plazos. El pago, aunque garantizado mediante una fianza de cumplimiento (“performance bond”), quedó condicionado a que la AC adquiriera los terrenos aledaños al Millennium para construir el acceso permanente. Según informado a la Comisión, no se ha cumplido con esta condición.

Por otro lado, y como cuestión de hecho, la probabilidad de cumplir con dicha condición es remota, por no decir imposible. Hay que notar que la

---

<sup>66</sup> El Reglamento de Planificación Núm. 21 autoriza a los municipios o agencias estatales de infraestructura a cobrar a los desarrolladores un importe para utilizarse en mejoras u obras a la infraestructura que sean necesarias para ajustarla a la situación creada por el nuevo desarrollo. En este caso, la AC debía utilizar la “exacción por impacto” para realizar obras fuera de los límites de colindancia del “proyecto”, relacionadas a las vías de afluencia al mismo.

construcción del acceso requerirá la cooperación de otras entidades públicas, cuyos terrenos se verían seriamente afectados por dicha construcción. Tomando en cuenta el justo valor en el mercado de dichos terrenos (aproximadamente \$400 por metro cuadrado), y en vista del potencial de conflicto que la adquisición de los terrenos puede ocasionar, el acuerdo: (a) propicia que la AC subvencione a ROCCA la construcción del acceso, contrario a la ley aplicable, **ya que dicha construcción podría costarle a la AC más de \$1,000,000, y a pesar de que ese costo debía de ser asumido por ROCCA, el acuerdo dispone que ROCCA sólo pagará a la AC la suma de \$96,162 ya mencionada;** y (b) propicia que se prolongue indefinidamente un “acceso temporero” que viola los reglamentos aplicables y constituye un grave peligro para el público.

La “autorización de acceso temporero” y el compromiso para la construcción del permanente, antes denunciadas, son ineficaces en derecho en vista de las claras violaciones a las disposiciones reglamentarias aplicables. Como se sabe, la actuación de una agencia o instrumentalidad gubernamental que viole abiertamente su propia ley habilitadora o reglamentos, es inválida, inoficiosa o “ultra vires”.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Véase: Asociación de Vecinos del Hospital San Jorge v. United Medical Corporation, 150 DPR \_\_\_\_, 2000 TSPR 7, opinión de 19 enero 2000; Comité de Vecinos v. Junta de Planificación de Puerto Rico,

## V. RECOMENDACIONES

A tenor con todo lo antes expuesto, la Comisión Independiente de Ciudadanos para Evaluar Transacciones Gubernamentales recomienda que se tomen las siguientes acciones específicas en torno a la transacción y asuntos aquí evaluados:

1. Que se refiera copia de este Informe a la Junta de Planificación (JP) y a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), con la sugerencia de que dichas agencias no concedan endosos o permisos adicionales al Condominio Millennium y, **en particular que no se conceda a dicho Condominio ni a sus Apartamentos individuales ningún permiso de uso, hasta tanto se lleven a cabo las medidas que más adelante se recomiendan.**
2. Que se refiera copia de este Informe al Departamento de Justicia para que dicha agencia, luego de efectuar la investigación adicional que considere necesaria, determine si alguno de los funcionarios públicos y/o ciudadanos privados implicados en la tasación, en la venta de la propiedad que nos ocupa, o en la concesión de endosos y permisos para su desarrollo, incurrió en comportamiento delictuoso o indebido,

---

147 DPR 750, 1999 TSPR 28, opinión de 19 marzo 1999; García Cabán v. UPR, 120 DPR 167 (1987); Oliveri Morales v. Pierluissi, 113 DPR 790 (1983); García v. ADT, 108 DPR 53 (1978).

o en contra del interés público; y para que tome las medidas e inicie las acciones que correspondan, a la luz de los datos que surgen del presente Informe y de los resultados adicionales que produzca su investigación. Ello podría incluir, si dicho Departamento lo entiende apropiado:

- (a) el iniciar acciones administrativas, civiles o criminales contra cualquier individuo, sea o no funcionario público, que haya incurrido en conducta que amerite tales acciones; y/o
- (b) el pedir formalmente a la JP y/o a ARPE que dejen sin efecto y/o revoquen permanentemente cualquier decisión, aprobación o permiso concedido previamente a favor del Condominio Millennium.

No debe ser óbice para esto último que ya se haya terminado la construcción del edificio, si las disposiciones sustantivas de dichas decisiones, aprobaciones o permisos resultan irremisiblemente contrarias al mandato de las leyes y/o reglamentos aplicables, o si se determina que los mismos fueron obtenidos mediante el uso de influencias indebidas de cualquier tipo.<sup>68</sup>

3. Que se refiera copia de este Informe a la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (PRIDCO) con instrucciones de que revise a

---

<sup>68</sup> A los fines de esta Recomendación, y las que siguen, se debe entender por influencias indebidas no sólo el burdo soborno en dinero u otro objeto de valor, sino también el más sutil favoritismo basado en la amistad personal, relaciones de familia, relaciones políticas, o cualquier otra consideración similar.



fondo sus normas para la venta de propiedad inmueble, y se asegure de que tenga en vigor normas escritas que protejan adecuadamente el interés público cuando sea necesario disponer de sus bienes inmuebles. Además, y si como consecuencia de las muchas fallas formales de la escritura mediante la cual PRIDCO vendió a ROCCA el solar que nos ocupa, fuese necesario otorgar una escritura ratificando dicha venta, se recomienda que PRIDCO exija como condición para dicha ratificación que se renegocie el precio de la venta del solar, de forma que el mismo refleje el justo valor de la propiedad en el mercado, a saber, \$2 millones.

4. Que se refiera copia de este Informe a la Autoridad de Carreteras (AC), con instrucciones de que dicha agencia deje sin efecto el acceso temporero (acceso directo a la Avenida Ponce de León) que autorizó al Condominio Millennium, por ser dicho acceso contrario al claro mandato de los reglamentos aplicables, **y por constituir el mismo un grave riesgo a la seguridad pública.** En cuanto al acuerdo para la construcción del acceso permanente, se sugiere a la AC tomar cuanto antes las medidas legales necesarias para dejar dicho acuerdo sin efecto, por ser el mismo también contrario al claro mandato de los

reglamentos aplicables, en cuanto compromete indebidamente cuantiosos fondos públicos para beneficio de un negocio privado.<sup>69</sup> Si en su día, y sujeto a otras recomendaciones que expondremos más adelante, se determina que se puede dar un permiso de uso al Condominio Millennium, **la AC deberá entonces negociar un nuevo acuerdo con ROCCA para la construcción de un acceso permanente adecuado, que cumpla con todos los requisitos reglamentarios aplicables. Dicho acuerdo deberá tomar en cuenta el costo real de las obras que se tendrían que llevar a cabo, y exigir a ROCCA, no sólo que pague el costo total de tales obras, sino también que adquiera, pagando para ello su justo valor en el mercado, cualquier terreno público adicional que sea necesario para llevar a cabo las mismas.**<sup>70</sup>

5. Que se refiera copia de este Informe a las agencias o entidades gubernamentales titulares de los predios colindantes a la propiedad objeto de evaluación, para que éstas realicen la mensura correspondiente y determinen si, para el desarrollo del Millennium, se

---

<sup>69</sup> Dicho acuerdo es incluso contrario a lo dispuesto en la sección 9 del Artículo VI de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, citado en la Introducción de este Informe, *supra*.

<sup>70</sup> Sobre el particular recomendamos que se tengan en cuenta los usos proyectados para dicha zona por las diversas agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo a la Rama Judicial.

invadieron u ocuparon ilegalmente terrenos o servidumbres públicas, y en caso de que ello haya ocurrido que tomen las medidas correctivas que sean apropiadas, las que podrían incluir el que se devuelvan los terrenos o servidumbres usurpadas, y se restauren a su estado original.

6. Que se refiera copia del presente Informe a la Oficina del Contralor de Puerto Rico, para que ésta evalúe la venta de la propiedad objeto del Informe, y tome las medidas que correspondan conforme los deberes de dicha Oficina.
7. Que se refiera copia del presente Informe a la Oficina de Ética Gubernamental, para que ésta determine si hubo alguna violación a la Ley de Ética Gubernamental de parte de los funcionarios públicos implicados tanto en la venta que nos ocupa como en la concesión de los diversos endosos y permisos para el posterior desarrollo del proyecto, y en tal caso tome las medidas que correspondan.
8. Que, en la eventualidad de que el Departamento de Justicia no encuentre evidencia de que hubiesen mediado influencias indebidas en la obtención de los permisos y/o endosos que se emitieron a favor del Condominio Millennium, y ante tal situación la JP y/o ARPE

entiendan que los permisos ya concedidos no son irremisiblemente contrarios a la normativa aplicable, y que se justifica conceder algún permiso adicional a favor de dicho Condominio, que la concesión de cualquier permiso tal (y en particular la concesión del permiso de uso) esté sujeto a la condición *sine qua non* de que ROCCA tome **antes** todas las medidas necesarias para que se construya para el Condominio un acceso permanente adecuado, conforme lo indicado en la Recomendación Núm. 4, *supra*, y que se corrijan todas las fallas de los permisos o endosos concedidos que puedan ser corregidas en esta etapa, todo ello a costo de ROCCA.

9. En la eventualidad de que se determine que los permisos emitidos hasta ahora al Condominio Millennium son irremisiblemente contrarios al mandato de las leyes y/o reglamentos aplicables, o en la eventualidad de que el Departamento de Justicia encuentre evidencia adecuada de que mediaron influencias indebidas en la obtención de cualquiera de los permisos y/o endosos que se emitieron a favor de este proyecto, esta Comisión recomienda que se deniegue permanentemente todo permiso de uso para dicho Condominio, y se ordene su demolición (con el costo de la demolición a ser cubierto por

ROCCA), tal como se ordena la demolición en casos de construcciones ilegales de menor envergadura.<sup>71</sup> **Desvirtuaría por completo nuestro sistema democrático de gobierno que exista una norma más cómoda y flexible para los pudientes e influyentes, y más exigente y rígida para los pobres y desamparados.**

Respetuosamente sometido a la Hon. Sila M. Calderón, Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de conformidad con la encomienda hecha a la Comisión Independiente de Ciudadanos para Evaluar Transacciones Gubernamentales por la Orden Ejecutiva de 31 enero 2001, Boletín Administrativo Núm. 2001-06, por acuerdo unánime de los miembros de la Comisión, en reunión ordinaria de 22 octubre 2002.

---

<sup>71</sup> Se debe también ordenar esa demolición, aparte de cualquier otra consideración, si ROCCA no cumple a cabalidad con todas las condiciones necesarias para la construcción a su costo de un acceso permanente adecuado para el edificio, que cumpla estrictamente con todas las normas aplicables.