

(c) **alturas reguladoras** - la altura máxima permitida era de ocho (8) pisos, mientras que ROCCA propuso y la Junta de Planificación le autorizó dieciséis (16) pisos, aumentados luego a diecisiete (17) por la Administración de Reglamentos y Permisos, **más del doble de lo permitido por el Reglamento;**

(d) **tipo de muro urbano** - se autorizó eliminar el muro requerido por reglamento para la colindancia Norte, y sustituir el de la colindancia Sur por una pared del edificio;

(e) **acceso vehicular** - los reglamentos prohibían categóricamente el acceso vehicular directo por la Avenida Ponce de León, pero ROCCA consiguió que la Autoridad de Carreteras (AC) endosara un “acceso temporero” directo por dicha avenida, endoso que, curiosamente, fue aceptado por la Junta de Planificación aún antes de que fuera formalmente emitido por la AC;

(f) **áreas recreativas** - se requerían 600 metros cuadrados de espacio para juego de niños, y se autorizó a ROCCA tener sólo 200 metros cuadrados, una tercera parte de lo requerido; se autorizó a ROCCA eliminar por completo el área requerida de 200 metros cuadrados para recreación activa; se autorizó a ROCCA eliminar por completo el área requerida de 130 metros cuadrados (cubiertos y cerrados) para reuniones;

(g) **espacios de estacionamientos** - se requerían 26 espacios de estacionamiento para visitantes, y se le autorizó a ROCCA tener sólo seis espacios, menos de una cuarta parte de lo que el reglamento exigía; además, se requerían nueve espacios de estacionamiento para impedidos, y se le autorizó a ROCCA tener sólo 4 espacios, menos de la mitad de lo que el reglamento exigía.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> La Resolución de la Junta de Planificación del 12 marzo 1997, concediendo las variaciones, es una transcripción literal de lo solicitado por ROCCA a través de su representante, Arq. Augusto Quiñones Garriga.

Es de notar que aun cuando varios de los documentos de la Junta de Planificación en este caso están firmados por la entonces presidenta de la Junta (Sra. Norma Burgos), las decisiones de la Junta fueron

25. En octubre de 1997 la Autoridad de Carreteras (AC) denegó su endoso al proyecto de Millennium, por entender que este desarrollo impactaba negativamente los proyectos gubernamentales del Tren Urbano y del Triángulo Dorado.<sup>18</sup> 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>19</sup> En dicha reunión, éste impartió instrucciones por escrito para que se concediera al Proyecto Millennium un “acceso temporero” por la Ave. Ponce de León, a pesar de que tal acceso estaba categóricamente prohibido por la reglamentación aplicable.
26. En efecto, en mayo de 1998, la AC viabilizó el desarrollo del proyecto Millennium al autorizar formalmente un acceso “temporero” a través de la Ave. Ponce de León. Cabe destacar

---

tomadas (conforme autorizado por estatuto) por un panel de dos miembros de la Junta, en el cual ella no participó.

<sup>18</sup> La razón por la cual PRIDCO solicitó endoso al Municipio de San Juan y a la Autoridad de Carreteras fue por los problemas de acceso del solar. El solar no tiene un acceso legal, aunque un estudio registral menciona la existencia de una “Calle 3” que ya no existe. La Comisión también advino en conocimiento de que en varias de las comunicaciones cursadas durante un litigio entre la Rama Judicial, el Departamento de Estado y la Autoridad de Carreteras, se adujo que la propiedad comprada por ROCCA estaba enclavada, razón por la cual se le solicitaba a la Oficina de Administración de Tribunales que concediera acceso por su predio.

<sup>19</sup> El ingeniero González Quevedo declinó la invitación que la Comisión le extendió para participar en esta evaluación.

que, previo a tomar esta decisión, no se realizó un estudio de tránsito como había sido recomendado por funcionarios de la propia agencia. El acceso temporero concedido al Millennium contraviene las claras disposiciones tanto del **Reglamento de Planificación Núm. 23**, que prohíbe acceso directo en esa localidad a estacionamientos o áreas de servicio desde la Ave. Ponce de León, como del Reglamento para el control de accesos en la vías públicas de Puerto Rico, del Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), que prohíbe tales accesos directos a las vías principales. Además, **el acceso temporero concedido no es seguro en la práctica, ya que no provee espacio suficiente para la construcción de los carriles de aceleración y deceleración correspondientes.**<sup>20</sup> Por otro lado, como consecuencia de la aprobación del Condominio Millennium, el DTOP tuvo que cancelar sus planes de establecer en el futuro una estación del Tren Urbano en esa propiedad.

---

<sup>20</sup> En su declaración jurada a esta Comisión, el funcionario de la AC que firmó la autorización (siguiendo las instrucciones escritas que había dado el ingeniero González Quevedo) expresó que el acceso temporero atentaba contra la seguridad de las personas que lo usaran una vez estuviese terminado, y de las demás personas que transitaran por ese lugar. Además, reconoció que ese acceso era contrario al reglamento aplicable, el cual no permitía concederlo, ni siquiera como una variación.

27. De otra parte, como consecuencia de la forma en que fue autorizado el acceso temporero, ROCCA invadió una servidumbre pública. Conforme a la prueba 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 gratis, ROCCA no efectuó trámite alguno a este efecto. En razón de ello, al construir el acceso temporero ROCCA se apropió de parte de la servidumbre pública sin autorización ni compensación al Estado.
28. Como parte del acuerdo de “acceso temporero” al Millennium por la Ave. Ponce de León, se firmó un Acuerdo de Impacto con la 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>21</sup> **El acuerdo dispuso que el importe que la AC cobraría por concepto de “exacción por impacto” habría de emplearse**

---

<sup>21</sup> El Reglamento de Planificación Núm. 21 autoriza a los municipios o agencias estatales de infraestructura a cobrar a los desarrolladores un importe conocido como “exacción por impacto”, que es usado para hacer mejoras a la infraestructura, requeridas para ajustarla al nuevo desarrollo. Se supone que ese importe se use únicamente en obras fuera de los límites del nuevo desarrollo.

**directamente en el Proyecto Millennium, a pesar de que, por disposición reglamentaria, ese 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. Como se discutirá más adelante, no se ha cumplido con esta condición.

29. Como cuestión de hecho, la probabilidad de cumplir con dicha condición es remota. Hay que notar que la construcción del acceso requerirá la cooperación de otras entidades públicas, cuyos terrenos se verían seriamente afectados por la misma. 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. 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.

30. La “autorización de acceso temporero” y el acuerdo para la construcción del permanente deben ser considerados 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 los reglamentos aplicables es inválida, inoficiosa o “ultra vires”.<sup>22</sup>
31. Por su parte, la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) abdicó su función fiscalizadora al autorizar posteriormente la construcción de un piso adicional en el proyecto, además de los dieciséis (16) pisos que ya habían sido

---

<sup>22</sup> Véase: Asociación de Vecinos del Hospital San Jorge v. United Medical Corporation, 150 DPR \_\_\_\_, 2000 TSPR 7, opinión 19 enero 2000; Comité de Vecinos v. Junta de Planificación de Puerto Rico, 147 DPR 750 (1999); García Cabán v. UPR, 120 DPR 167 (1987); Oliveri Morales v. Pierluissi, 113 DPR 790 (1983); García v. ADT, 108 DPR 53 (1978).

autorizados por la Junta de Planificación, sin requerir a ROCCA acudir nuevamente a la Junta.

32. La transacción evaluada en este Informe es otro ejemplo de algo ya denunciado en el Informe de esta Comisión de 1 mayo 2001 (“Barbosa 306 y el solar adyacente en la Calle Italia 307”), de tasar y vender propiedades del Pueblo de Puerto Rico a personas o entidades privadas con vinculaciones e influencias en las esferas gubernamentales, a precios y condiciones claramente perjudiciales al interés público.
33. **Por otro lado, la transacción evaluada refleja que las agencias reguladoras y viabilizadoras concernidas incurrieron en un claro abuso de discreción, y abdicaron irresponsablemente las obligaciones que les imponen las leyes y los reglamentos pertinentes para la concesión de endosos y permisos en cuanto a la construcción y desarrollo ordenado de proyectos, demostrando un claro y totalmente impropio favoritismo hacia ROCCA.**

Procedemos a discutir, en detalle, los hechos pertinentes encontrados por la Comisión como resultado de su evaluación.

### **III. RELACIÓN DE HECHOS**

#### **A. El inmueble objeto del Informe**

La propiedad que nos ocupa es un solar localizado a la entrada de la Isleta de San Juan (al lado opuesto del Tribunal Supremo de Puerto Rico y del Parque Luis Muñoz Rivera) en la Avenida Ponce de León, Km. 2.2, del sector “Puerta de Tierra” de San Juan, Puerto Rico. El solar, de unos 6,653 metros cuadrados, formaba parte de un solar de mayor tamaño perteneciente a PRIDCO desde el 1960, adquirido en aquel entonces del Departamento de Transportación y Obras Públicas mediante escritura de permuta.<sup>23</sup> A tenor con la Escritura Núm. 1 de Segregación y Compraventa, otorgada ante la Notario Edith Hernández de Ramírez el 23 junio 1995, el solar objeto del Informe resultó de una segregación hecha en ese mismo acto a un solar de 8,536 metros cuadrados, también perteneciente a PRIDCO. El solar así segregado fue vendido a ROCCA en la misma escritura, para el desarrollo de un condominio residencial de alto costo, mejor conocido como el “Condominio Millennium”, antes “Puerta de San Juan”.

---

<sup>23</sup> Para una descripción detallada de los terrenos pertenecientes a PRIDCO en el 1995 y/o la procedencia de éstos véase, a continuación, la Sección B de la presente parte III del Informe.

La descripción física y registral de la propiedad donde se construyó el Millennium, es la que sigue:

URBANA: Parcela de terreno, identificada como Solar "A", localizada en Puerta de Tierra, San Juan, Puerto Rico, con una cabida de seis mil seiscientos cincuenta y dos punto nueve mil cuatrocientos diecinueve (6,652.9419) metros cuadrados equivalentes a una cuerda seis mil novecientos veintisiete diezmilésimas de cuerda (1.6927 cuerdas). Está en lindes, 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 de Puerto Rico y con terrenos propiedad de la Administración de Parques y Recreación Público, hoy Departamento de Recreación y Deportes.

La finca antes descrita fue presentada al Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Primera, el 28 junio 1995, al Asiento 595 del Diario 854, y aun está pendiente de inscripción.<sup>24</sup>

Por su pertinencia, a continuación una síntesis del historial registral de la propiedad que nos ocupa, así como de los antecedentes de la venta y concesión de permisos a ROCCA, para el desarrollo del Millennium.

---

<sup>24</sup> Según la Escritura de Segregación y Compraventa del 23 junio 1995, antes identificada, la finca principal de la cual fue segregada esta propiedad (finca número 443), consta inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Primera de San Juan, al Folio 227 del Tomo 22 de Puerta de Tierra, San Juan.

**B. Historial del inmueble y antecedentes de la transacción**

Como indicáramos, el solar de 6,653 metros cuadrados objeto de este Informe fue segregado de otro solar de 8,536 metros cuadrados también perteneciente a PRIDCO. Desde el 1960 PRIDCO había adquirido mediante permuta la titularidad de un solar de 9,634.12 metros cuadrados pertenecientes al Estado Libre Asociado y/o al Departamento de Transportación y Obras Públicas (“DTOP”), según surge de la Escritura de Permuta Número 33, otorgada ante el Notario Julio Martínez Juliá, de 22 julio 1960. **Véase:** Descripción de la Finca 443, inscrita al Folio 227 del Tomo 22 de Puerta Tierra, Registro de la Propiedad, Sección Primera de San Juan. (A esta finca de 9,634.12 metros cuadrados, nos referiremos como la “finca matriz de PRIDCO”). La finca matriz se redujo a 8,536.3389 metros cuadrados como consecuencia de una segregación hecha en el 1992, cuando PRIDCO vendió 1,097.7811 metros cuadrados al Municipio de San Juan, para la construcción de una vía exclusiva para los autobuses que transitan a San Juan. **Véase:** Escritura Núm. 15 de 9 marzo 1992 ante el Notario Héctor Gómez Carrasquillo.

Cabe señalar que desde el 1946 la finca matriz de PRIDCO estaba zonificada como “P” (Público), de acuerdo al Mapa de Zonificación del

Municipio de San Juan adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico. Ello implicaba que los terrenos que componían la finca matriz sólo se podían utilizar para fines institucionales u obras de gobierno, con una clasificación "P". Sin embargo, el 31 diciembre 1992, el entonces Gobernador de Puerto Rico, Hon. Rafael Hernández Colón, adoptó un nuevo Reglamento de Planificación Núm. 23, que entró en vigor el 15 enero 1993. Con ello comenzó a regir un nuevo **Plan de Usos de Terrenos y Reglamento de Zonificación Especial para la Entrada de la Isleta de San Juan** (en adelante, **Reglamento de Planificación Núm. 23**).

A tenor con dicho Reglamento, la clasificación de estos terrenos cambió a "ZDE-D.1" y "ZDE-D.2", que implica "zonificación de desarrollo especial". Aunque bajo esta zonificación los terrenos podrían utilizarse para fines privados, mayormente residenciales y en menor grado de oficina, el citado **Reglamento de Planificación Núm. 23** imponía restricciones al desarrollo, ocupación y uso de los terrenos ubicados a la entrada de 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 (no permitía acceso vehicular directo a la Ave. Ponce de León); (b) altura máxima permitida a las edificaciones (sólo permitía ocho pisos); (c) parcelación (el Reglamento exigía una cabida particular para la finca donde se ubicara el proyecto); y (d) estacionamientos (exigía un espacio de estacionamiento para visitantes por cada 5 unidades de vivienda).

Como dato relevante, notamos que desde el 1991 unos terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico aledaños a la finca matriz de PRIDCO, (donde ubicaba antes el Negociado de Investigaciones Especiales), fueron dados en usufructo a la Rama Judicial por el entonces Gobernador de Puerto Rico, Hon. Rafael Hernández Colón, a petición del entonces Juez Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico, Hon. Víctor M. Pons Núñez.<sup>25</sup> Según los documentos examinados, este traspaso se realizó de forma condicionada, por lo que podría ser devuelta al Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) cuando cesara el uso por parte de la Rama Judicial. En octubre de 1992, la Oficina de

---

<sup>25</sup> Sin embargo, según expresó a la Comisión el Lcdo. Ramón Negrón Soto, quien fuera Director Administrativo de los Tribunales, en entrevista de 28 junio 2002, hubo dudas sobre si dicha transferencia se limitaba al edificio histórico, conocido como el Negociado de Investigaciones Especiales (NIE), y su área de estacionamiento o si comprendía todo el solar.

Administración de los Tribunales (OAT) cedió al Cuerpo de Voluntarios al Servicio de Puerto Rico, en usufructo a título gratuito, el uso del estacionamiento de dicho solar. Según trascendió, el edificio era usado por la OAT como almacén de expedientes inactivos.

Previo a examinar la transacción de tasación, avalúo y venta de la propiedad que nos ocupa, consideramos apropiado describir cuál era la política pública, y el uso y costumbre o trámite rutinario imperante en PRIDCO para la venta, tasación y avalúo de propiedades.

**C. Organización de PRIDCO, y procedimiento aplicable para la venta y avalúo de sus bienes inmuebles**

La Comisión detectó que la transacción de venta del solar en donde se desarrolló el Millennium implicó una serie de desviaciones o anomalías a los procesos acostumbrados y rutinarios de PRIDCO, en lo que concierne a la valoración, tasación y venta de sus propiedades inmuebles. Por tanto, examinamos la organización de PRIDCO a dicha fecha, además del procedimiento utilizado regularmente para el trámite de venta y avalúo de los bienes inmuebles de PRIDCO.

Aunque la prioridad estatutaria y programática de PRIDCO no era 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 desde el 1993, durante la presidencia del señor Juan F. Woodroffe Mendizábal.<sup>26</sup> El señor Woodroffe admitió a la Comisión que dicho cambio fue parte de la política pública que él quiso implantar durante su presidencia.<sup>27</sup> Para ello, centralizó los asuntos relativos a la evaluación y venta de inmuebles en la Oficina del Vicepresidente de Finanzas, para aquél entonces el señor Juan Jorge Hernández Jiménez (Hernández Jiménez).

Esta centralización contrasta con el uso y costumbre imperante en PRIDCO. El testimonio invariable de los funcionarios de PRIDCO que declararon ante la Comisión estableció que, previo al año 1993, y durante por lo menos 20 años antes, en dicha agencia existía un procedimiento de disposición de propiedades inmuebles que era seguido y manejado por varias oficinas, divisiones o departamentos, 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, entre otras. En específico, la Oficina de Ingeniería (y en particular, su Unidad de Tasación y

---

<sup>26</sup> Según el testimonio recibido por la Comisión, las ventas de propiedades debían ser la excepción y no la regla.

<sup>27</sup> A preguntas de la Comisión en cuanto a las medidas que había adoptado para enfrentar la situación financiera de PRIDCO, Woodroffe respondió que había “serios problemas de liquidez” en términos financieros y que, por razón de ello, tuvo que adoptar una serie de medidas, entre las que figuró la venta de bienes inmuebles.

Valoración de Terrenos) se encargaba de contratar un tasador independiente, previamente aprobado por PRIDCO, y/o hacer estimados de valor de la propiedad a ser vendida. 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.<sup>28</sup>

Como regla general, la venta no debía ser por menos de la tasación, ni el comprador debía tener contacto con el tasador ni con la tasación.<sup>29</sup> Conforme al procedimiento establecido en PRIDCO, los “estimados de valor” eran preparados por la Oficina de Ingeniería en la mencionada Unidad de Tasación y Valoración de Terrenos. Estos estimados, basados en ventas comparables e información obtenida de los expedientes de PRIDCO, se preparaban para valorar los inmuebles que se fueran a vender o para tener una idea del valor de éstos en el mercado, y para que el comprador potencial tuviera una idea preliminar sobre el precio de venta.<sup>30</sup> La Oficina de

---

<sup>28</sup> No fue hasta el 20 mayo 1999 que PRIDCO adoptó un procedimiento escrito para la disposición de propiedad inmueble, MPA-BMI-450.

<sup>29</sup> Así lo declaró a la Comisión, el ingeniero Mario Soto Quiñones, entonces Director de la Oficina de Ingeniería de PRIDCO.

<sup>30</sup> Según declaró a la Comisión el Ing. José M. Ramírez, quien se desempeña en PRIDCO como Gerente Supervisor de la Unidad de Tasación y Valoración de Terrenos, el estimado de valor se prepara a base de la experiencia e información adquirida dentro de PRIDCO, basándose incluso en información de “ventas comparables” en los expedientes.

Ingeniería se encargaba de contratar y revisar las tasaciones. Si el comprador estaba interesado, luego de exigírsele un depósito, la Oficina de Ingeniería contrataba un tasador independiente para que realizara el informe del justo valor de la propiedad en el mercado, la que a su vez era revisada, discutida y comentada por dicha Oficina mediante un memorando que elaboraba a esos fines, y era remitido a las distintas oficinas o departamentos.

A tenor con el testimonio examinado por la Comisión, el propósito de ser tras la intervención de las distintas oficinas o divisiones mencionadas, era asegurar que la venta fuera beneficiosa para PRIDCO y para el Pueblo de Puerto Rico. Sin embargo, estos procedimientos que garantizaban ciertos controles y garantías para beneficio de PRIDCO y del interés público, sufrieron cambios o fueron obviados por el alto personal ejecutivo de la corporación pública a partir de la reorganización de 1993 establecida por el señor Woodroffe.

Como adelantáramos, en contraste con lo anterior, bajo la presidencia del señor Woodroffe: (a) se propició la centralización de todas estas evaluaciones y funciones directamente en la Oficina del Vicepresidente de Finanzas de PRIDCO, para aquel entonces señor Hernández Jiménez; (b) se trasladó a dicha Oficina al licenciado Carlos Castillo, un empleado que antes

estaba destacado en 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.

A pesar de la centralización en su Oficina de las tareas relativas al avalúo y venta de inmuebles de PRIDCO, durante su declaración ante la Comisión el señor Hernández Jiménez admitió desconocer cómo se manejaban estos asuntos y alegó que, por instrucciones del propio señor Woodroffe, éstos descansaban en la persona del licenciado Carlos Castillo. Su testimonio en cuanto al particular es sumamente relevante.<sup>31</sup> Es decir, aunque técnicamente el señor Hernández Jiménez (en cuya oficina como Vicepresidente de Finanzas se centralizaron las gestiones de venta y tasación de inmuebles de PRIDCO) era el supervisor del licenciado Castillo, el propio señor Hernández Jiménez admitió que desconocía cómo se atendían los asuntos que a su supervisado le habían sido delegados por instrucción del

---

<sup>31</sup> El señor Hernández Jiménez declaró a la Comisión que, por instrucciones del señor Woodroffe Mendizábal, todo lo relativo a la venta debía tramitarse directamente con el licenciado Carlos Castillo. Sin embargo, como “se veía mal” que el licenciado Castillo fuera llamado constantemente cuando él tenía un jefe inmediato (el Director de la Oficina de Bienes Raíces), él fue transferido directamente de su Oficina, a la de Vicepresidencia de Finanzas.

entonces Presidente de PRIDCO, señor Woodroffe.<sup>32</sup> Curiosamente, el señor Woodroffe insistió, durante su declaración a la Comisión, que el responsable de manejar la venta de los bienes inmuebles era el Vicepresidente de Finanzas y en cuanto a la autoridad dada al licenciado Castillo, respondió que “imaginaba” que había sido el propio Hernández Jiménez quien le había asignado dichas funciones.

El señor Woodroffe restó importancia a la ingerencia de las Oficinas de Ingeniería, de Planificación, Ambiental o de Bienes Raíces, ya que, en su opinión, PRIDCO tenía suficiente discreción para vender propiedades. **Incluso, según alegó el señor Woodroffe ante la Comisión, las propiedades de PRIDCO podían venderse bajo el precio de tasación,** ya que, en su opinión, dicha determinación quedaba al sano arbitrio del personal que estuviera evaluando la transacción y que lo importante era que ésta redundara en beneficio de PRIDCO.<sup>33</sup> **No**

---

<sup>32</sup> La Comisión preguntó al señor Hernández Jiménez: “¿Cómo usted trabajó con el asunto de las ventas de las propiedades?”. Su respuesta fue: “Cualquier propuesta que viniese por carta, una visita del industrial o a través del Presidente, se le pasaba al Lcdo. Carlos Castillo para que él me indicara si esa propiedad era vendible, si reunía los requisitos, si era una venta saludable y él se encargaba de hacer los trámites, pedir tasación, todo lo que pudiera ser necesario y que estuviera dentro de los parámetros permisibles.”

<sup>33</sup> La Comisión preguntó al testigo Juan F. Woodroffe Mendizábal lo siguiente:

Pregunta:

En la carta del 28 de abril de 1994 se hace mención a una solicitud de tasación de la propiedad a los fines de establecer el precio de venta, ¿cuál era el

**obstante, el consenso de los testimonios recibidos por la Comisión fue a los efectos de que ésta no era la norma antes de la presidencia del señor Woodroffe, y que en la etapa anterior definitivamente intervenían más funcionarios para aquilatar la decisión y asegurar que la misma era beneficiosa.**

#### **D. Transacción de compraventa entre PRIDCO y ROCCA**

El interés de la Autoridad de Edificios Públicos de construir un edificio para la Oficina de Administración de Tribunales en los terrenos de PRIDCO era conocido desde antes de la venta que nos ocupa. En marzo del 1993 el señor Rafael Fabián Náter,<sup>34</sup> entonces Director de la Oficina de

---

procedimiento interno que se seguía a los fines de realizar la tasación y cuánto peso tiene esa tasación a los fines de establecer el precio de venta?

Respuesta:

PRIDCO tenía un grupo de tasadores externos aprobados que históricamente es el grupo más exclusivo de Puerto Rico, dado la naturaleza de transacciones de gobierno. Entre la División de Finanzas, Bienes Raíces e Ingeniería determinaban qué tasador estaba disponible en ese momento. Se negociaba el costo de la tasación con el tasador externo y se llevaba a cabo. **La tasación era importante pero en términos legales se podía utilizar de cualquier manera la corporación entienda se beneficie al proyecto que se está vendiendo (el bien inmueble).** Se puede utilizar para evaluar el precio de venta de ese inmueble. **El precio que se acuerde puede ser mayor o menor al de tasación, dependiendo del caso.** Normalmente la transacción es lo más cercano posible a la tasación. Me acuerdo de un caso específicamente en que se vendió una propiedad por una tasación vieja que se utilizó para un estimado de valor. (Énfasis nuestro)

34

La Comisión preguntó al testigo Rafael Fabián Náter lo siguiente: “¿Conoce usted de la venta del solar A, a la Compañía de ROCCA Development ubicado en la Ave. Ponce de León frente al Parque Luis Muñoz Rivera?” La respuesta fue: “No recuerdo haber tenido participación en el trámite para la compraventa de dicho terreno, tampoco recuerdo el contenido de la carta enviada al ingeniero Reymundo Matos Iglesias del 26 de marzo de 1993 y de su respuesta el 22 de abril de 1993. La carta del 26 de marzo de 1993 solicitando información sobre si en ese solar había un proyecto de desarrollo del edificio para la Administración fue preparada por el Lcdo. Carlos Castillo para mi firma. Se supone que el Lcdo. Carlos

Bienes Raíces y Negociación de PRIDCO, indagó mediante carta al Director Ejecutivo de la Autoridad de Edificios Públicos (AEP), si la AEP aún tenía proyectado construir un edificio para la Administración de Tribunales en la propiedad de PRIDCO en la Isleta de San Juan. El 22 abril 1993, el Director Ejecutivo de la AEP contestó que la compra de los aludidos terrenos para dichos fines estaba contemplado en el Programa de Mejoras Permanentes de la AEP para los años fiscales 1992-93 a 1995-96, y que el edificio se comenzaría a construir durante el año fiscal 1994-1995.

Así las cosas, y a pesar de lo anterior, el 7 marzo 1994 PRIDCO publicó un anuncio en el periódico "El Nuevo Día" (página 22) en el cual enumeró varias propiedades inmuebles, pertenecientes a dicha corporación pública, disponibles para la venta. Entre las propiedades anunciadas y ofrecidas a la venta, figuraba el solar de 6,653 metros cuadrados objeto de este Informe, en el cual estaba programada la construcción de un edificio para la Oficina de Administración de Tribunales (OAT). El compromiso con la OAT era de conocimiento de PRIDCO. Según el anuncio, el "estimado de valor" del solar era de \$1,100,000.

---

Castillo hiciera una evaluación y análisis de ese asunto antes de preparar dicha carta. La carta de 22 de abril de 1993 yo se la referí al Lcdo. Carlos Castillo. Así surge de la parte superior derecha de dicha carta donde yo escribo a puño y letra el nombre de Castillo y puse mis iniciales."

Curiosamente, el mismo día en que salió publicado el citado anuncio de PRIDCO, el ingeniero César B. Cabrera Morales, en representación de “ROCCA Development”, manifestó por escrito su intención de adquirir el solar en cuestión.

Esta carta fue dirigida al licenciado Carlos Castillo Vela, quien no era el Vicepresidente de Finanzas, sino que estaba destacado en la oficina de dicho Vicepresidente, y allí a cargo de las transacciones de venta de inmuebles, por instrucciones del entonces Presidente de PRIDCO, señor Woodroffe.

Cabe destacar que el señor Woodroffe admitió que a esa fecha tenía una relación social y política con el ingeniero César B. Cabrera Morales.<sup>35</sup> No obstante, a preguntas de la Comisión, alegó “no recordar” si el ingeniero Cabrera Morales le había manifestado directamente su interés de adquirir el solar en cuestión.

Otro dato curioso es que en la carta de 7 marzo 1994, en la que el ingeniero Cabrera Morales anunció su intención de comprar a nombre de “ROCCA Development”, esta entidad figura como una sociedad especial.

---

<sup>35</sup> Refiriéndose al ingeniero Cabrera, el señor Woodroffe declaró a la Comisión: “Sí, lo conocía desde el 1984, por ahí, porque el ingeniero Cabrera es miembro del Partido Republicano de Puerto Rico y yo también soy miembro del Partido Republicano de Puerto Rico . . . La relación con el Ingeniero Cabrera es una relación de tipo social y que nos une a nivel nacional, ser miembros del Partido Republicano.”

No obstante, posteriormente y a la fecha de la venta (23 junio 1995), ROCCA compareció como corporación, y el ingeniero Cabrera Morales, como representante de esa “corporación”, a pesar de que la misma era jurídicamente inexistente, ya que el Departamento de Estado había devuelto sin registrar el certificado de incorporación de la entidad, para que ROCCA demostrara que podía dedicarse al negocio de desarrollador de proyectos sin violar las leyes aplicables.<sup>36</sup>

El entonces Director de la Oficina de Bienes Raíces de PRIDCO (señor Rafael Fabián Náter) declaró ante la Comisión que fue excepcional que **justamente el mismo día** que saliera anunciada una propiedad de PRIDCO para la venta (por \$1.1 millones) llegara la oferta de compra, por escrito, de un presunto comprador. Expresó que la respuesta a estos anuncios “. . . no era rápida ni enseguida”.<sup>37</sup> Según requería el anuncio, la

---

<sup>36</sup> En cuanto a las implicaciones legales de actuar, realizar transacciones o comparecer a nombre de una “corporación” no registrada a tenor con la Ley General de Corporaciones de 1995, 14 L.P.R.A. Sec. 2601 y ss, véase: Asociación de Residentes de Estancias de Cidra v. Future Developers and Contractors, Inc., 152 DPR \_\_\_\_, 2000 TSPR 140, Op. de 27 septiembre 2000.

<sup>37</sup> El testigo Rafael Fabián Náter respondió: “No era rápido, ni enseguida. Había unas llamadas, no era que al otro día había personas que visitaban las oficinas interesadas en comprar”.

carta fue dirigida al licenciado Carlos Castillo, pero el ingeniero Cabrera también envió una copia directamente al señor Woodroffe.<sup>38</sup>

El 28 abril 1994, el entonces Vicepresidente de Finanzas de PRIDCO, señor Hernández Jiménez, confirmó al ingeniero Cabrera Morales (ROCCA) que PRIDCO se había dado por enterada de su interés en comprar la propiedad. Le informó que solicitarían una tasación de la propiedad para establecer el precio de venta. También solicitó que describiera el proyecto que se proponía desarrollar en el solar a fin “de comenzar los trámites de permisos de venta con la Junta de Planificación”.

Al preguntársele al señor Hernández Jiménez, entonces Vicepresidente de Finanzas de PRIDCO, si él se encargó de la venta a ROCCA de la propiedad en cuestión, éste testificó ante la Comisión que “tenía que haber sido Castillo o Woodroffe”.

El 2 mayo 1994 el señor Hernández Jiménez dirigió una carta al Ing. Mario Soto Quiñones, entonces Director de la Oficina de Ingeniería de PRIDCO, sobre la venta del solar a ROCCA. En la misma, requirió al ingeniero Soto que “en el menor tiempo posible tramitara la tasación de la propiedad y la descripción del terreno”. En el margen derecho superior de la

---

<sup>38</sup> Nótese que ello confirma la centralización de los trámites de venta en el Lcdo. Carlos Castillo, no en el Vicepresidente de Finanzas. Además, confirma el conocimiento desde el principio del señor Woodroffe en cuanto al interés de ROCCA en la propiedad, cosa que él alegó no recordar.

carta existe una nota a manuscrito que lee: "Ramírez". Además, la carta contiene otra nota a manuscrito, fechada "6/5/94", firmada por un "José Ramírez" quien recomienda los siguientes cuatro tasadores: Juan E. Noguera, Carlos Gaztambide, Alfredo Quiñones Clemente y René Vélez Marichal.

El 4 mayo 1994, el ingeniero Cabrera Morales dirigió una carta al señor Hernández Jiménez en la que hizo referencia a que el 6 abril 1994 se había reunido con el licenciado Carlos Castillo y acordado que "en una fecha próxima" PRIDCO le notificaría por escrito la aprobación del acuerdo formal de opción de compra del solar en cuestión. El ingeniero Cabrera también le informó sobre una "carta autorización" para consultar a la Junta de Planificación y demás agencias del gobierno sobre los posibles usos del solar que él había solicitado; que en la reunión se había acordado que el precio de venta sería \$1,100,000 ó el que determinara una tasación independiente, el que fuera mayor; que la tasación se haría por un tasador independiente aprobado por ambas partes; y que el depósito de la opción sería de \$22,000. Indicó, además, que el 7 abril 1994 había contratado los servicios de una firma de arquitectos para la consulta de ubicación y desarrollo preliminar del solar y que tan pronto tuviera el uso aprobado se lo

informaría para el trámite correspondiente para el permiso de venta ante la Junta de Planificación.<sup>39</sup>

El 9 mayo 1994, el señor Antonio Rafael Russé, Vicepresidente de Finanzas Interino de PRIDCO, envió una carta al ingeniero Cabrera Morales y/o ROCCA, para proponerle y/o facilitar que éste escogiera el tasador entre los cuatro mencionados en la carta. La carta hace referencia directa a un “acuerdo” entre el entonces Presidente de PRIDCO, señor Woodroffe, y el ingeniero Cabrera Morales, en cuanto a que el propio Cabrera escogiera quién iba a tasar la propiedad que éste interesaba comprar.<sup>40</sup> Russé le indicó al ingeniero Cabrera Morales que PRIDCO correría con la contratación del tasador que él seleccionase. Le solicitó, además, que informara cuáles eran sus planes para el uso de la propiedad, para que la Oficina de Planificación de PRIDCO pudiera evaluar y hacer la recomendación requerida por el procedimiento interno aplicable. Además, le indicó que sería necesario solicitar la aprobación de la Junta de Planificación.<sup>41</sup> El 10 mayo 1994, el

---

<sup>39</sup> A tono con la documentación e información vertida por los testigos que comparecieron ante la Comisión, PRIDCO debe recurrir a la Junta de Planificación para que se autorice la venta de propiedades cuando éstas no vayan a ser utilizadas para fines industriales.

<sup>40</sup> Según declaró el señor Woodroffe a la Comisión, él no recordaba haberse reunido con el ingeniero Cabrera Morales ni darle la opción que escogiera al tasador, aunque tampoco lo descartó.

<sup>41</sup> La carta tiene una nota manuscrita fechada 19 mayo 1994 que lee: “Según reunión del 20 de mayo de 1994 el uso de la propiedad será uno de proyecto residencial.”

señor Antonio Rafael Russé solicitó a la Srta. Lizzette Beauchamp una certificación del valor de la propiedad en los libros.<sup>42</sup>

El 19 mayo 1994 el Ing. Néstor Rico preparó un memorando el cual fue suscrito por los ingenieros Ramón Sanabria Berríos y Alfredo Pérez Zapata de PRIDCO.<sup>43</sup> En el mismo, enumeró varios factores que dificultaban la transacción de venta a efectuarse. Entre ellos, los más significativos eran la zonificación y el interés de la Autoridad de Edificios Públicos (AEP) en adquirir este terreno. El documento fue remitido al señor Hernández Jiménez (Vicepresidente de Finanzas PRIDCO) y llamó la atención sobre el hecho de que aún no se había fijado el uso que ROCCA daría a la propiedad.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> A preguntas de la Comisión al testigo Antonio Rafael Russé, él admitió, en cuanto a este documento, que: “lo leyó, pero no esta[ba] al tanto de lo que envuelve [sic] ese documento.”

<sup>43</sup> La Comisión mostró al testigo ingeniero Néstor Rico el memorando interno de 19 mayo 1994, y le preguntó: “¿Qué usted me puede decir de este documento?”

La respuesta fue:

“Sí, yo preparé ese memorando, a mi mejor entender, aunque esa copia no tiene mis iniciales porque esa era la que firmaba el Director.”

<sup>44</sup> La Comisión preguntó al testigo ingeniero Ramón Sanabria Berríos lo siguiente: “¿Es común que se recomiende una venta por parte de la Oficina de Planificación sin que se haya definido el uso a los fines de la transacción?” La respuesta fue: “No, no era común ya que por lo general el peticionario indicaba el uso.”

Los funcionarios antes mencionados daban por sentado que el uso del terreno debería ser uno comercial, por considerarlo el más adecuado.<sup>45</sup> Recomendaron la venta del inmueble interesado por ROCCA, pero únicamente si PRIDCO verificaba antes que la AEP ya no tuviera interés en adquirirlo. Informaron que era necesario someter a la Junta de Planificación una consulta de ubicación. Advertieron que, en la eventualidad de que la AEP expresara oficialmente que interesaba la adquisición de los terrenos para un proyecto público, recomendarían que PRIDCO considerara preferentemente la venta a la AEP. Además, mencionaron que era necesario esperar por la reacción oficial de AEP para tomar la determinación final respecto a la disposición del inmueble.<sup>46</sup> Señalaron que en cualesquiera de las dos situaciones, el interesado debía solicitar y obtener el endoso de la

---

<sup>45</sup> La Comisión preguntó al testigo ingeniero Ramón Sanabria Berríos sobre el memorando mencionado, a lo cual respondió: "Sí. En este caso se expresó que el mejor uso para ese terreno sería un uso comercial por la ubicación del mismo. Esto por el fácil acceso de llegar al sitio y la cercanía de otros usos comerciales que hay en el área." También la Comisión preguntó al testigo ingeniero Néstor Rico sobre el particular, a lo que respondió: "Sí por la naturaleza de la ubicación, el mejor uso para ese solar era uno comercial. Cuando usábamos la palabra comercial también podía implicar un uso turístico, lo importante es que no era industrial y habría que valorar el terreno desde el punto de vista comercial. Cuando digo comercial me refiero al punto de vista del precio, porque los terrenos comerciales valen más que los clasificados industriales."

<sup>46</sup> Vale notar que PRIDCO preguntó a la AEP cuáles eran sus planes al respecto, y la AEP contestó que seguía interesada en adquirir el solar para construir allí un edificio para la OAT. A pesar de eso, PRIDCO decidió vender el solar a ROCCA.

Autoridad de Carreteras y/o el Municipio de San Juan para resolver los problemas de acceso al predio.<sup>47</sup>

El 31 mayo 1994 el señor Woodroffe comunicó al ingeniero Cabrera Morales que autorizaba a ROCCA Development a someter un anteproyecto ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) y, a preparar y radicar una consulta de ubicación ante la Junta de Planificación para su aprobación. Asimismo autorizó a “ROCCA Development” a gestionar con las agencias del Estado Libre Asociado y otras agencias del gobierno de los Estados Unidos, los permisos y endosos necesarios relacionados con el proyecto.

El 26 septiembre 1994, la firma de tasadores Robert F. McCloskey Associates envió a ROCCA su tasación de la propiedad que nos ocupa, preparada por el tasador Guillermo Mulet, uno de los socios de la firma.<sup>48</sup> Concluyó la firma de tasadores, entre otros particulares, que de acuerdo a la inspección realizada el 5 septiembre 1994, el valor de la propiedad era **\$1,200,000** y que la zonificación del predio era residencial de alta densidad

---

<sup>47</sup> El Ing. Alfredo Pérez Zapata declaró a la Comisión que la propiedad tenía “problemas de acceso”.

<sup>48</sup> Notamos que todas las comunicaciones de esta firma de tasadores con ROCCA iban dirigidas a una corporación que no existía al momento: “ROCCA Development Corporation”.

(“High-Density Residential”). Firmaron el informe de tasación Guillermo R. Mulet y Robert F. McCloskey.

Las siete comparables usadas en dicha tasación eran de diversos solares en la Calle del Parque en Santurce, en la Calle Arterial Hostos en Hato Rey, en la Calle César González en Hato Rey, en la Calle José Oliver en Hato Rey, y en la Carretera Núm. 2 (sector Pueblo Viejo) en Guaynabo. De las siete, cinco correspondían a terrenos vendidos por la Administración de Terrenos, y de esas cinco dos eran terrenos desarrollados por los mismos socios de ROCCA. De las siete, tres de las ventas fueron en el 1988, dos en el 1989, y otras dos en el 1990.

Las comparables utilizadas en la tasación efectuada por la firma Robert F. McCloskey Associates no cumplen con los parámetros necesarios para su propósito. Llama la atención que no eran confiables por pertenecer a lugares remotos a la ubicación del solar objeto de tasación y, por tanto, no ser adecuadas para establecer el justo valor en el mercado de terrenos a la entrada de la Isleta de San Juan. Significativamente, dicha tasación no tomó en cuenta ninguna venta comparable de terrenos del propio vecindario de la propiedad que estaba siendo tasada, y descansó expresamente en la premisa, contraria a la realidad, de que la entrada a la Isleta de San Juan es una