

(R. C. de la C. 101)
(Conferencia)

RESOLUCIÓN CONJUNTA

Para ordenar al Departamento de Agricultura y a la Junta de Planificación de Puerto Rico liberar las condiciones y restricciones sobre preservación e indivisión previamente impuestas y anotadas, según dispuesto por la Ley 107 de 3 de julio de 1974, según enmendada, del predio de terreno marcado con el Número Veintiséis (26) en el Plano de Subdivisión de la Finca Santa Rosa localizada en el Barrio Bajuras de Vega Alta, Puerto Rico (inscrita al folio ciento setenta y uno (f171) del tomo ciento cincuenta y siete (t157) de Vega Alta, finca número ocho mil ciento cinco (#8,105) inscripción primera); compuesto de catorce punto seis mil novecientos diecinueve cuerdas (14.6919), equivalentes a cincuenta y siete mil setecientos cuarenta y cuatro punto nueve mil setecientos noventa y cinco metros cuadrados (57,744.9795); ordenar a la Junta de Planificación, a proceder conforme a lo establecido en la Ley para permitir y autorizar la segregación de varios solares, de hasta ochocientos (800) metros cuadrados cada uno, del mencionado terreno, correspondiente a los descendientes de los titulares de dicha finca; ordenar al Departamento de Agricultura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; y a la Junta de Planificación de Puerto Rico a realizar las gestiones necesarias para liberar las condiciones, gravámenes y restricciones sobre preservación e indivisión previamente impuestas y anotadas sobre la finca número seis mil, quinientos treinta y nueve (6,539); sita en el municipio de Naranjito, inscrita en el folio veinte (20) del tomo noventa y cuatro (94) del Registro de la Propiedad, sección de Barranquitas, con el propósito de permitir el desarrollo actividades agrícolas; ecoturísticas y de turismo agrícola; ordenar al Departamento de Agricultura y a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico a que, de existir las mismas y encontrarse vigentes, liberar las condiciones y restricciones sobre preservación e indivisión previamente impuestas y anotadas, según dispuesto por la Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, según enmendada, el predio de terreno marcado con el número cinco (5), localizado en el Barrio Cedro Arriba del término municipal de Naranjito, Puerto Rico, inscrita al folio 138 del tomo 103 de Naranjito, finca núm. 7412; ordenar a la Junta de Planificación a proceder conforme a lo establecido en la Ley para permitir y autorizar la transferencia de título; y para cualquier otro asunto relacionado.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, según enmendada, creó el Programa de Fincas de Tipo Familiar, conocido como "Título VI de la Ley de Tierras" para establecer las condiciones y restricciones de no segregación ni cambio de uso agrícola a las fincas adscritas a dicho Programa. El Secretario de Agricultura fue facultado para la disposición de terrenos para uso agrícola mediante cesión, venta, arrendamiento o usufructo. La

disposición de estas fincas bajo el citado Programa se realizaba bajo una serie de condiciones y restricciones que formaban parte de la escritura o de la Certificación de Título que emite el Departamento de Agricultura. De igual manera, la Ley Núm. 107, *supra*, estableció varias excepciones para permitir que los terrenos fueran cambiados de uso y pudieran ser segregados, luego de cumplir con los requisitos de Ley. Finalmente, la propia Ley establece que la Asamblea Legislativa podrá liberar las restricciones antes mencionadas.

El Artículo 3 de la mencionada Ley Núm. 107, *supra*, reconoce la facultad inherente de la Asamblea Legislativa para ordenar que se liberen las restricciones antes mencionadas, en aquellos casos en que se estime meritorio.

De conformidad con el ordenamiento jurídico local, la legislación ante nos propone la liberación de las condiciones y restricciones de la finca marcada con el Número Veintiséis (26) en el Plano de Subdivisión de la Finca Santa Rosa localizada en el Barrio Bajuras de Vega Alta.

Dicha finca número Veintiséis (26) fue vendida por la Corporación de Desarrollo Rural a Don Pedro Kuilan Martínez el 21 de septiembre de 1984. Transcurrido más de treinta (30) años desde el traspaso de titularidad, las condiciones y restricciones impuestas a la finca mencionada han perdido su utilidad y vigencia.

Por ello, y en aras de atemperar la realidad física y práctica con la inscripción registral, consideramos meritorio ejercer nuestras prerrogativas en el presente caso. Es necesario liberar la referida finca de tales restricciones a los fines de que se proceda con la segregación de los correspondientes solares a los descendientes de los titulares de la respectiva finca.

Por su parte, y en lo pertinente a la finca número seis mil, quinientos treinta y nueve (6,539); sita en el municipio de Naranjito, se destaca que el 23 de noviembre de 2023, don Eduardo Nieves Ríos y doña Wendy Lynn Martínez Díaz advinieron dueños de una finca, identificada como número seis mil, quinientos treinta y nueve (6,539); sita en el municipio de Naranjito, inscrita en el folio veinte (20) del tomo noventa y cuatro (94) del Registro de la Propiedad, sección de Barranquitas y descrita como:

---RÚSTICA: Predio de terreno marcado con el número ocho (8) en el Plano de Subdivisión de la finca "Palomas", sita en el Barrio Cedro Arriba de Naranjito, Puerto Rico, compuesta de TRECE PUNTO CERO NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES CUERDAS (13 .0993 cdas .), equivalentes a CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO CUATRO MIL TRESCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS (51,485.4311 m.c.) y en lindes por el Norte, con terrenos de Andrés Santiago ; por el Sur, con la carretera estatal setecientos ochenta (780) que lo separa de la finca individual número catorce (14); por el Este, con la finca individual número siete (7); y por el Oeste, con la finca individual número

nueve (9).-----Enclava una estructura dedicada a vivienda.-----

 ----Consta inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Barranquitas, al folio veinte (20) del tomo noventa y cuatro (94) de Naranjito, finca número seis mil quinientos treinta y nueve (6,539).-----Dicha propiedad se encuentra afecta por su procedencia a servidumbre a favor de la Autoridad de las Fuentes Fluviales de Puerto Rico.-----Por si se halla libre de hipotecas y gravámenes.-----

La parcela antes descrita se encuentra sujeta a las disposiciones del Título VI de la Ley de Tierras de Puerto Rico.

Aunque esta Asamblea Legislativa reafirma su apoyo a la loable intención de preservar las fincas destinadas a uso agrícola, resulta ineludible tomar en cuenta los escenarios actuales que interfieren con la finalidad estatutaria promulgada en el Programa de Fincas Familiares de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico. Entre los particulares, se destacan los escollos logísticos y presupuestarios que enfrentan aquellos emprendedores agrícolas, que como en el caso de marras, necesitan acceso a financiamiento externo, acceso a cubiertas de seguro agrícola, o a otro tipo de negocios jurídicos para poder encaminar su producción agrícola, o desarrollo agroturístico.

Al presente, la prohibición de segregación y la prohibición de variación de uso sobre la finca impide que los propietarios Eduardo Nieves Ríos y Wendy Lynn Martínez Díaz puedan encaminar su propuesto desarrollo de una innovadora iniciativa de producción agrícola bona fide y experiencias agroturísticas, particularmente enfocadas en la siembra y cultivo de plátanos, culantro o recaó, cacao, y de una variedad de árboles frutales, combinando tal ejercicio con la integración de hospedajes, recorridos guiados, experiencias interactivas, recreación al aire libre, y charlas educativas.

Tomando en cuenta que la producción agrícola requiere altos costos de inversión relacionados a la compra de maquinaria y equipo, al acondicionamiento del terreno, y a la contratación de mano de obra, resulta innegable la rentabilidad y viabilidad de un negocio agrícola en ciernes dependerá, entre otras cosas, de su capacidad de acceso a recursos económicos para financiar su operaciones y crecimiento. Ante la precedente realidad, los actuales titulares solicitan la segregación y cambio de variación de la finca antes descrita para, manteniendo la intencionalidad de las restricciones originalmente impuestas sobre el predio de terreno, poder llevar a cabo las gestiones necesarias para asegurar el acceso al financiamiento necesario para el establecimiento de su industria agrícola; así como el acceso a especializadas pólizas de seguro y demás aspectos del manejo de un negocio agrícola y de agroturismo.

Por las precedentes razones, colegimos necesario que esta Asamblea Legislativa colabore en la expansión y aceleración de la transición hacia una alimentación y una agricultura sostenibles, que garanticen la seguridad alimentaria local, brinden

oportunidades económicas y sociales, y protejan los servicios ecosistémicos de los que depende la agricultura.

Con el propósito de hacer justicia y permitir que estas familias continúen cultivando la finca principal en beneficio de nuestra agricultura, se estima meritorio autorizar la liberación de las restricciones impuestas por ley y así autorizar la segregación de las fincas antes descritas.

RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se ordena al Departamento de Agricultura y a la Junta de Planificación de Puerto Rico liberar las condiciones y restricciones sobre preservación e indivisión previamente impuestas y anotadas, según dispuesto por la Ley 107 de 3 de julio de 1974, según enmendada, del predio de terreno marcado con el Número Veintiséis (26) en el Plano de Subdivisión de la Finca Santa Rosa localizada en el Barrio Bajuras de Vega Alta, Puerto Rico (inscrita al folio ciento setenta y uno (f171) del tomo ciento cincuenta y siete (t157) de Vega Alta, finca número ocho mil ciento cinco (#8,105) inscripción primera); compuesto de catorce punto seis mil novecientos diecinueve cuerdas (14.6919), equivalentes a cincuenta y siete mil setecientos cuarenta y cuatro punto nueve mil setecientos noventa y cinco metros cuadrados (57,744.9795) en favor de Don Pedro Kuilan Martínez desde 21 de septiembre de 1984; que colinda al Norte con terrenos de la Autoridad de Tierras; al Sur, con un camino que la separa de la finca número veinte (20); al Este, con terrenos de la Autoridad de Tierras; y al Oeste, con la finca número veinticinco (25).

Sección 2.-El Departamento de Agricultura de Puerto Rico procederá con la liberación de las condiciones y restricciones del predio de terreno identificado en la Sección 1 de esta Resolución Conjunta en un término no mayor de ciento veinte (120) días a partir de la aprobación de esta Resolución Conjunta.

Sección 3.- El Departamento de Agricultura de Puerto Rico conforme a los términos dispuesto en las leyes pertinentes, permitirá y autorizará la segregación de varios solares, de hasta ochocientos (800) metros cuadrados cada uno, del terreno marcado con el Número Veintiséis (26) según descrito en la Sección 1 de esta Resolución Conjunta, a los descendientes de los Titulares mencionados en la Sección 1 de esta Resolución Conjunta, identificados como: Ninin Kuilan Rijos; Antonio Kuilan Rijos; Carla Marie Kuilan Rijos; Pedro Antonio Kuilan Cruz; Keyla Kuilan Cruz; y Gerardine Kuilan Bobé.

Sección 4.-Se ordena al Departamento de Agricultura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; y a la Junta de Planificación de Puerto Rico a realizar las gestiones necesarias y pertinentes para liberar las condiciones, gravámenes y restricciones sobre preservación e indivisión previamente impuestas y anotadas sobre la finca número seis mil, quinientos treinta y nueve (6,539); sita en el municipio de Naranjito, inscrita en el folio veinte (20) del tomo noventa y cuatro (94) del

Registro de la Propiedad, sección de Barranquitas, con el propósito de permitir el desarrollo actividades agrícolas; actividades ecoturísticas y actividades de turismo agrícola; y para cualquier otro asunto relacionado.

Sección 5.-El Departamento de Agricultura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la Autoridad de Tierras procederán con la liberación de las restricciones y las condiciones de esta finca, en conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Naranjito, para así asegurar el mejor aprovechamiento y uso de los terrenos de manera organizada y planificada, según lo dispuesto en la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como 'Código Municipal de Puerto Rico'. No obstante, manteniendo la restricción que los terrenos tendrán un uso agrícola, ecoturístico, de turismo agrícola o que se desarrollen actividades cónsonas o relacionadas a las mismas.

Sección 6.-Se ordena al Departamento de Agricultura y a la Autoridad de Tierras proceder con la liberación de las restricciones y las condiciones sobre preservación e indivisión previamente impuestas y anotadas según dispuesto por la Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, según enmendada, sobre el predio de terreno marcado con el Número cinco (5), localizado en el Barrio Cedro Arriba del término municipal de Naranjito, Puerto Rico; compuesto once cuerdas con mil trescientos treinta y un diez milésimas de otra (11.8331), equivalentes a cuarenta y 6 mil quinientos ocho metros cuadrados con siete mil seiscientos cuarenta y dos diez milésimas de otro (46,508.7642 m²), inscrita al folio 138 del tomo 103 de Naranjito, finca #7412, de existir tales restricciones y encontrarse aún vigentes.

Sección 6.-Se faculta al director ejecutivo de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, o a cualquier persona designada por éste, a comparecer, a nombre del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a realizar cualquier contrato, acto o negocio jurídico necesario para cumplir con todas las formalidades legales de las transacciones aquí ordenadas.

Sección 7.- Esta Resolución Conjunta comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 20 DE AGOSTO DE 2024



OMAR J. MARRERO DÍAZ
Secretario de Estado
Departamento de Estado

