



20 de febrero de 2020

Lcdo. Gabriel Maldonado-González
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio
P.O. Box 362350
San Juan, PR 00936-2350
gabriel.maldonado@ddec.pr.gov

Estimado licenciado Maldonado-González:

Saludos cordiales. Sirva esta carta para presentar los comentarios de Ayuda Legal Puerto Rico (ALPR) al Reglamento para implantar las disposiciones de las Secciones 6070.54-6070.69 de la Ley Núm. 60-2019, conocida como el "Código de Incentivos de Puerto Rico". Estos comentarios fueron preparados por nuestro equipo de trabajo legal comunitario y cuenta con las aportaciones de personas, comunidades, grupos y organizaciones que son parte de la Jornada de Participación Comunitaria.

Queremos dejar claro que Ayuda Legal Puerto Rico se opone al esquema de Zonas de Oportunidad por limitar la participación comunitaria, no tener mecanismos de rendición de cuentas y aumentar el riesgo de desplazamientos forzosos. Dicho eso, reiteramos nuestro interés en promover y facilitar espacios de educación, participación y abogacía que redunden en la protección de la vivienda digna y la recuperación justa de las comunidades de escasos recursos en Puerto Rico.

Atentamente,

Lcda. Ariadna Michelle Godreau Aubert
Directora Ejecutiva

Lcda. Nicole Díaz González
Analista de Política Pública

Lcda. Verónica González Rodríguez
Abogada comunitaria

Lcda. Paula Fournier del Valle
Abogada comunitaria



787-957-3105



ayudalegalpuertorico.org



info@ayudalegalpr.org

ENDOSOS

Zelides Enid Perdigón
Junta Comunitaria de Residentes
Los Usubales, Inc.

Marina Moscoso
Coordinadora
Casa Taft 169

Luis Gallardo
Co-Director
Centro para la Reconstrucción del Hábitat

Lcda. María Hernández Torres
Clínica de Desarrollo Económico Comunitario
Clínica de Asistencia Legal de la Escuela de Derecho
Universidad de Puerto Rico

Roberto Thomas Ramírez
Coordinador
IDEBAJO

Lcda. Nayda Bobonis Cabrera
Coordinadora Política Pública
FURIA, Inc.

Lcda. Amárilis Pagán Jiménez
Proyecto Matria, Inc.
y con el aval del Consejo Comunitario de Miraflores
Casa Solidaria Matria

Charlotte Gossett
Hispanic Federation

Comentarios de Ayuda Legal Puerto Rico al Reglamento para implantar las disposiciones de las Secciones 6070.54-6070.69 de la Ley Núm. 60-2019, conocida como el “Código de Incentivos de Puerto Rico”

El 14 de mayo de 2020 se anunció la aprobación de la Ley para el Desarrollo de Zonas de Oportunidad, la cual eventualmente fue derogada e integrada al Código de Incentivos de Puerto Rico, Ley Núm. 60 de 2019. En aquel momento, el entonces gobernador Ricardo Rosselló Nevares aseguró que esta medida tendría un impacto trascendental en la recuperación de Puerto Rico tras el embate del huracán María. Coincidimos en que esta legislación puede tener consecuencias considerables sobre los procesos de reconstrucción de nuestro archipiélago tras la crisis económica y los eventos naturales extremos que nos han afectado. Lo que está por verse es si esta iniciativa redundará en beneficios para las comunidades o si, en cambio, representa una amenaza más de exclusión y desplazamiento para los sectores más vulnerables de la población. Lamentablemente, las experiencias en otras jurisdicciones y con este tipo de incentivo apuntan a las segundas circunstancias, razón por la cual Ayuda Legal Puerto Rico apoya la derogación de este esquema y la búsqueda de mejores alternativas para la recuperación justa y el desarrollo equitativo de nuestro país.

Establecido lo anterior, evaluamos la reglamentación propuesta en el contexto de la política de austeridad implantada por administraciones públicas consecutivas, la crisis de ejecuciones de hipoteca, la pérdida del 15% de la población en la última década debido a la emigración y una serie de fenómenos naturales cuyos daños aún no han sido atendidos. A esto se suma que entre el 95% y el 98% de Puerto Rico ha sido designado como Zona de Oportunidad, una extensión sin precedentes para este esquema que regularmente aplica a un máximo del 25% de una jurisdicción. Es decir, las corporaciones e individuos interesados tendrán flexibilidad inusitada al escoger el destino de sus inversiones.

Nuestros comentarios están organizados en tres partes:

- A. Recomendaciones sobre los derechos de las personas en áreas designadas como Zona de Oportunidad
- B. Comentarios detallados al Reglamento



C. Recomendaciones finales

A. Recomendaciones sobre los derechos de las personas en áreas designadas como Zona de Oportunidad

1. Derecho a la participación informada, real, efectiva y continua

Este es el único reglamento relacionado a las Zonas de Oportunidad para el cual se ha abierto un periodo de comentarios públicos. Aunque se anunció como “el reglamento de las Zonas de Oportunidad”, la realidad es que se limita a la concesión y cesión o venta de créditos contributivos bajo la Sección 6070.56 del Código de Incentivos y contiene apenas un párrafo sobre la forma en que se solicitarán los decretos contributivos. Desconocemos si existen otros reglamentos, internos o públicos, que atiendan asuntos relacionados a las Zonas de Oportunidad. Lo cierto es que, como mínimo y según mandata el propio Código, todo lo concerniente a la forma y manera en que se solicitarán y concederán los decretos contributivos por inversiones en Zonas de Oportunidad está sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 38 de 2017, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU).¹

Mayor aún debe ser la atención a la participación toda vez que la ley crea un Comité de Proyectos Prioritarios en Zonas de Oportunidad, en el que no hay representación alguna de las comunidades, y lo exime de cumplir con las disposiciones de LPAU a la hora de adoptar normas, procedimientos y reglamentos.² A modo de ejemplo, este Comité tuvo la autoridad para publicar una lista de Proyectos Prioritarios o actividades económicas elegibles para recibir los beneficios adicionales de invertir en las Zonas de Oportunidad sin contar con el insumo de las comunidades que dichas actividades van a impactar. Las únicas salvaguardas fueron vislumbrar impactos económicos y “los mejores intereses del pueblo de Puerto Rico”.³ Igualmente, las determinaciones sobre el impacto ambiental de los proyectos se harán sobre los resultados de procesos de concesión de permisos expeditos y sin contar con la participación plena y efectiva de las comunidades. A esto se suma, que todas las decisiones del Comité en cuanto a la designación de los Proyectos Prioritarios o del Secretario de Desarrollo Económico sobre los

¹ Código de Incentivos Contributivos, Ley Núm. 60 de 1 de julio de 2019, §6070.67.

² *Id.*, §6070.55(a)(7).

³ *Id.*, §6070.60(a)(1)(A).



decretos y su contenido serán finales.⁴ Es decir, no serán apelables, excepto para el inversionista afectado, y no se podrá impugnar su legalidad.

Esto representa una seria falla en el proceso de identificar las necesidades de las comunidades más vulnerables, las cuales tienen derecho a participar en la toma de decisiones sobre su desarrollo y recuperación económica.

2. Derecho al desarrollo económico comunitario

La estructura de las Zonas de Oportunidad, creada por legislación federal en el 2017, no incluye una perspectiva de desarrollo económico comunitario que garantice la protección del derecho a la vivienda digna de personas y comunidades empobrecidas. Sólo requiere que la actividad se lleve a cabo dentro de las Zonas designadas. Su ejecución, como se ha advertido y como ya en poco tiempo ha ocurrido en otras jurisdicciones, provocará el encarecimiento de la propiedad, la especulación sobre el suelo y la amenaza de desplazamientos forzosos. Ante ello, recomendamos que los derechos que enumeramos a continuación se utilicen como principios rectores para las determinaciones, decisiones y resoluciones que tomen el Secretario de Hacienda, el Secretario de Desarrollo Económico y Comercio y el Comité de Proyectos Prioritarios en Zonas de Oportunidad en torno a las designaciones de Proyectos Prioritarios en Zonas de Oportunidad, y la concesión de decretos de exenciones de contributivos y créditos contributivos a inversionistas en Zonas de Oportunidad.

- a. **Derecho a la recuperación justa:** Es el derecho a que los procesos de recuperación atiendan las necesidades, deseos y derechos humanos de las personas y las comunidades, garantizando siempre una participación real y el acceso a una vivienda digna.
- b. **Derecho a la vivienda digna:** Este derecho incluye el disfrute de una vivienda segura, accesible, adecuada, digna y en comunidad.
- c. **Derecho a decidir y a permanecer:** Debe respetarse el derecho de las personas y comunidades a decidir dónde desean vivir. El gobierno debe promover la participación comunitaria y obtener consentimiento previo e informado ante proyectos que requieran

⁴ *Id.*, § 6070.64(a).



el desalojo y reubicación de personas y comunidades. Igualmente debe proteger a las personas arrendatarias y a las personas sin título formal del terreno en el que están construidas sus viviendas de desplazamientos forzosos e injustos.

- d. **Derecho a un medioambiente saludable:** Las personas y las comunidades tienen derecho a que el entorno en el que viven sea apto para llevar a cabo sus actividades de forma digna y saludable. Cualquier proyecto debe tomar en cuenta el derecho a un desarrollo sustentable y consciente del estado actual del medioambiente y minimizar su impacto ambiental. El enfoque del desarrollo económico debe ser mejorar la calidad de vida de las comunidades más desaventajadas e impactadas por la crisis económica y los fenómenos naturales.
- e. **Derecho a la participación informada, real y efectiva:** Existe un derecho a la participación en la recuperación a largo plazo de forma directa, real y efectiva. Cuando comunidades vulnerables no forman parte de los planes del gobierno sus necesidades se ven ignoradas y corren peligro de ser desplazadas. Para salvaguardar su derecho a una vida y vivienda digna, la participación es esencial. Esto incluye la posibilidad real de obtener y entender la información, comentar, acudir a vistas públicas, ser realmente escuchado o escuchada en éstas, y ser parte de los procesos relacionados al desarrollo económico y a procesos de recuperación luego de fenómenos naturales. Se debe considerar el más alto estándar de accesibilidad para que poblaciones con diversidad funcional puedan participar, a tenor de lo dispuesto en la normativa local y federal.
- f. **Derecho a un trato igualitario y a no sufrir discriminación:** Cada comunidad y persona debe ser tratada sin distinción por razón de raza, sexo, orientación sexual, identidad de género, edad, diversidad funcional, condición social, origen nacional u otra clasificación. Se debe garantizar un trato justo en el desarrollo e implantación de proyectos de vivienda, infraestructura y revitalización económica. El gobierno de Puerto Rico debe asumir un rol proactivo en la protección y defensa de los derechos de grupos e identidades históricamente vulnerables tales como personas de edad avanzada, mujeres, comunidades empobrecidas, personas con diversidad funcional, comunidades LGBTTIQ, personas sin hogar e inmigrantes.



B. Comentarios detallados al Reglamento

1. Urge incorporar criterios que garanticen beneficios económicos a las comunidades.

A pesar de tratarse de un esquema contributivo disponible en casi la totalidad de Puerto Rico, no hay disposición alguna que obligue a los Fondos de Oportunidad o inversionistas individuales a probar que están beneficiando a la comunidad en la que se establecen. Ni el Código de Incentivos ni el reglamento establecen cómo se determina si el proyecto que disfruta de los beneficios contributivos en efecto está aportando a la diversificación, recuperación o transformación social y económica de la comunidad de la zona elegible (conceptos que son en sí bastante ambiguos).

La Sección 2.04, titulada Determinación final del Secretario del DDEC (sobre el Crédito por Inversión Elegible), explica que la aprobación o denegación de la solicitud será a discreción del funcionario, sujeto al endoso del Departamento de Hacienda, y no establece guía o requisito alguno que tomar en consideración, más allá de que le faculta a consultar con otras agencias o municipios. Igualmente, el Secretario del DDEC puede incluir en la concesión del crédito “aquellos términos y condiciones que estime necesario para cumplir con los objetivos del Código” pero en ninguna parte se establecen parámetros para tales términos y condiciones.⁵

De hecho, los deberes de quienes disfruten de decretos y créditos contributivos se limitan a presentar una solicitud juramentada a través de un portal electrónico,⁶ estar en cumplimiento con las responsabilidades contributivas,⁷ presentar planillas sobre contribución de ingresos y, para efectos del crédito por inversión, un informe anual en el que se desglose el total de inversión realizada.

El Código de Incentivos indica que el Secretario de Desarrollo Económico debe denegar las solicitudes de exención contributiva si “la concesión no resulta en los mejores intereses económicos y sociales de Puerto Rico” luego de considerar cómo serán las instalaciones, dónde

⁵ Reglamento, §2.06.

⁶ Reglamento, §2.03.

⁷ Reglamento, §2.01.



estarán ubicadas, cuál será su impacto ambiental, cuántos empleos se crearán, cuánto será el total de la inversión y otros factores, así como las recomendaciones de otras agencias.⁸ Además, la ley establece algunos criterios poco específicos para aumentar el crédito por inversión de un mínimo de 5% a un máximo de 25% en aquellas zonas elegibles que el Comité de Proyectos Prioritarios determine. Estos son: (i) el potencial del negocio exento en crear empleos; (ii) la aportación del negocio exento en las áreas de educación, salud, y viviendas; (iii) la inversión que podría realizar por el negocio exento en terrenos, edificios y maquinaria y equipo; (iv) el potencial efecto en la economía y las necesidades del área geográfica.

Para efectos de la renegociación de decretos vigentes, el Código sólo establece como criterios el aumento en un 25% en la creación de empleos o en la inversión.⁹ Sin embargo, si el negocio demuestra que no puede cumplir con dichos requisitos, se puede tomar en consideración “cualquier otro factor o circunstancia que razonablemente demuestre que la renegociación de su decreto redundará en los mejores intereses sociales y económicos de Puerto Rico”.¹⁰ El reglamento no precisa condiciones sobre los empleos creados o cuáles serán los factores alternativos a ser considerados. Tampoco se determina cuál será la base que se tomará para determinar si hubo cumplimiento con el aumento del 25%.

Recomendamos incluir disposiciones que establezcan como requisito detallar el beneficio que representa la actividad para la comunidad o las comunidades circundantes, así como incluir factores sociodemográficos y de necesidades descubiertas en el análisis. Una posibilidad es adoptar un esquema como el propuesto por el Federal Reserve Bank of New York, The U.S. Impact Investing Alliance y el Beeck Center for Social Impact and Innovation, según el cual los inversionistas solicitantes completan un formulario en el que indican, entre otra información, el objetivo principal de su inversión, cuáles son los sectores e industrias en que buscan invertir y por qué, si se comprometen a producir informes públicos, qué áreas planifican impactar (tales como número unidades de vivienda asequible, tasas de empleo en la comunidad, cantidad de empresas creadas), métodos de interacción, retroalimentación y colaboración con la comunidad,

⁸ *Id.*, § 6070.60(c)(1).

⁹ *Id.*, § 6070.60(b)(1)(A).

¹⁰ *Id.*, § 6070.60(b)(1)(A)(i).



y estrategias de salida una vez culmine el periodo de compromiso de la inversión.¹¹ Este análisis podría beneficiarse de esfuerzos similares realizados en relación a los fondos de recuperación.¹² Todos los anteriores deben integrarse como criterios a tomarse en consideración a la hora de conceder los decretos y créditos contributivos.

Puerto Rico no cuenta con información estadística indispensable para medir de forma efectiva y confiable el costo-beneficio de la mayoría de los incentivos contributivos.¹³ Por lo tanto, criterios como “potencial efecto en la economía” o “aportación del negocio” difícilmente pueden ofrecer alguna garantía mínima de que las inversiones exentas beneficiarán a las comunidades donde se establezcan o al país en general. A esto se suma que algunos de los requerimientos son poco específicos. Por ejemplo, el criterio de creación de empleos no viene acompañado por unos estándares mínimos que garanticen empleos de calidad para residentes de la comunidad circundante.

Ante la alta tasa de desempleo en Puerto Rico es importante incluir disposiciones específicas que requieran la contratación de al menos un 50% de la mano de obra local, así como la asignación de capital para el desarrollo de capacidad mediante la inversión en negocios locales. Los empleos deben ser de calidad y cumplir con la definición de “trabajo decente” de la Organización Internacional del Trabajo, lo que incluye contrataciones mayores de seis meses, salarios dignos (*living wage*) y abstenerse de intervenir en los procesos de organización sindical de los trabajadores y trabajadoras.¹⁴ Deberá requerirse un estándar de justa causa para quienes

¹¹ Véase el *Opportunity Zones Reporting Framework* disponible en ozframework.org.

¹² Por ejemplo, el Plan de Acción para la Recuperación ante Desastres para la Utilización de Fondos CDBG-DR en Respuesta a los Huracanes Irma y María (2017) incluyó un análisis sobre necesidades descubiertas, indicadores demográficos y el índice de vulnerabilidad social para determinar las áreas en las que debían enfocarse los programas propuestos. Si bien se trató de un ejercicio limitado, se trató de un paso en la dirección correcta para conocer mejor las necesidades de la comunidades supuestas a ser las beneficiarias de los fondos CDBG-DR.

¹³ Cao García, Ramón. J. Evaluación de beneficios y costos de créditos e incentivos contributivos a empresas. Asesoría y Consultoría, Inc. 2014. Tomado de http://periodismoinvestigativo.com/wp-content/uploads/2016/06/EVALUACION_DE_CREDITOS_E_INCENTIVOS.pdf

¹⁴ La Organización Internacional del Trabajo define trabajo decente como la oportunidad de acceder a un empleo productivo que genere un ingreso justo, la seguridad en el lugar de trabajo y la protección social para las familias, mejores perspectivas de desarrollo personal e integración social, libertad para que los individuos expresen sus opiniones, se organicen y participen en las decisiones que afectan sus vidas, y la igualdad de oportunidades y trato para todos, mujeres y hombres. Véase <http://www.oit.org/global/topics/decent-work/lang--es/index.htm>.



deseen eximirse de estos criterios. Deberá hacerse pública la lista de las entidades de inversión que soliciten tal exención.

2. Integrar mecanismos de rendición de cuentas.

Ni el Código ni el Reglamento en discusión contienen mecanismos que permitan verificar el cumplimiento de los inversionistas beneficiados con las ya laxas condiciones bajo las cuales disfrutaban de exenciones contributivas. Una vez los beneficios son concedidos, su único deber es rendir planillas de contribución sobre ingresos. No existe forma de evaluar y confirmar si el solicitante está cumpliendo con lo declarado o si su actividad está generando las consecuencias positivas esperadas sobre la zona en la que invirtió. Tampoco existen requerimientos o condiciones que prevengan la salida no planificada o mitigada de los inversionistas una vez agoten sus beneficios o desaparezca el esquema contributivo concedido.

A esto se suma que el crédito por la inversión que forma parte de los beneficios puede ser cedido o vendido mediante una transacción que es notificada al Secretario de Hacienda a través de una declaración jurada y que beneficia a otra persona que no está sujeta a los mismos requisitos.¹⁵ De esta forma, terminan disfrutando de privilegios contributivos personas, naturales o jurídicas, que no se comprometieron con condición alguna relacionada a las Zonas de Oportunidad y que no están bajo el dominio del DDEC o Hacienda.

Por otro lado, la información sobre quiénes han recibido los créditos contributivos no será pública. Las agencias ante las cuales se presenten solicitudes de créditos contributivos están obligadas a presentar anualmente un inventario de dichas solicitudes ante la Asamblea Legislativa, pero éste no contendrá el nombre ni información financiera del solicitante.¹⁶ Es decir, quienes resulten privilegiados por las condiciones de las Zonas de Oportunidad serán entes anónimos para las comunidades cerca o dentro de las cuales se establezcan, las cuales no podrán conocer cómo han trabajado en otras jurisdicciones ni fiscalizar sus ejecutorias a nivel local. Esto es especialmente preocupante si se toma en consideración que las Zonas de Oportunidad

¹⁵ *Id.*, § 6070.56(i)(6); Reglamento, §3.04.

¹⁶ *Id.*, § 6070.56(j)(4).



promueven la concentración de las bienes raíces en manos del capital privado e intereses financieros, entre los cuales figuran los dueños de propiedades para arrendar con las peores y más injustas prácticas de vivienda.

Recomendamos que este Reglamento se enmiende para incluir evaluaciones periódicas sobre el desempeño de los inversionistas receptores de decretos y créditos contributivos, así como quienes reciban créditos mediante compra o transferencia, y su cumplimiento con las condiciones dispuestas para cualificar para dichos privilegios. Este análisis debe evaluar los cambios generados e incluir indicadores tanto cualitativos como cuantitativos así como consultas a la comunidad para medir de forma más confiable el progreso (o retroceso) real. Igualmente, se deben incluir disposiciones para que se haga pública la lista de beneficiarios y su status de cumplimiento con las condiciones de las Zonas de Oportunidad. En esa misma línea, la participación comunitaria debería figurar en este reglamento como un elemento aliado para garantizar el mejor rendimiento de estos privilegios contributivos. Por lo tanto, recomendamos que se integren enmiendas para proveer para la celebración de visitas públicas y consultas comunitarias a la hora de considerar, escoger y fiscalizar los proyectos que van a beneficiarse de las Zonas de Oportunidad.

3. Deber de impedir el desarrollo desigual y el desplazamiento de comunidades empobrecidas

Los Fondos de Oportunidad se crean con ganancias de capital, que son las generadas por la venta de acciones, bonos, negocios y bienes raíces. Es decir, no son ingresos generados por trabajo sino por la propia riqueza. En Estados Unidos, 90% del ingreso por ganancias de capital es propiedad del 10% más rico de la población y 70% de todas las ganancias de capital son del 1% más acaudalado. Por esa razón, muy pocas personas y negocios pueden aportar a estos Fondos, invertir en Zonas de Oportunidad y disfrutar de sus beneficios.¹⁷ Esto significa que es prácticamente imposible que organizaciones comunitarias y pequeños y medianos comerciantes

¹⁷ Strategic Actions for a Just Economy. *Displacement Zones: How Opportunity Zones Turn Communities into Tax Shelters for the Rich*. 2019. Tomado de www.saje.net/oz.



participen y se beneficien directamente de las Zonas de Oportunidad a la vez que promueven el desarrollo económico de sus comunidades.

En varias jurisdicciones de los Estados Unidos, grupos y organizaciones han manifestado sus preocupaciones sobre el impacto que tendrán los Fondos de Oportunidad en relación al desarrollo equitativo y el desplazamiento de comunidades empobrecidas. Han señalado que este mecanismo de inversión promueve la concentración de propiedades en manos de los inversionistas y provoca el desplazamiento de la comunidad. A modo de ejemplo, en las Zonas de Oportunidad en Los Ángeles, California, aumentaron significativamente los casos de desahucio de personas arrendatarias.¹⁸ Esto se debe principalmente a que a los inversionistas en Zonas de Oportunidad se les requiere mejorar sustancialmente las propiedades que adquieran, lo que implica que deben duplicar su valor. Como resultado, los edificios o casas que compran son sometidas a renovaciones mayores, o incluso demoliciones, que requieren la reubicación de las residentes y que a menudo provocan un aumento en las rentas y en el costo de vida que muchas personas no pueden pagar.¹⁹

Por otro lado, las exenciones contributivas de las que disfrutaban los inversionistas en Zonas de Oportunidad representan una pérdida de ingreso importante para el fisco. Por lo expresado antes, es difícil cuantificar cuál es el impacto de este tipo de incentivo en la economía de Puerto Rico. Sin embargo, se puede argumentar que, en ausencia de controles adecuados, el costo de las exenciones puede ser mayor que su beneficio. A la vez que la presencia de estos inversionistas en las Zonas de Oportunidad no redundan en mejor calidad de vida para las residentes, el gobierno deja de recaudar fondos que podrían ser utilizados para garantizar servicios tales como cuidado de la salud, educación, vivienda, infraestructura o recreación, o incentivar empresas propiedad de la comunidad. Debe notarse además que, aunque uno de los tipos de proyectos prioritarios designados es la creación de vivienda para personas de bajos ingresos, también cualifican proyectos de vivienda y comerciales sin garantías de asequibilidad, abriendo el campo para la

¹⁸ Id.

¹⁹ Id.



proliferación de construcciones residenciales de lujo que no responden a necesidades reales de nuestras comunidades y que, de todas formas, no necesitaban subsidios para llevarse a cabo.

Ante esto, recomendamos que este reglamento incluya protecciones a las personas residentes de las comunidades, como reconocer su derecho a permanecer o retornar a sus viviendas, establecer tope de renta en propiedades para alquiler renovadas o de nueva construcción, conceder reducciones o exenciones en tasas contributivas a las residentes de la comunidad para evitar desplazamientos debido al aumento en los valores de la propiedad, proveer mecanismos de participación adecuados y accesibles, garantizar la suficiencia de la infraestructura de servicios disponible en el área así como la mitigación de cualquier impacto ambiental y excluir ciertas áreas especialmente sensibles de los beneficios ampliados de las Zonas de Oportunidad. Igualmente, se deben evaluar alternativas de incentivos accesibles para empresas cooperativas y comunitarias que potencien un desarrollo económico sostenible que beneficie directamente a la comunidad.

C. Recomendaciones finales

Reiteramos los objetivos que deben guiar cualquier plan de recuperación económica de Puerto Rico que pretenda beneficiar a nuestras comunidades.

1. Participación y vivienda digna

Toda política pública que afecte el derecho a la vivienda y a la recuperación justa debe contar con amplios mecanismos de participación que permitan amplificar las necesidades, los deseos y reclamos de derechos humanos de las comunidades. Toda legislación o reglamento debe estar sujeto al máximo escrutinio público, incluyendo la celebración de vistas públicas antes y durante de la implementación de los mismos. Se necesitan definiciones claras de comunidades de bajos ingresos, para evitar la especulación y que los potenciales beneficios económicos se desvíen fuera de la comunidad. También deben integrarse protecciones claras al derecho de las comunidades a permanecer en sus espacios y a preservar los tejidos sociales que las unen, incluyendo mecanismos para fiscalizar que esto redunde en el beneficio de la comunidad.



2. Acceso equitativo

Los incentivos contributivos no deben estar disponibles sólo para inversores millonarios. Deben abrirse espacios de acceso a capital y mecanismos de adquisición justa para grupos comunitarios y organizaciones de base. Si se busca promover el desarrollo económico comunitario, esto sólo es posible integrando y amplificando la capacidad productiva de las personas y comunidades del lugar. Esto incluye promover incentivos que faciliten la creación de fondos de oportunidad de base comunitaria e incentivar la participación del sector cooperativo. Además, garantizarse la contratación de personas trabajadoras locales como una medida de desarrollo económico comunitario.

3. Protecciones ante desplazamientos

Ausentes el acceso equitativo a los incentivos y la participación comunitaria informada, el desplazamiento involuntario es una amenaza real y constante para las familias y comunidades. Como hemos advertido, el desplazamiento asume muchas formas. Incluye el aumento de rentas y costos de propiedades, la gentrificación y la falta de acceso a servicios educativos, médicos y empleo.

Según adelantamos, las Zonas de Oportunidad no constituyen un mecanismo seguro ni justo para promover la recuperación de nuestras comunidades. Entendemos además que la legislación local y la reglamentación propuestas tampoco fomentan que las inversiones realizadas bajo ese esquema redunden en beneficios palpables para las poblaciones más vulnerables de Puerto Rico, en la medida en que carecen de criterios y parámetros para definir las expectativas de dichos negocios en cuanto a su impacto económico sobre la zona en que se encuentran, excluyen la participación del público que va a resultar afectado por actividades que disfrutan de privilegios contributivos y promueven un aumento en la presencia de intereses que ya han probado ser adversos a la construcción del país que queremos.

Resumen de recomendaciones



787-957-3105



ayudalegalpuertorico.org



info@ayudalegalpr.org

1. Adoptar los siguientes derechos como principios rectores para las determinaciones, decisiones y resoluciones que tomen el Secretario de Hacienda, el Secretario de Desarrollo Económico y Comercio y el Comité de Proyectos Prioritarios en Zonas de Oportunidad en torno a las designaciones de Proyectos Prioritarios en Zonas de Oportunidad, y la concesión de decretos de exenciones de contributivos y créditos contributivos a inversionistas en Zonas de Oportunidad:
 - a. Derecho a la recuperación justa
 - b. Derecho a la vivienda digna
 - c. Derecho a decidir y a permanecer
 - d. Derecho a un medioambiente saludable
 - e. Derecho a la participación informada, real y efectiva
 - f. Derecho a un trato igualitario y a no sufrir discriminación
2. Incluir disposiciones que establezcan como requisito detallar el beneficio que representa la actividad para la comunidad o las comunidades circundantes, así como incluir factores sociodemográficos y de necesidades descubiertas en el análisis.
3. Tomar en consideración criterios tales como los propuestos por el Federal Reserve Bank of New York, The U.S. Impact Investing Alliance y el Beeck Center for Social Impact and Innovation (objetivo principal de su inversión, cuáles son los sectores e industrias en que buscan invertir y por qué, si se comprometen a producir informes públicos, qué áreas planifican impactar, tales como número unidades de vivienda asequible, tasas de empleo en la comunidad, cantidad de empresas creadas, métodos de interacción, retroalimentación y colaboración con la comunidad, y estrategias de salida una vez culmine el periodo de compromiso de la inversión) a la hora de conceder los decretos y créditos contributivos.
4. Requerir la contratación de al menos un 50% de la mano de obra local, así como la asignación de capital para el desarrollo de capacidad mediante la inversión en negocios locales.
5. Requerir que los empleos a crearse sean de calidad y cumplan con la definición de “trabajo decente” de la Organización Internacional del Trabajo, lo que incluye



- contrataciones mayores de seis meses, salarios dignos (*living wage*) y abstenerse de intervenir en los procesos de organización sindical de los trabajadores y trabajadoras.
6. Requerir un estándar de justa causa para quienes deseen eximirse de estos criterios y hacer pública la lista de las entidades de inversión que soliciten tal exención.
 7. Incluir evaluaciones periódicas sobre el desempeño de los inversionistas receptores de decretos y créditos contributivos, así como de quienes reciban créditos mediante compra o transferencia, y su cumplimiento con las condiciones dispuestas para cualificar para dichos privilegios. Este análisis debe evaluar los cambios generados e incluir indicadores tanto cualitativos como cuantitativos así como consultas a la comunidad para medir de forma más confiable el progreso (o retroceso) real.
 8. Disponer para que se haga pública la lista de beneficiarios y su status de cumplimiento con las condiciones de las Zonas de Oportunidad.
 9. Proveer para la celebración de visitas públicas y consultas comunitarias a la hora de considerar, escoger y fiscalizar los proyectos que van a beneficiarse de las Zonas de Oportunidad.
 10. Añadir protecciones a las personas residentes de las comunidades, como reconocer su derecho a permanecer o retornar a sus viviendas, establecer topes de renta en propiedades para alquiler renovadas o de nueva construcción, conceder reducciones o exenciones en tasas contributivas a las residentes de la comunidad para evitar desplazamientos debido al aumento en los valores de la propiedad, proveer mecanismos de participación adecuados y accesibles, garantizar la suficiencia de la infraestructura de servicios disponible en el área así como la mitigación de cualquier impacto ambiental y excluir ciertas áreas especialmente sensibles de los beneficios ampliados de las Zonas de Oportunidad.
 11. Evaluar alternativas de incentivos accesibles para empresas cooperativas y comunitarias que potencien un desarrollo económico sostenible que beneficie directamente a la comunidad.
 12. Adoptar los siguientes objetivos como guías para cualquier plan de recuperación económica, en protección de los derechos humanos de las comunidades.:



- a. Participación y vivienda digna.
- b. Acceso equitativo a esquemas de incentivo contributivo, oportunidades económicas, de vivienda y desarrollo económico, incluyendo empleo.
- c. Prevenir los desplazamientos forzosos.

