

INFORME SOBRE EL EFECTO FISCAL DEL PROYECTO DEL SENADO 686

Para establecer la "Ley de la Reserva Natural Las Puntas"; y declarar las parcelas de Punta Ventana y Punta Verraco, ubicadas en el Municipio de Guayanilla, área de Reserva Natural de Puerto Rico.

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA



EFECTO FISCAL ESTIMADO:

El efecto fiscal de declarar las parcelas de Punta Ventana y Punta Verraco, del Municipio de Guayanilla, área de Reserva Natural de Puerto Rico:

**No Se Puede
Precisar (NPP)**

*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca del efecto fiscal del P. del S. 686

CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Datos	4
V. Resultados	5

I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL) evaluó el efecto fiscal del Proyecto del Senado 686 (P. del S. 686)¹, que propone establecer la "Ley de la Reserva Natural Las Puntas"; y declarar las parcelas de Punta Ventana y Punta Verraco, del Municipio de Guayanilla, área de Reserva Natural de Puerto Rico, para ser administradas bajo las disposiciones de la Ley Núm. 4-1988, según enmendada, conocida como la "Ley del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico".

De aprobarse el P. del S. 686, la OPAL concluye que tendría un costo fiscal sobre el Fondo General que no podemos precisar en este momento, toda vez que parte de la zona designada como reserva natural por esta medida consta en el Registro de la Propiedad como propiedad privada. En consecuencia, limitar el uso y disfrute de propiedad privada mediante legislación podría provocar que el Gobierno de Puerto Rico

tenga que desembolsar fondos asociados a la justa compensación como parte de un proceso de expropiación directo o a la inversa.

No obstante, en cuanto a la designación sobre propiedad que pertenece al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), la OPAL concluye que no conlleva costo fiscal.

II. Introducción

El Informe 2026-163 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta una evaluación sobre el Proyecto del Senado 686 (P. del S. 686)², el cual propone establecer la "Ley de la Reserva Natural Las Puntas"; para declarar las parcelas 409-000-006-01-000 y 400-000-007-01-000, mejor conocidas como Punta Ventana y Punta Verraco, del Municipio de Guayanilla, áreas de Reserva Natural de Puerto Rico, para ser administradas bajo las disposiciones de la Ley Núm. 150 de 4 de agosto de 1988, conocida como "Ley

¹ La Ley 1 de 2023, Ley de Investigación, Análisis y Fiscalización Presupuestaria de Puerto Rico crea la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa adscrita a la Rama Legislativa. Su función primordial es medir el impacto fiscal de cada propuesta legislativa ante la Asamblea Legislativa. En virtud del Artículo 2 de la Ley Núm. 1-2023, la OPAL desempeña un rol consultivo para la Asamblea Legislativa. La OPAL no participa de los procesos deliberativos ni de la toma de decisiones sobre los proyectos de ley, resoluciones y demás medidas ante la consideración de ambos cuerpos. La emisión de este informe no implica un endoso o rechazo a la pieza legislativa aquí evaluada.

² Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa. (2025). Informe sobre el Proyecto del Senado 686 (20^{ma} Asamblea Legislativa) para establecer la "Ley de la Reserva Natural Las Puntas"; y declarar las parcelas de Punta Ventana y Punta Verraco, del Municipio de Guayanilla, área de Reserva Natural de Puerto Rico. Disponible en: www.opal.pr.gov

del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico”.

La medida busca delimitar el área “Reserva Natural Las Puntas”, a los fines de constituir la reserva para la conservación y protección de los bienes naturales, históricos y culturales que allí yacen; y ordenar al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y al Instituto de Cultura el manejo adecuado de la misma.

En este Informe se describen las principales disposiciones del Proyecto y se presentan los datos utilizados para determinar el efecto fiscal del P. del S. 686.

III. Descripción del Proyecto³

El decretase del P. del S. 686 establece lo siguiente:

Artículo 1.- Título.

Esta Ley se conocerá y podrá citarse como la “Ley de la Reserva Natural las Puntas”.

Artículo 2.- Definiciones.

Las siguientes frases y términos tendrán el significado que indica a continuación:

(a) Reserva Natural: Área reconocida y recomendada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)

que ha sido designada por la Junta de Planificación (JP) para que sea conservada, preservada o restaurada a su condición natural, ya sea por sus características físicas, ecológicas, geográficas o por el valor social de los bienes naturales existentes en ella, y a tono con los objetivos y política del Plan de Uso de Terreno.

Artículo 3.- Designación de la reserva.

La Asamblea Legislativa, consciente del mandato constitucional sobre la conservación de los recursos naturales e históricos, reconoce la importancia y sensibilidad de las zonas conocidas como Punta Ventana y Punta Verraco, por lo que designa el área mencionada y descrita en el Artículo 4 de esta ley como “La Reserva Natural las Puntas”, en adelante “La Reserva”.

Artículo 4.- Ubicación y delimitación del área.

La Reserva que se declara por esta Ley, se ubica en el área suroeste de Puerto Rico, en la costa de Guayanilla, colindante al Mar Caribe. Entre el barrio Indios, sector Los Torres y el barrio Boca, sector Lajas, específicamente las parcelas; 409-000-006-01-000 con una cabida de 1,252,524.12 m² y 400-000-007-01-000, con una cabida de 1,941,612,.66

³ Véase la medida del P. del S. 686, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/medidas/157965>.

m² según registradas en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). Colindante al oeste con la parcela 408-000-006-02-000 y al norte con las parcelas 408-000-010-29-000, 408-00-010-02-901.

Artículo 5.- Usos.

La Reserva servirá para el máximo desarrollo de la naturaleza, el mayor aprovechamiento académico, y el uso público, turístico, científico, recreacional y ecológico.

...

En síntesis, la medida busca que las zonas de Punta Ventana y Punta Verraco sean declaradas parte de “La Reserva Natural las Puntas”, igualmente establecida por esta medida, a fin de que sea utilizado para propósitos académicos, públicos, turísticos, científicos, recreacionales y ecológicos.

IV. Datos

Según los datos que surgen del Catastro Digital del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) del Gobierno de Puerto Rico⁴, la parcela 409-000-006-01-000 tiene una cabida de 1,252,524.12m² y pertenece a una compañía privada. La parcela fue adquirida en 2003 por \$1,400,000.

De otra parte, la parcela 400-000-007-01-000, según designada en el Artículo 4 de la medida, no fue localizada en el sistema de Catastro Digital del CRIM. En cambio, la parcela 409-000-007-01-000, colindante, tiene una cabida de 1,941,612.66m² y pertenece al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

Ahora bien, como parte de nuestra evaluación de impacto fiscal, se solicitaron certificaciones registrales al Registro de la Propiedad para conocer el estatus registral de las parcelas afectadas por la medida.

En ese sentido, surge de la Certificación Registral 2025-040315-CERT, emitida el 30 de septiembre de 2025, con respecto a la finca #2615 (parcela con número de catastro 409-000-006-01-000), que dicho predio consta inscrito a nombre del DRNA. Por otra parte, surge de la certificación registral 2025-040314-CERT, emitida el 30 de septiembre de 2025, con respecto a la finca #1016 (parcela con número de catastro 409-000-007-01-000), que dicho predio de terreno consta inscrito a nombre de una entidad privada. Sin embargo, en torno a la finca #1016, surge que dicho predio contiene un gravamen de limitación de uso a favor del DRNA para esencialmente preservar el valor ecológico de la parcela.

⁴ Véase el Catastro Digital del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, disponible en: <https://catastro.crimpr.net/cdprpc/>.

Notamos que surge una discrepancia en torno a las constancias del CRIM y el Registro de la Propiedad sobre titularidad para la parcela con catastro 409-000-007-01-000 / finca #1016.⁵ Sobre esto, mencionamos que el Registro de la Propiedad provee “un sistema de publicidad de títulos que incluye las adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio y de los demás derechos reales que recaen sobre dichos bienes” por lo que los asientos registrales “producen todos los efectos legales que a ellos correspondan [...]”. Art. 1 de la Ley 210-2015, “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, 30 LPRA sec. 6001. En ese sentido, nos vemos inclinados a considerar la parcela con catastro 409-000-007-01-000 como propiedad privada.

Concedemos que pueden existir instancias en las que la realidad registral no sea consistente con la realidad extraregistral.⁶ Sin embargo, dado a que

el Registro de la Propiedad es una fuente oficial de derechos reales sobre bienes inmuebles, lo que consta en los asientos registrales constituye la realidad para propósitos de este Informe.

V. Resultados⁷

De aprobarse el P. del S. 686, la OPAL concluye que el impacto fiscal de la medida no puede ser precisado en este momento dado que no podemos anticipar con certeza costo fiscal que pudiera conllevar una posible acción de expropiación forzosa.

La designación de reserva natural sobre una parcela privada puede acarrear costos asociados a un pleito de expropiación forzosa en cualquiera de sus vertientes (directa o a la inversa), la fijación de la justa compensación y los costos asociados a un litigio. Mencionamos que la justa compensación tomaría en cuenta todo el

⁵ Ambas fincas fueron localizadas en la Sección II de Ponce del Registro de la Propiedad (Guayanilla).

⁶ En torno a asuntos sobre concordancia de los asientos registrales y la realidad jurídica, véanse los Artículos 182-200 de la Ley 210-2015, 30 LPRA secs. 6281-6322.

⁷ Los estimados de costo preparados por la OPAL se basan en la información y los datos disponibles al momento de emitir el Informe. La OPAL evalúa la razonabilidad de los datos e información obtenida de agencias gubernamentales y otras fuentes, pero no asume responsabilidad por cambios o variaciones que puedan tener los mismos.

Los estimados son cálculos aproximados y descansan en supuestos que pueden variar a través del tiempo. Dichos estimados son preparados en función del deber ministerial de la OPAL, según lo establece la Ley 1 del 3 de enero de 2023 y su única intención es proveer a la Asamblea Legislativa un estimado del costo de las medidas bajo su consideración. Por lo tanto, la OPAL no asume ninguna responsabilidad por un uso no adecuado de la información provista.

valor de la propiedad al momento de ser incautada por el Estado o *al momento de implantar una restricción impermisible de su uso*. No obstante, en definitiva, fijar una justa compensación, versa sobre un asunto altamente técnico, que depende de múltiples factores, como, por ejemplo, tasación de la propiedad, asunto que usualmente dirime un tribunal.

Se aclara que, en caso de que no se interponga una acción de expropiación forzosa por el Estado o que el dueño registral de la finca #1016 tampoco recurra a los tribunales, no se realizaría el costo fiscal discutido en el párrafo anterior.

Por último, con relación a la parcela perteneciente al DRNA, la OPAL no vislumbra costo fiscal asociado a su designación como reserva natural.



Lcdo. Hecrian D. Martínez Martínez
Director Ejecutivo

Oficina de Presupuesto de la Asamblea
Legislativa