

Esencia: un proyecto principalmente residencial con millones en privilegios contributivos turísticos



Foto por Jorge A. Ramírez Portela | Centro de Periodismo Investigativo

Según la Compañía de Turismo, las unidades de vivienda propuestas en el proyecto duplican en número las de hospedería turística. La agencia recomendó al proponente reducir la cantidad de viviendas para que pueda acogerse a más créditos contributivos.

Por Luis Joel Méndez González | Centro de Periodismo Investigativo

El acceso a la playa Los Pozos en Cabo Rojo es difícil. Hay que caminar un trecho fangoso y largo. Pero ver su agua cristalina, el paisaje de las olas que chocan con las piedras y con los manglares, hace que el camino valga la pena. Quienes practican el senderismo en el área conocen este tesoro que la mayoría de los puertorriqueños ignoran que existe. A pocos metros de Los Pozos, se observan los terrenos donde las empresas Reuben Brothers y Three Rules Capital proponen el proyecto Esencia, un exclusivo complejo residencial y turístico.

Uno de los accesos más cómodos a Los Pozos, aunque también de los más largos, es por el Refugio de Vida Silvestre de Boquerón. El recorrido, de unas cuatro horas a pie por tierra, está bordeado por manglares y humedales. Al cruzar el refugio se pasa por la [Laguna de Rincón](#), que sirve de vivero para más de 20 especies de peces de alto valor comercial, y manatíes caribeños en peligro de extinción. El cuerpo de agua está regenerándose tras perder parte de sus manglares por el aumento en salinidad durante el huracán María, explicaron los guías del grupo de senderismo *Hiking Valiente* durante un recorrido por terrenos que verían el impacto de Esencia.

El [Refugio de Vida Silvestre](#) surgió en 1964 en respuesta al deterioro de la Laguna de Guánica y la Laguna Cartagena en Lajas por el impacto del desarrollo agrícola del Valle de Lajas durante la década del 50. En sus 463 cuerdas de terreno viven especies de aves como el San Pedrito, la Reinita, la Mariposera, el Juí Blanco, el Turpial, y otras en peligro de extinción como la Mariquita y el Chorlito Blanco.

Para Esencia, se busca construir 1,132 residencias y 520 unidades de hotel para las que la Compañía de Turismo aprobó casi \$498 millones en créditos contributivos además de una exención de 10 años en impuestos estatales y municipales a Cabo Rojo Land Acquisition LLC, figura legal mediante la cual Reuben Brothers y Three Rules Capital desarrollan el proyecto, según los documentos presentados ante la Oficina de Gerencias de Permisos (OGPe).

Este multimillonario apoyo contributivo se otorgó a pesar de que el componente turístico del proyecto es secundario y el desarrollo tiene un uso “predominantemente residencial”, según expresó Turismo en sus comentarios a la OGPe en marzo pasado. La Compañía de Turismo busca ahora que, al menos, Esencia logre una calificación de uso mixto, para lo que necesitaría que el 70% del desarrollo sea de uso turístico y el 30% residencial o comercial, según se desprende del expediente del proyecto revisado por el

Centro de Periodismo Investigativo (CPI). El exdirector de la Oficina de Incentivos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC), Carlos M. Fontán, explicó que cuando cumplen con esta proporción los proponentes de proyectos de usos mixtos pueden reclamar hasta el 100% de su inversión en créditos contributivos incluyendo el 30% que no es turístico.

Hasta ahora, “las unidades de vivienda [en Esencia] duplican las unidades de hospedería”, dijo Turismo en sus comentarios a la OGPe. Cuando el CPI insistió en cuál es la proporción exacta de uso turístico que proyecta Esencia para poder recibir el incentivo que ya se les aprobó, el director auxiliar de Incentivos e Inversiones de la CTPR, Iván Díaz Carrasquillo, indicó que, hasta que no se culmine la construcción, cualquier cifra sería especulativa.

“Se recomienda un rediseño del proyecto para la disminución de la escala del componente residencial y de la infraestructura asociada para que el proyecto pueda ser considerado más claramente como un proyecto turístico (y no predominantemente residencial). De esta forma, también pudiera ser elegible para fines de incentivos financieros como proyecto turístico bajo los decretos [de] la Ley 74 de 2010 y la Ley 60 de 2019”, indica Turismo en los comentarios sobre el proyecto firmados por el subdirector de la compañía, Jorge Pérez González, y que enviaron en marzo a la OGPe.

Es decir, aunque la Compañía de Turismo tiene el fin de aumentar la oferta de habitaciones de hotel y promover el [turismo](#), le aprobó a Esencia cerca de \$498 millones en créditos contributivos para un proyecto que, desde marzo, la agencia manifestó ante la OGPe que será predominantemente residencial. “Como Compañía de Turismo nosotros lo que necesitamos es cubrir una necesidad del Gobierno de Puerto Rico de tener unidades de actividad turística que sean endosadas”, esbozó Díaz Carrasquillo. “A veces no hay cuartos para tanta gente y nosotros aportamos a que las actividades turísticas se desarrollen”.

Turismo conoce desde el principio el carácter residencial del proyecto, reconoció Díaz Carrasquillo en la entrevista con el CPI. “Siempre hemos sabido que van a construir residencias, pero como esas residencias no son parte de la actividad turística [porque] es una actividad comercial (...) no están en el decreto”, explicó.

Los casi \$498 millones que le concedió Turismo representan el 40% de la inversión elegible del proyecto que asciende a \$1,244,299,092, según el decreto. La inversión elegible es el estimado del costo de la construcción y del desarrollo de las estructuras turísticas como hoteles, restaurantes y las amenidades relacionadas a su uso turístico.

El decreto del proyecto Esencia enmendado en 2024 dice que el desarrollo tendrá seis fases de construcción las cuales se completarán de manera escalonada entre 2027 y 2030. Se indica en este documento que se construirá un *town center* que tendría oficinas comerciales, un museo, restaurantes, bares y espacios recreacionales y deportivos. En el documento no se menciona la construcción de residencias. El director auxiliar de Incentivos e Inversiones de Turismo explicó que Cabo Rojo Land Acquisition no tenía que incluir en el decreto detalles sobre el componente residencial que tendrá el megaproyecto. De manera que en ese documento no está el costo total del proyecto sino que los \$1,244,299,092 representan únicamente el estimado de la inversión turística y la torre comercial.

Aunque Esencia es un desarrollo predominantemente residencial, no cualifica para incentivos por construcciones residenciales bajo el [Programa de Incentivos](#) de la Ley 60 de 2019 porque estos van dirigidos a construcción de hogares de interés social, viviendas para personas de edad avanzada o vida asistida y construcciones en zonas históricas. Las lujosas residencias de Esencia se venderán entre \$2 y \$20 millones en una de las mejores áreas de la costa caribeña, según su [página web](#).

Entre 2000 y 2022, Puerto Rico sumó más de 3,000 cuartos de hotel a su inventario en los que invirtió alrededor de \$273,000 por cada uno mediante la concesión de créditos contributivos a proyectos turísticos, según un [informe](#) del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC), que mide el resultado económico de los incentivos de contributivos. Al seguir la misma metodología que se usó en el estudio del DDEC, en el caso de Esencia, el Gobierno invertiría cerca de \$1 millón por cada una de las 520 “unidades de hotel” que se proponen construir.

En diciembre de 2020, bajo la administración de Wanda Vázquez, Turismo le concedió un decreto de exención contributiva a Cabo Rojo Land Acquisition el cual fue enmendado en 2024 bajo la administración de Pedro Pierluisi. El decreto de exención está cobijado por la Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico, la cual otorga incentivos a [actividades turísticas](#), como hoteles, condohoteles, paradores, agrohospedajes, casas de huéspedes, clubes vacacionales, hospederías y desarrollos mixtos. Esta ley fue incorporada a lo que es ahora la Ley 60 de 2019. El proponente también recibió en 2022 una exención del 90% para el pago de aranceles y sellos notariales relacionados a ciertas parcelas del proyecto por medio de una certificación también firmada bajo el mandato del exgobernador.

El director auxiliar de Incentivos e Inversiones de la CTPR dijo que Cabo Rojo Land Acquisition recibe los beneficios de la Ley 74 de 2010 porque el proponente hizo la solicitud de la exención contributiva previó a la aprobación de la Ley 60 de 2019. Según documentos de Turismo, la empresa hizo la solicitud el 21 de mayo de 2019, un mes y medio antes de que se aprobara la Ley 60. Los beneficios que obtiene el proponente bajo la Ley 74 de 2010 son más jugosos que los que obtendrían bajo la Ley 60 de 2019. En el Código 60 la tasa contributiva de ingresos elegibles es 4% mientras que en la Ley 74 el 90% está exento. Bajo la Ley 74, la exención de patente municipal y la del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, por ejemplo, también son más altas.

Abierta la cartera de beneficios

La CTPR no sólo recomendó al proponente de Esencia el rediseño del proyecto, sino que en los comentarios presentados ante la OGPe también le da las guías para que logre esa clasificación de uso mixto que podría aumentar sus créditos contributivos. Si hubiese cumplido con la proporción de 70% turístico y 30% residencial o comercial para desarrollos de uso mixto como establece la Ley 74 de 2010, todo el proyecto habría sido elegible para los créditos.

El director auxiliar de Incentivos e Inversiones dijo al CPI que las residencias unifamiliares y multifamiliares que tendrá Esencia pagarán contribuciones municipales y estatales si no tienen un uso turístico. Explicó que las sugerencias de la Compañía de Turismo en los comentarios a la OGPe iban dirigidas a explicar cómo las viviendas del proyecto pueden ser consideradas parte del programa de condohotel o *'time sharing'*, de manera que también estuvieran cobijadas por los privilegios contributivos. Para que las residencias sean consideradas como unidades de condohotel, al menos 15 tienen que ser incluidas al programa durante el periodo del decreto, y solamente esas recibirían los beneficios contributivos. Para ser catalogadas como *'time sharing'* tienen que ceder su uso por un periodo limitado de tiempo al año.

Es por eso que la Compañía de Turismo le requirió al proponente información adicional sobre los hoteles y su relación con las residencias. Por esa misma línea, Turismo ordenó al proponente aclarar si las residencias turísticas de Mandarin Oriental, Rosewood Hotels y Aman Resorts serán parte de un condohotel o *'time sharing'* y pide especificar en las escrituras de las propiedades su vínculo turístico con los hoteles. "Se percibe que cualquier unidad de renta turística: de hospedería, de condohotel, *'time sharing'* o unidades *'branded'* asociadas con una administración hotelera que sea utilizada como 'alojamiento suplementario a corto plazo' no podrá ser considerada como alojamiento turístico para fines del Reglamento de Hospederías de Puerto Rico, ni para propósitos de incentivos bajo la Ley 60", lee el documento.



Captura de pantalla de imagen que ilustra la planificación conceptual del proyecto Esencia, en Cabo Rojo.

Aunque Turismo en sus comentarios a la OGPe recomienda disminuir el uso residencial en Esencia como condición para que "pueda ser considerado más claramente como un proyecto turístico" y "ser elegible para fines de incentivos financieros", Díaz Carrasquillo dijo que eso no quiere decir que Cabo Rojo Land Acquisition no era elegible para los casi \$498 millones en créditos que le concedió el decreto. "Pues mira eso, quizás se equivocaron [Turismo] al escribirlo porque ellos tienen un decreto contributivo que es válido. Vamos a decir, quizás el que lo escribió no lo fraseó bien", dijo Díaz Carrasquillo tras el CPI mostrarle la hoja con los comentarios de su agencia donde se ponen en duda la calificación de Esencia para los incentivos contributivos. El funcionario añadió que fue la Oficina de Planificación y Desarrollo de la Compañía de Turismo la encargada de trabajar los comentarios para la OGPe.

En ese documento, Turismo incluso advierte al proponente que el incumplimiento con los requisitos que señaló en sus comentarios "será razón suficiente para retirar cualquier recomendación de la Compañía en el proceso de permisos o incentivos".

El Director Auxiliar indicó al CPI que el proponente de Esencia no está obligado a cumplir con la proporción 70% turístico y 30% comercial o residencial que menciona la Ley 74 de 2010 para beneficiarse de incentivos contributivos. Solo podrá reclamar exenciones contributivas por la parte del desarrollo que sea de uso turístico. El desarrollo residencial o comercial tendrá que pagar contribuciones y, por lo tanto, el beneficio contributivo será menor.

“Al final de la ecuación, cuando ellos construyan, tienen que venir a hacer una certificación de costos con un CPA externo. Cuando esa certificación de costos esté lista y nosotros la analicemos sabremos cuál va a ser la proporción, si se excedieron del 70/30, si no se pasaron de eso. Y ahí entonces, pues que se desembolsan los créditos contributivos [para todo el proyecto]”, dijo Díaz Carrasquillo. Sin embargo, el Director Auxiliar reconoció que el proponente puede utilizar el decreto de casi \$498 millones en créditos para obtener financiamiento para el proyecto, aunque posteriormente la certificación de costos muestre que el desarrollo de uso turístico fue menor al proyectado y los créditos contributivos a los que tengan derecho sean finalmente menores a esa cifra.

Negativa a echar para atrás lo propuesto

En respuesta a los comentarios de la Compañía de Turismo, los abogados del proponente de Esencia [argumentaron](#) ante la OGPe que el proyecto ya había sido evaluado y que cuenta con incentivos contributivos bajo la Ley de Desarrollo Turístico y el Código de Incentivos. Argumentaron que las aclaraciones sobre el proyecto solicitadas por Turismo no eran necesarias. Los créditos se reclaman escalonadamente una vez entran en operaciones cada una de las fases del proyecto y la Compañía de Turismo primero tiene que aprobar una certificación de costos. No obstante, los desarrolladores pueden buscar financiamiento para el proyecto con el decreto ya firmado.

Cabo Rojo Land Acquisition rechazó prácticamente todos los comentarios de la Compañía de Turismo por considerarlos impertinentes al proceso de evaluación ambiental en la OGPe, estar a destiempo o porque carecen de jurisdicción. En el documento llamado [Memorando Post Vista](#), los abogados del proponente señalaron que no tienen que incluir disposiciones contractuales en las escrituras matrices sobre relaciones operacionales entre los hoteles y las residencias.

El ingeniero Roberto Ruiz Vargas, cofundador de Three Rules Capital y uno de los proponentes de Esencia, aseguró al CPI que todos los comentarios de las agencias gubernamentales son recibidos, analizados y atendidos en función de los requerimientos aplicables en las etapas correspondientes del proceso. Las expresiones del desarrollador se recibieron varios días después de que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales ([DRNA](#)) le indicara que debe presentar un rediseño del proyecto que evidencie una redefinición sustancial de su huella ecológica y que incluya un plan de conservación, según reportó Bonita Radio.



Roberto Ruiz Vargas, cofundador de Three Rules Capital y uno de los proponentes de Esencia, anunció en enero un acuerdo con la Universidad Ana G. Méndez para colaborar en la expansión del currículo de hospitalidad, turismo y artes culinarias que la universidad ofrece en el centro universitario de Cabo Rojo. Foto suministrada

Consultado por el CPI, el ex director de Planificación de la Compañía de Turismo, José Rivera Santana, advirtió que el desfase entre el diseño del proyecto y lo que dispone la Ley de Desarrollo Turístico es un problema recurrente. “Muchos de estos proyectos se presentan como turísticos y no lo son”, señaló el planificador urbano sobre el proyecto Esencia. “Eso es parte del mito de los proyectos turísticos en Puerto Rico, y que lamentablemente la Compañía de Turismo no ha sido responsable en defender”.

Los inversionistas usan estrategias como desarrollar componentes turísticos dentro de los propios complejos residenciales, dijo Rivera Santana. “Son residenciales, no turísticos, y les dan un barniz simplemente para beneficiarse de los beneficios contributivos”, puntualizó.

El presidente del Colegio de Contadores Públicos Autorizados, David Rodríguez Ortiz, opinó que la Ley 74 de 2010 no es clara en cuanto a cuál sería la consecuencia cuando un desarrollo incumple con las disposiciones de un proyecto de uso mixto. El contador indicó que la determinación es discreción de la agencia. “La ley reconoce una amplia discreción al Director de la Compañía de Turismo para otorgar concesiones, siempre que estas adelanten los mejores intereses de Puerto Rico”, indicó.

Los incentivos de turismo han dejado al Gobierno mayormente sin ganancias ni pérdidas, según [un informe](#) del DDEC que analizó datos hasta 2022. Con apenas un 3.2% de retorno de inversión, que es lo que obtiene el Gobierno de Puerto Rico a cambio del dinero que invierte en incentivos fiscales al sector turístico. “La efectividad de estos créditos contributivos y tasas preferenciales en aumentar el inventario de cuartos de hotel se ha reducido”, concluye el informe.

Incentivos a favor de los desarrolladores

Ricardo R. Fuentes Ramírez, profesor de economía del Recinto Universitario de Mayagüez (RUM) de la Universidad de Puerto Rico (UPR), alerta en un [informe](#) que el decreto concedido al proponente de Esencia carece de requisitos de desempeño y de mecanismos de recuperación de fondos públicos en caso de incumplimiento. Fuentes Ramírez, pasado presidente de la Asociación de Economistas de Puerto Rico y economista residente en la Junta de Supervisión y Administración Financiera para Puerto Rico, realizó el informe por su interés en el asunto como residente de Cabo Rojo.

La concesión maestra, que es donde se describe el diseño de Esencia, así como los incentivos contributivos y los requerimientos para su otorgación, tampoco asegura la creación de mecanismos de supervisión independientes para garantizar que se cumpla cabalmente, según el profesor. Advirtió que esta falta de supervisión torna el proyecto en un riesgo financiero para Puerto Rico.



Iván Díaz Carrasquillo, director auxiliar de Incentivos e Inversiones de la CTPR. Foto por Brandon Cruz González | Centro de Periodismo Investigativo

El Director Auxiliar de Incentivos e Inversiones señaló que la Compañía de Turismo concede prórrogas en caso de que por circunstancias excepcionales los desarrolladores incumplan con los términos del decreto contributivo. En caso de que el incumplimiento persista una vez termine el plazo establecido en la prórroga, Turismo está facultado para cancelar o a impugnar los beneficios contributivos en la corte. “Las garantías las tenemos para recuperar el dinero”, aseguró. Además, indicó que una cláusula para la devolución de fondos podría “facilitar el lenguaje” para iniciar un proceso de recuperación.

Daniel Santamaría Ots, codirector de [Espacios Abiertos](#), una organización sin fines de lucro que fomenta la rendición de cuentas, destacó que la concesión maestra sólo incluye penalidades en caso de que se incumpla con el requisito de creación de empleos. De acuerdo con el analista de política pública, es importante que la Legislatura de Puerto Rico enmiende la Ley de Desarrollo Turístico y el Código de Incentivos para exigir que la Compañía de Turismo obligue a que toda concesión maestra disponga de una cláusula de devolución de fondos en caso de incumplimiento, especialmente en el de creación de empleos. Esta práctica es [común](#) en jurisdicciones de Estados Unidos, como Massachusetts y Michigan. Sin embargo, durante la negociación de los incentivos contributivos con Turismo, los inversionistas evitan que se les incluya esta cláusula en sus contratos por lo costoso que es construir en Puerto Rico por su realidad geoeconómica, explicó Santamaría Ots.

Díaz Carrasquillo admitió que por uso y costumbre Turismo no incorpora cláusulas de restitución de fondos en sus decretos, pero negó que la exclusión responda a presiones de los desarrolladores durante la negociación de los incentivos. “No hay cláusulas que

estén puestas en los decretos, pero sí se han cancelado y se hace el prorrateo de lo que se tiene que devolver”, aseguró sin dar ejemplos.

La exdirectora de la Compañía de Turismo, Terestella González Denton, catalogó como un error que las concesiones maestras para proyectos turísticos carezcan de mecanismos para asegurar su cumplimiento. “Ese tipo de negociación sí se daba, y era muy fuerte, porque cada quien buscaba halar para su lado”, recordó. “En el caso nuestro, Turismo tenía un equipo de expertos en incentivos, desarrollo y negociación hotelera que tenían unos consultores que ayudaban en ese proceso. Todas esas cláusulas se integraban en los proyectos grandes del Banco Gubernamental de Fomento y del Fondo para el Desarrollo Turístico”. González Denton opinó que la Compañía de Turismo debe verse a sí misma como un socio de capital.

Espacios Abiertos detalla en un [informe](#) sobre los incentivos contributivos en Puerto Rico que las exenciones y los créditos, como los otorgados por Turismo a Esencia, representan un gasto fiscal. Es decir, que cada dólar que no se ingresa por dar dichos privilegios contributivos es un dólar que deja de entrar a la economía estatal y municipal, y equivale a un gasto para los contribuyentes, porque “esto es dinero que deja de ingresar Hacienda”, explicó Santamaría Ots. Esto implica que “el Gobierno de Puerto Rico tiene menos dinero para gastar en servicios esenciales como salud, educación, seguridad”.

“Este no es un proyecto cualquiera”, agregó Santmaría Ots sobre la comunidad de lujo que contará con sus propios restaurantes, centros comerciales, museos, gimnasios, hospitales, entre otras amenidades. “Cuando hablamos de un usuario de una vivienda de \$20 millones, no es que vaya a consumir en la cervecería o en la panadería de la esquina”.

Créditos que cuestan caro

Los cerca de \$498 millones en créditos contributivos otorgados a Esencia costarán casi \$413 por contribuyente cuando se divide entre las 1,205,281 personas que presentaron planillas el año pasado en el Departamento de Hacienda, según el cálculo de Fuentes Ramírez, que fue validado al CPI por tres economistas de manera independiente.

De acuerdo con el informe de Espacios Abiertos, el Gobierno de Puerto Rico ha priorizado la política pública de otorgar créditos contributivos para no desembolsar dinero como estrategia de desarrollo económico. Espacios Abiertos explica que los gobiernos recurren a créditos contributivos porque los gastos fiscales son más fáciles de ocultar en sus presupuestos y su aprobación es más laxa. Los gobiernos tampoco miden con eficacia su éxito o fracaso.

A preguntas del CPI, el principal oficial ejecutivo de Discover Puerto Rico, Jorge L. Pérez, favoreció aumentar los beneficios contributivos turísticos. “Estoy a favor de los incentivos”, dijo el ejecutivo. “Estoy a favor de traer y de provocar desarrollo económico a través de incentivos porque ha sido exitoso en muchos destinos”.

Arlene Martínez, directora ejecutiva adjunta de Good Jobs First, una organización que ha estudiado los incentivos contributivos en todas las jurisdicciones de Estados Unidos, opinó lo contrario. “Nosotros pensamos que no, esa premisa no es correcta”, indicó. “Hay mucha investigación que muestra que no hay o hay muy poquito impacto [económico]”. “Los subsidios turísticos suelen presentarse como una manera de atraer dinero externo a las economías locales”, dijo. “Muchos de sus defensores no incluyen en sus costos los impactos sobre los recursos naturales, así como en carreteras, parques y otros servicios públicos. Además, los empleos en el sector turístico suelen ser mal remunerados”.

“En lugar de otorgar subsidios para atraer a más visitantes de afuera, las autoridades deberían enfocarse en invertir en los servicios públicos, incluyendo garantizar una energía estable y resiliente, apoyar a las pequeñas empresas y familias, muchas de las cuales sienten la presión de vivir con tantos nuevos residentes que reciben un trato fiscal preferencial”, agregó Martínez.

Golpe a las finanzas del Gobierno

El CPI entrevistó a tres economistas que coincidieron en que los incentivos contributivos de Esencia representan un gasto al bolsillo de los puertorriqueños, y en especial, de los caborrojeños. Aun cuando supla servicios al enclave de lujo, como el recogido de basura, el mantenimiento de carreteras y la policía municipal, el Municipio no recaudará dinero en impuestos y arbitrios de la actividad turística durante los diez años de la exención contributiva.

El alcalde de Cabo Rojo, Jorge Morales Wiscovitch, aseguró que el municipio recaudará arbitrios e impuestos municipales de la construcción de las más de 1,000 residencias incluidas en el proyecto. Sin embargo, reconoció que el ayuntamiento perderá ingresos por el decreto contributivo otorgado al componente turístico del proyecto. El funcionario aceptó que no encomendó un análisis de costo-beneficio distinto al elaborado por los desarrolladores del proyecto. “Nos encantaría tener una participación [en la parte turística del proyecto]”, se lamentó el alcalde sobre el decreto contributivo. “Sin embargo, no es lo que ocurre en estos momentos”.

Cerca del 36% de los ingresos del [fondo operacional](#) de Cabo Rojo provienen de la contribución sobre la propiedad, las patentes municipales, los arbitrios de construcción y el impuesto de venta y uso (IVU) municipal. Con el dinero del fondo operacional se costean el centro de envejecientes, la disposición de desperdicios sólidos, así como la Oficina de Manejo de Emergencias Municipal, la Policía Municipal y los servicios de Obras Públicas y Reciclaje. El presupuesto del fondo operacional general de Cabo Rojo en el pasado año fiscal fue \$19.2 millones. Como parte de la concesión de Esencia, a los desarrolladores del proyecto se les eximió de pagar dichos impuestos municipales.

El economista y catedrático del RUM de la UPR, José Alameda Lozada, advirtió que los servicios que el municipio proveerá al proyecto, aun cuando no pagarán impuestos municipales, tendrán un costo para los contribuyentes.

González Denton mostró reservas con el impacto económico de la construcción en las arcas del municipio. “El municipio posiblemente reciba un golpe”, advirtió. La exfuncionaria indicó que la Compañía de Turismo tiene que reunirse con los municipios para que la negociación de incentivos de desarrollos como Esencia sea viable a largo plazo. El Alcalde de Cabo Rojo dijo que Turismo no lo incluyó en la negociación del decreto contributivo, a pesar del impacto económico en sus arcas.

El presidente de la Comisión de Turismo de la Cámara de Representantes, Axel “Chino” Roque Gracia, aseguró al CPI que está abierto a la posibilidad de que se enmiende la Ley de Desarrollo Turístico. Sin embargo, aseguró que ningún alcalde le ha hecho este acercamiento. La presidenta de la Comisión de Turismo y Recursos Naturales del Senado, Marissa Jiménez Santoni, dijo que tampoco ha recibido una petición de ese tipo.

La concesión maestra no se limita a exenciones para arbitrios e impuestos municipales, sino [que exige](#) a Esencia del pago de arbitrios relacionados a equipo pesado, cemento, productos plásticos, combustible, petróleo, mezclas de hidrocarburo, gasolina y diésel. Los desarrolladores tampoco pagarán el impuesto sobre venta y uso para artículos relacionados a la operación del complejo. Los concesionarios y operadores del proyecto tienen, además, una exención de 90% en impuesto sobre ingresos, dividendos y ganancias por ventas de actividades turísticas aprobadas.

En duda la creación de empleos

La creación de 950 empleos de manera escalonada a partir de 2028 es uno de los [compromisos](#) pactados por Cabo Rojo Land Acquisition con la Compañía de Turismo para recibir el incentivo. El año límite de cumplimiento de este requisito puede ser pospuesto por Turismo a petición del desarrollador.

El decano de la Escuela de Administración de Hoteles y Restaurantes de la UPR en Carolina, Jonathan F. Ramos, no descartó que Mandarin Oriental, Rosewood Hotels y Aman Resorts recurran a mano de obra extranjera porque las escuelas de hospitalidad locales no gradúan suficiente personal. El traslado de [empleados extranjeros](#) es una práctica común en la industria de la hospitalidad, especialmente durante la apertura de complejos de lujo como Esencia, dijo. “Si hablamos de 900 a 1,000 empleados para esa zona, de cantazo va a ser un reto mayor [el reclutamiento de] la mano de obra”, opinó. “No todas las compañías tienen esa filosofía necesariamente de promover el talento local”, explicó el decano al CPI. “Hay quienes por su naturaleza traen empleados de afuera, especialmente gerenciales”.

González Denton coincidió en que Puerto Rico carece de la mano de obra necesaria para suplir la demanda de un proyecto de la magnitud de Esencia, por lo que tampoco descartó que se recluten a empleados extranjeros. Los desarrolladores de Esencia [anunciaron](#) a principios de año un acuerdo con la Universidad Ana G. Méndez para ajustar el currículo, desarrollar cursos y ofrecer orientaciones sobre la industria del turismo. El proyecto también servirá como centro de práctica para los estudiantes del Departamento de Turismo y de Artes Culinarias del Recinto de Cabo Rojo, el cual tiene 129 estudiantes, según su oficial de prensa, Iris N. Serrano Pagán.

El Alcalde de Cabo Rojo aseguró que tiene fe de que Esencia reducirá la tasa de desempleo en el municipio. Sin embargo, reconoció que no cuenta con un estudio independiente para asegurarse de que así será. "El compromiso [de Cabo Rojo Land Acquisition] es trabajar primero con los ciudadanos de Cabo Rojo y el área oeste", aseguró el Alcalde, quien se ha reunido más de una vez con los proponentes.