

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. C. del S. 111

28 de mayo de 2021

Presentada por la señora *Rosa Vélez*

Referida a la Comisión de Gobierno

RESOLUCIÓN CONJUNTA

Para ordenar al Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades Inmuebles, creado en virtud de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, evaluar conforme a las disposiciones de la ley y su reglamento, transferencia, usufructo o cualquier otro negocio jurídico contemplado en dicha Ley, al Municipio de Arecibo, del terreno e instalaciones que albergan la antigua Escuela Superior Dra. María Cadilla de Martínez, ubicados en la carretera PR-6608, específicamente en las coordenadas 18.467192, -66.721054, del Barrio Pueblo del Municipio de Arecibo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Recientemente se publicó el Informe Investigativo sobre Escuelas Públicas, (en adelante, “Informe Investigativo”), realizado por el Centro para la Reconstrucción del Hábitat, Inc. Este informe indicó que desde el año 2007 el Departamento de Educación de Puerto Rico ha cerrado casi la mitad de las escuelas públicas del país. Es decir, del período del 2007 al 2018, unas 673 escuelas (44%) han sido cerradas en Puerto Rico. Esa cifra es superior a la tasa y número de cierres ocurridos en Chicago, que es el segundo distrito escolar con mayor número de cierres en los Estados Unidos, seguido por Washington, D.C. y Filadelfia.

En específico, el Informe Investigativo demostró que el Departamento de Educación cerró al menos 150 escuelas entre el 2010 y 2015. Luego, en mayo de 2017, la exsecretaria de Educación, Julia B. Keleher anunció el cierre inmediato de otros 165 planteles. Posteriormente, en mayo de 2018, aun después del azote de los huracanes Irma y María, Keleher anunció e implementó el cierre de 263 escuelas adicionales.

La condición actual de las escuelas cerradas puede ser muy variante, a pesar de que muchas continúan estando bajo la administración del gobierno. Actualmente, es necesario tomar medidas para que estas estructuras se mantengan como propiedades y activos del sector público, para satisfacer las necesidades de las comunidades y el mejor interés de la población. Llama la atención que, de conformidad con el Informe Investigativo, en la actualidad tan solo 10 de las 673 escuelas cerradas en los últimos años han sido vendidas. El Gobierno no ha realizado un plan de uso de esas estructuras, que en su momento fueron utilizadas como centros de educación. Según un estudio realizado por el *Pew Charitable Trust* sobre el cierre de escuelas en Estados Unidos, cuanto más tiempo permanecen los planteles cerrados, más difícil resulta recuperarlos y habilitarlos para brindarle un uso alternativo en favor de las comunidades y evitar que se conviertan en estorbos públicos.

La mayoría de las escuelas cerradas en Puerto Rico permanecen en desuso y abandono. En ese sentido, es importante considerar que, al cerrarse una escuela, se cierra mucho más que varios salones de clases; también se cierra una biblioteca pública, un comedor escolar, teatros e instalaciones recreativas y deportivas. El Informe Investigativo reveló que, de las 673 escuelas cerradas, el Departamento de Educación solo ha firmado contratos disponiendo la reutilización de 123 planteles (18%) entre 2014-2019. Conforme al Informe Investigativo, un 69% de las escuelas cerradas están en desuso y un 6% con usos indeterminados, y aproximadamente un 81% de los planteles se encuentran entre óptimas (59%) y buenas (22%) condiciones para ser reutilizadas para fines alternos.

Detalla el Informe Investigativo que aproximadamente un 41% de las escuelas en desuso sufren algún grado de desperdicio, daño o problema de seguridad. De estos, la mayoría se encuentran con: falta de puertas y ventanas, acumulación de basura, escombros de construcción, animales vivos, establos de caballos, criadero de mosquitos, grafitis, uso habitacional ocasional, excrementos humanos y de animales, uso habitacional permanente y documentos escolares. Es por esta razón que es menester brindarles un uso alternativo en aras de evitar que se conviertan en un estorbo público.

De conformidad con lo anterior, la Ley 107-2020, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, en el Artículo 8.001, Apartado 98, define un estorbo público como:

“Cualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que es inadecuada para ser habitada o utilizada por seres humanos, por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial a la salud o seguridad del público. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse a las siguientes: defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendios o accidentes; falta de adecuada ventilación o facilidades sanitarias; falta de energía eléctrica o agua potable; y falta de limpieza.”

Un estorbo público es aquella estructura residencial, mixta, comercial, industrial o solar abandonado, cuyo deterioro y detrimento perjudique la salud, la seguridad, el ambiente o el entorno adyacente, así como la comunidad. Una propiedad abandonada considerada un estorbo público es un problema de salud pública, que afecta el bienestar de las comunidades y es una violación a los derechos humanos. Los estorbos públicos afectan la comunidad y la deprimen, también afectan el valor social, patrimonial y la calidad de vida.

La salud social de las comunidades se ve afectadas por los estorbos públicos, dado que son serias amenazas a la salud pública, afectando directamente la salubridad, sobre todo impulsando problemas como la propagación de plagas, insectos, malos olores, enfermedades, la posibilidad de accidentes fatales, e incluso, para llevar a cabo

posibles actos delictivos. Los estorbos públicos son un reto para las comunidades que los enfrentan. Estas propiedades son un fenómeno que el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico debe tener el objetivo de transformarlas en beneficio a las comunidades.

La política educativa y la reutilización planificada de las escuelas cerradas deben ser una parte integral de la respuesta del gobierno a los males sociales. Las soluciones deben comenzar por definir un marco de acción que reconozca que las escuelas públicas son activos esenciales y juegan un papel fundamental para lograr un desarrollo de base comunitaria equitativo, tanto a nivel local, como a nivel general. De conformidad con lo anterior, el Artículo 4.007 del Código Municipal estableció que es política pública del pueblo de Puerto Rico la restauración de las comunidades y vecindarios, restaurar y ocupar las estructuras que por su condición constituyen una amenaza a la salud, seguridad y bienestar de los residentes, y fortalecer la seguridad de las comunidades y propiciar una mejor calidad de vida de los residentes.

Asimismo, el Capítulo 5 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, establece la política pública en Puerto Rico en cuanto a la disposición de la propiedad inmueble perteneciente a sus agencias, corporaciones e instrumentalidades. Esto, con el propósito de “llegar mayores recursos al erario” y “propiciar que aquellas propiedades inmuebles que en la actualidad estén en total desuso, puedan dedicarse a actividades para el bienestar común”, ya sea para fines comunitarios o de desarrollo económico. Además, el Artículo 5.03 de la Ley 26-2017 crea un Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades Inmuebles (en adelante, el Comité) compuesto por los Directores de la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico (AAFAF), la Oficina de Gerencia y Presupuesto y el Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, a los fines de que ejerza todas las facultades necesarias para la disposición de bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

De conformidad con lo anterior, el Artículo 5.06 de la Ley 26-2017 establece los deberes y obligaciones del Comité, entre los cuales se encuentra “evaluar toda solicitud de compraventa, arrendamiento, u otra forma de traspaso de posesión, de propiedad inmueble que le sea sometida por cualquier persona natural o jurídica, con o sin fines de lucro, incluyendo municipios” para asegurar que se cumpla con las normas y reglamentos aprobados por el Comité. En la consecución de ese fin, el Artículo 5.07 de la Ley 26-2017, ordena al Comité a disponer “de los bienes inmuebles utilizando como base el justo valor en el mercado a ser determinado mediante el correspondiente procedimiento de evaluación y tasación o velando por la utilización de la propiedad para el beneficio del interés público”.

De igual modo, se adoptó el “Reglamento Especial para la Evaluación y Arrendamiento de Planteles Escolares en Desuso con Propuestas No Solicitadas”, Reglamento Núm. 8980 del 2 de agosto de 2017, a tenor con las facultades y poderes que le confirió el Comité mediante el Artículo 5.06 de la Ley 26-2017, *supra*, para que el uso de planteles escolares en desuso se dediquen a actividades para el bien común y establecer los procedimientos y la información requerida para la consecución del fin antes mencionado. Asimismo, y de conformidad con lo anterior, la Orden Ejecutiva 2017-032, ordenó al Comité a crear un Subcomité Interagencial para establecer un proceso eficiente y eficaz de traspaso expedito de planteles escolares en desuso. Asimismo, estableció que la política pública para la mejor utilización de las propiedades inmuebles que no se estén utilizando por el Gobierno, consiste en brindar un “desarrollo comunitario en las escuelas que estarán disponibles, incluyendo, pero sin limitarse a: centros de atención de deambulantes; albergues para animales abandonados; centros de rescate y tratamiento para personas drogodependientes; talleres de terapias o tutorías para niños y jóvenes; refugio para mujeres, niños o ancianos víctimas de maltrato o violencia doméstica; e incubadoras de microempresas comunitarias”. Del mismo modo, el propio Gobierno reconoció que existen circunstancias donde no es necesaria o conveniente la venta de propiedades y que

procede otro tipo de arreglo para determinada propiedad, como sucede con los arrendamientos de planteles escolares en desuso.

Por otra parte, hace alrededor de una década se cerró el plantel de la Escuela Superior Dra. María Cadilla de Martínez, el cual ubica en la carretera PR-6608, conocida como Avenida Constitución o Avenida Esteban Padilla, del Barrio Pueblo de Arecibo. El plantel se encuentra específicamente en las coordenadas 18.467192, -66.721054. Esa escuela fue reinstalada un nuevo plantel que ubica en la carretera PR-129, en Arecibo también. Desde entonces, el antiguo plantel ha tenido múltiples usos, de los que destaca ser la estación de equipos de la región de Arecibo de la Oficina para el Mejoramiento de Escuelas Públicas y ser sede de la organización *National Talent Academy*. No obstante, al presente se encuentra desocupada. De hecho, el 15 de abril de 2021, el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles (CEDBI), adscrito a la AAFAF emitió una comunicación en la que hizo saber sobre la disponibilidad de este plantel.

A partir de la referida comunicación, el Alcalde de Arecibo, Hon. Carlos “Tito” Ramírez ya hizo una petición oficial al Comité, solicitando el plantel. No obstante, al momento esa petición no ha sido atendida. Es de interés del Alcalde, utilizar este y otros planteles en desuso y abandono, para poder promover iniciativas de desarrollo comunitario y servicios a la ciudadanía. A continuación, la **Imagen 1** muestra la ubicación exacta del inmueble, dentro del recuadro color amarillo.

1 Martínez, ubicados en la carretera PR-6608, específicamente en las coordenadas
2 18.467192, -66.721054, del Barrio Pueblo del Municipio de Arecibo.

3 Sección 2.- El Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades Inmuebles deberá
4 evaluar la transacción propuesta en un término improrrogable de sesenta (60) días
5 laborables, contados a partir de la aprobación de esta Resolución Conjunta. Si al
6 transcurso de dicho término el Comité no ha emitido una determinación final, se
7 entenderá aprobada la transferencia aquí presentada.

8 Sección 3.- Si el Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades Inmuebles
9 aprueba la transacción o no emite determinación dentro de los sesenta (60) días
10 laborables posteriores a la aprobación de esta Resolución Conjunta, el Departamento de
11 Transportación y Obras Públicas será responsable de realizar toda gestión necesaria
12 para dar fiel cumplimiento a las disposiciones de esta Resolución Conjunta y a la
13 determinación del Comité, y por lo tanto transferirá los terrenos y la estructura
14 descritos en la Sección 1 de esta Resolución Conjunta al Municipio de Arecibo.

15 Sección 4.- De aprobarse la transferencia propuesta en esta Resolución Conjunta, la
16 misma estará sujeta a las siguientes condiciones:

17 a) Las instalaciones de la Escuela Superior Dra. María Cadilla de Martínez deberán
18 utilizarse únicamente para fines públicos y de desarrollo social y comunitario.

19 b) El Municipio queda prohibido de vender, subarrendar, ceder o de cualquier
20 forma traspasar su derecho a entidades privadas con fines de lucro o cuyos
21 planes para el plantel se alejen de los fines autorizados por esta Resolución
22 Conjunta.

1 c) En caso de que el Municipio no cumpla con el propósito de la transferencia
2 propuesta mediante esta Resolución Conjunta, o si cambia la utilización de las
3 instalaciones sin autorización previa de la Asamblea Legislativa, el traspaso o
4 venta quedará sin efecto, la titularidad (en caso de traspaso) revertirá de
5 inmediato al Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el Municipio
6 será responsable de subsanar cualquier daño que haya sufrido el plantel.

7 Todas las condiciones expresadas en esta Resolución Conjunta, se incluirán y
8 formarán parte de la escritura pública del plantel escolar. Una vez transferidas las
9 referidas instalaciones, así como el terreno donde ubica el referido plantel escolar, estos
10 serán traspasados en las mismas condiciones en que se encuentren al momento de
11 aprobarse la presente Resolución Conjunta, sin que exista obligación alguna de ninguna
12 entidad del Gobierno de realizar ningún tipo de reparación. Toda reparación necesaria
13 será realizada por el Municipio de Arecibo, pudiendo este recibir donativos de
14 entidades sin fines de lucro, así como propuestas sufragadas con fondos federales para
15 la realización de cualquier obra o mejora permanente, si alguna.

16 Sección 5.- Esta Resolución Conjunta se interpretará de tal manera para hacerla
17 válida, en la medida que sea factible, de acuerdo a la Constitución del Estado Libre
18 Asociado de Puerto Rico y la Constitución de Estados Unidos de América. Si cualquier
19 parte de esta Resolución Conjunta fuera anulada o declarada inconstitucional, la
20 resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni
21 invalidará el remanente de esta Resolución Conjunta. El efecto de dicha sentencia
22 quedará limitado a la parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada

1 inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier parte
2 de esta Resolución Conjunta fuera invalidada o declarada inconstitucional, la
3 resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la
4 aplicación del remanente de esta Resolución Conjunta a aquellas personas o
5 circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e
6 inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las
7 disposiciones y la aplicación de esta Resolución Conjunta en la mayor medida posible,
8 aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna
9 de sus partes, o, aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su
10 aplicación a alguna persona o circunstancia.

11 Sección 6.- Vigencia

12 Esta Resolución Conjunta comenzará a regir inmediatamente después de su
13 aprobación.