

Revisión Experta del Proyecto Esencia:

Impacto Fiscal, Viabilidad Económica e Implicaciones Ambientales

Ricardo R. Fuentes-Ramírez, PhD

Catedrático Asociado, Departamento de Economía, UPR-Mayagüez

Febrero 2025

Dadas las significativas implicaciones fiscales, económicas y ambientales del Proyecto Esencia para el Municipio de Cabo Rojo y Puerto Rico en general, yo, Ricardo R. Fuentes-Ramírez, PhD, residente de Cabo Rojo y Catedrático Asociado de Economía en la Universidad de Puerto Rico-Recinto Universitario de Mayagüez, presento este informe en mi carácter de economista y experto en Desarrollo Económico y Finanzas Públicas. Este análisis se ofrece de manera independiente y ad honorem como una contribución al proceso de toma de decisiones informadas sobre el Proyecto Esencia.

Como residente de Cabo Rojo, tengo un interés directo en el bienestar económico y ambiental a largo plazo de nuestra comunidad. Exhorto al Municipio de Cabo Rojo y al Gobierno de Puerto Rico a considerar cuidadosamente los hallazgos y recomendaciones aquí expuestos antes de tomar cualquier determinación sobre la aprobación final o el desarrollo futuro del proyecto.

Declaración de Cualificaciones

Mis estudios doctorales en desarrollo económico, mi experiencia previa como economista residente en la Junta de Supervisión y Administración Financiera para Puerto Rico, mis labores como pasado Presidente de la Asociación de Economistas de Puerto Rico, y mi trabajo como asesor para diferentes ramas del Gobierno de Puerto Rico me han dotado de las habilidades necesarias para evaluar las implicaciones económicas y financieras de proyectos de desarrollo a gran escala, como el Proyecto Esencia. Mi investigación en la Universidad de Puerto Rico sobre la economía y las finanzas públicas del archipiélago refuerza mi capacidad para proporcionar una evaluación objetiva y basada en datos sobre el impacto fiscal y económico del proyecto. Mi currículum vitae se incluye como un anejo al final de este informe.

Sección 1: Introducción

El Proyecto Esencia ha sido presentado como una inversión transformadora, la cual generará empleos, impulsará la recaudación de impuestos y convertirá a Cabo Rojo en un destino turístico de primer nivel. Sin embargo, un examen más detallado de las realidades económicas, fiscales y ambientales del proyecto revela un panorama muy distinto. El proyecto es caracterizado por proyecciones económicas profundamente defectuosas, subsidios corporativos excesivos y una completa indiferencia hacia sus consecuencias a largo plazo para la gente y el medioambiente de Cabo Rojo.

En el centro de este problema se encuentra un patrón familiar de desarrollo especulativo, donde se hacen grandes promesas para justificar concesiones fiscales extraordinarias, solo para que la población termine asumiendo las consecuencias cuando esas promesas no se materializan. Los incentivos financieros otorgados a Esencia representan miles de millones en ingresos fiscales perdidos. Mientras tanto, el análisis de impacto económico utilizado para justificar estos incentivos se basa en datos obsoletos y en conclusiones contradictorias sobre las condiciones socioeconómicas locales.

Este informe deconstruye sistemáticamente la justificación económica del Proyecto Esencia, exponiendo sus fallas metodológicas, la irresponsabilidad fiscal y el menosprecio por el impacto ambiental. Se argumenta que:

- Las proyecciones de impacto económico son poco confiables, ya que se basan en multiplicadores económicos de matrices insumo-producto que tienen más de una década de antigüedad, lo que impide reflejar los cambios estructurales en la economía de Puerto Rico.
- Los incentivos fiscales concedidos son excesivos, constituyendo una masiva transferencia de riqueza pública a favor de un desarrollo de lujo privado, sin garantías

exigibles de beneficios económicos a largo plazo.

- Los costos ambientales han sido completamente ignorados, a pesar de que el proyecto conlleva la destrucción irreversible de 550 acres de humedales y bosque seco—ecosistemas que proveen millones de dólares en servicios ecosistémicos esenciales para la resiliencia climática, la mitigación de inundaciones y la biodiversidad.
- Sin cambios estructurales en las políticas públicas, Esencia acelerará el desplazamiento, encareciendo el costo de vida para las familias locales y fomentando inversiones especulativas en alquileres a corto plazo (Airbnb) que debilitarán el mercado de vivienda en Cabo Rojo.

Este informe no se opone a la inversión en sí. Se opone a la concesión ciega de subsidios a un proyecto que no ha demostrado su valor económico y que, al contrario, genera inmensas responsabilidades financieras y ecológicas. La responsabilidad del gobierno no es maximizar las ganancias corporativas, sino garantizar que cualquier desarrollo beneficie al interés público, genere ingresos reales y proteja el bienestar a largo plazo de sus comunidades.

2

Los gastos fiscales totales otorgados a Esencia se estiman en sobre \$2,000 millones. Es decir, se trata de sobre \$2,000 millones en recaudos contributivos renunciados. Sin embargo, el decreto que otorga estos beneficios no contiene requisitos vinculantes de desempeño, mecanismos de recuperación de fondos públicos en caso de que las promesas económicas no se cumplan, ni supervisión independiente para verificar su cumplimiento. Estas deficiencias estructurales hacen de este proyecto un riesgo financiero y ecológico sin precedentes para Puerto Rico.

El siguiente análisis expone las debilidades críticas en el marco económico de Esencia y propone un conjunto de requisitos que deben cumplirse antes de considerar la continuación de este proyecto. Si Esencia no puede cumplir con estos estándares, el proyecto no debe seguir adelante. El pueblo de Cabo Rojo—y el pueblo de Puerto Rico—merece algo mejor que otra falsa promesa disfrazada de prosperidad económica.

Sección 2: Debilidades Metodológicas en el Análisis de Impacto Económico dentro del DIA de Esencia

El análisis de impacto económico presentado en el Documento de Impacto Ambiental (DIA) se basa en las tablas insumo-producto (I-O) producidas por la Junta de Planificación de Puerto Rico. Estos modelos son fundamentales para estimar multiplicadores económicos que informan las proyecciones sobre la creación de empleos directos, indirectos e inducidos, la generación de recaudos contributivos y los efectos económicos en general. Sin embargo, los datos subyacentes en estas tablas están desactualizados (con más de diez años de antigüedad), y además basándose en supuestos fundamentados con encuestas realizadas hace más de 20 años.

Actualmente, la Universidad de Puerto Rico en Mayagüez (UPRM) está colaborando con la Junta de Planificación para actualizar estas tablas, lo que significa que todas las proyecciones de impacto económico basadas en las tablas insumo-producto existentes deben ser tomadas con extrema cautela. Esto representa un problema fundamental, ya que las afirmaciones del

DIA sobre los beneficios económicos del proyecto dependen completamente de estos multiplicadores desactualizados. Si bien la metodología utilizada es estándar, su aplicación con datos obsoletos implica que los hallazgos solo pueden usarse como referencia y no como base para ninguna determinación o análisis de política pública.

La falta de tablas insumo-producto actualizadas introduce varios riesgos:

- Los efectos multiplicadores son poco confiables: Dado que la economía de Puerto Rico ha cambiado significativamente en los últimos años, las tablas desactualizadas probablemente sobrestiman las tasas de retención económica local y subestiman las fugas, es decir, la porción del gasto que sale de Puerto Rico debido a la dependencia de materiales importados y contratistas extranjeros.
- Las proyecciones de empleo indirecto e inducido probablemente están infladas, mientras que las estimaciones de ingresos fiscales basadas en estas tablas no deben considerarse autorizadas ni definitivas.

3

Cualquier afirmación sobre el impacto económico total debe ser reevaluada una vez que la Junta de Planificación complete la actualización metodológica de las tablas insumo-producto en colaboración con UPRM. Idealmente, los proponentes del proyecto deben esperar a la publicación de las Tablas para el Año Fiscal 2022. Aun si el ejercicio se hiciera con las tablas próximas a publicarse (correspondientes al Año Fiscal 2017), sería aún especulativo dado a los cambios significativos que ha enfrentado la economía desde entonces (ej. Huracanes, terremotos, pandemia, etc).

Dadas estas deficiencias, las cifras de ingresos y empleo presentadas en el DIA deben tratarse como especulativas, o en el mejor de los casos, como simples puntos de referencia. Ninguna decisión de política pública sobre el proyecto debe basarse en multiplicadores económicos fundamentados en suposiciones y datos obsoletos.

El DIA afirma que un análisis exhaustivo de más de 15 indicadores socioeconómicos concluye que la Comunidad de Interés (CoC, por sus siglas en inglés) no exhibe una vulnerabilidad socioeconómica significativa en términos generales. Sin embargo, en el mismo documento, el análisis reconoce que la desigualdad y el desempleo persisten dentro de la CoC y recomienda medidas para mitigar estos problemas.

El informe sugiere que el desempleo podría abordarse dando prioridad a los residentes de la CoC para nuevas oportunidades de trabajo y que se deben establecer más vínculos con negocios locales. Sin embargo, a pesar de estas observaciones, estas medidas no están incorporadas en los compromisos vinculantes del proyecto dentro del Decreto. Las recomendaciones se presentan como pautas generales sin mecanismos de cumplimiento, lo que las hace funcionalmente irrelevantes.

Esta contradicción plantea preocupaciones críticas:

- Si la CoC no es vulnerable, ¿por qué el mismo DIA identifica problemas socioeconómicos que requieren mitigación?
- ¿Por qué estas intervenciones recomendadas no están incluidas como requisitos legalmente vinculantes en el Decreto?
- ¿Qué garantía existe de que estas estrategias de mitigación se implementarán si no

forman parte de las obligaciones formales del proyecto?

Esta inconsistencia debilita aún más la credibilidad del análisis de impacto económico. Sugiere que las proyecciones han sido diseñadas para presentar el proyecto de la manera más favorable posible, en lugar de ofrecer una evaluación rigurosa y objetiva de sus posibles consecuencias económicas.

Además, el DIA proyecta \$399 millones en recaudos contributivos derivados de la fase de construcción del proyecto. Sin embargo, no hay una conexión clara entre estas proyecciones de ingresos y los términos fiscales establecidos en el Decreto. Una de las inconsistencias más evidentes es la afirmación de que el proyecto generará \$68.5 millones en ingresos por concepto de Impuesto sobre Ventas y Uso (IVU), a pesar de que el Decreto otorga una

4

exención del 100% en IVU para materiales de construcción, combustible y equipo operativo. Si estas exenciones están vigentes, no está claro cómo el gobierno espera recaudar una cantidad significativa de impuestos sobre las ventas del proyecto.

Además, no queda claro si estas proyecciones de recaudos contributivos fueron realizadas antes o después de la finalización de los incentivos fiscales del Decreto. Existe la posibilidad de que las proyecciones de ingresos se hayan producido de manera independiente antes de que se determinaran los incentivos fiscales del proyecto, lo que las haría poco confiables. Las discrepancias entre las estimaciones fiscales en el DIA y las disposiciones del Decreto sugieren que el análisis financiero se llevó a cabo sin un marco fiscal definitivo, lo que socava la credibilidad de las proyecciones de recaudos utilizadas para justificar el proyecto.

En resumen, el análisis económico del DIA es defectuoso debido a su dependencia de tablas insumo-producto desactualizadas, conclusiones contradictorias sobre la vulnerabilidad socioeconómica y proyecciones de ingresos fiscales que pueden no considerar las exenciones fiscales otorgadas en el Decreto. Esto plantea serias dudas sobre la validez de las proyecciones utilizadas para justificar su aprobación.

Sección 3: Excesivos Gastos Fiscales

El Decreto CTPR 2024-1 otorga al Proyecto Esencia \$497,691,636.80 en Créditos Contributivos Alternativos, lo que equivale al 40% de su inversión elegible, valorada en \$1,244,229,092.00. Estos créditos pueden ser monetizados o transferidos, reduciendo así la base contributiva de otras entidades que operan en Puerto Rico. Dado que los créditos son preaprobados y totalmente transferibles, constituyen una pérdida fiscal fija que no depende del desempeño del proyecto.

Además, el megaproyecto Esencia ha recibido exenciones contributivas adicionales que oscilan entre el 90% y el 100%. Entre estas se encuentran:

- Exención del 90% en impuestos del CRIM, efectiva a partir del 1 de enero del año en que el proyecto inicie operaciones.
- Dispensa del 100% en el pago del IVU sobre artículos adquiridos y utilizados para el desarrollo, construcción y operación de su actividad turística, vigente desde el 20 de junio del 2022.
- Exención del 90% en contribuciones sobre ingresos, aplicable desde el inicio de sus operaciones turísticas.

Dada la magnitud del proyecto y su valor estimado en más de \$2,000 millones de dólares, el gobierno de Puerto Rico está renunciando a miles de millones en recaudos sin exigir compromisos vinculantes de retorno económico o social.

El falso dilema de los incentivos contributivos

Se suele argumentar que, sin estos incentivos, Esencia no se construiría. Sin embargo, este planteamiento ignora el hecho de que es posible que el proyecto pudiera ejecutarse con un esquema de incentivos más equilibrado, permitiendo que el Gobierno de Puerto Rico y el Municipio de Cabo Rojo generen ingresos fiscales suficientes para financiar servicios públicos y políticas de desarrollo económico sostenible.

La literatura económica indica que los incentivos contributivos pueden influir en la inversión, pero rara vez son el único factor determinante. Muchas inversiones en turismo de lujo, especialmente en zonas costeras altamente atractivas, podrían materializarse con un régimen de créditos menos agresivo, que permita generar recaudos contributivos. En otras palabras, el problema no es la existencia de incentivos, sino la magnitud desproporcionada de los mismos. Un análisis serio de impacto fiscal debe considerar el costo de oportunidad de estas concesiones. Los ingresos que el gobierno ha renunciado podrían haberse destinado a infraestructura, servicios públicos o programas de desarrollo económico sostenible.

La tarea clave del gobierno en este contexto es determinar el nivel mínimo de créditos necesarios para atraer inversión sin comprometer recursos públicos de manera desproporcionada. Sin embargo, en este caso, el gobierno no realizó este ejercicio con seriedad y otorgó subsidios extravagantes injustificables.

6

Ausencia de Cláusulas de Recuperación y Requisitos de Desempeño

Otro problema crítico del Decreto es la falta de cláusulas de recuperación de fondos públicos (clawback provisions) y requisitos vinculantes de desempeño. En otras jurisdicciones, los incentivos contributivos suelen estar condicionados al cumplimiento de objetivos específicos, como la creación de empleos o la generación de actividad económica. En este caso, el gobierno ha otorgado miles de millones en beneficios sin ninguna garantía de retorno.

Sin estas cláusulas, los desarrolladores de Esencia no tienen obligación legal de cumplir con sus proyecciones de empleo o de impacto económico, creando un alto riesgo fiscal para el gobierno y el municipio.

Además, el Decreto permite la venta y transferencia de Créditos Contributivos Alternativos, lo que significa que los desarrolladores podrían monetizar estos incentivos sin necesidad de reinvertir en la economía local.

Para evitar riesgos fiscales innecesarios, el gobierno debe establecer un proceso de auditoría independiente que garantice que Esencia cumple con sus compromisos de inversión y empleo. Además, es indispensable incorporar cláusulas de recuperación de incentivos en futuros decretos, exigiendo la devolución de fondos públicos si los proyectos no cumplen con sus metas establecidas.

El caso de Esencia evidencia las fallas estructurales en la política de incentivos contributivos de Puerto Rico. En lugar de fomentar un desarrollo sostenible, el gobierno está renunciando a miles de millones de dólares sin exigir ningún compromiso real de beneficio económico o social para el país.

7

Sección 4: La Ausencia de una Valoración Económica Ambiental/Ecológica de los Recursos Naturales

Una evaluación económica integral del Proyecto Esencia debe incluir los costos económicos de la degradación ambiental, un aspecto completamente ausente en las proyecciones fiscales y económicas del proyecto. Mientras los proponentes enfatizan los beneficios económicos directos, omiten el impacto financiero cuantificable de la pérdida de servicios ecosistémicos. La destrucción de 194 cuerdas de humedales y 340 cuerdas de bosque seco conlleva costos económicos reales que deben ser evaluados antes de realizar cualquier análisis serio de costo-beneficio.

Esta sección ofrece estimaciones preliminares sobre las posibles pérdidas económicas ambientales, basadas en metodologías de valoración ecológica establecidas. Sin embargo, debido a la complejidad de llevar a cabo un ejercicio de valorización de la biodiversidad, la regulación hídrica y la captura de carbono, se requiere un estudio formal de valoración ecológica conducido por expertos en economía ambiental y ecológica para cuantificar completamente estos costos. Ninguna decisión fiscal racional debería tomarse sin conocer el alcance total de estas implicaciones económicas y ambientales.

Valoración Económica Preliminar de las Pérdidas Ambientales

El Proyecto Esencia se encuentra en una zona propensa a huracanes y fenómenos climáticos extremos, lo que significa que la pérdida de la capacidad de absorción de los humedales

amplificará los daños a la infraestructura local y aumentará los costos de recuperación tras eventos climáticos severos. Por ejemplo, Adusumilli (2015) estimó que, siendo conservadores, el valor de los servicios que proveen los humedales fácilmente supera aproximadamente \$5,000 por cuerda anualmente. La eliminación de 194 cuerdas de humedales equivale a una pérdida económica de aproximadamente \$1 millón de dólares al año. Aplicando un período de valoración de 50 años con una tasa de descuento del 3%, el valor presente neto (NPV) de esta pérdida superaría \$20 millones de dólares.

Por otro lado, el proyecto eliminaría 340 cuerdas de bosque seco costero, un ecosistema fundamental para la captura de carbono, estabilización del suelo y provisión de hábitat. Estudios sobre la valoración económica de estos ecosistemas estiman su contribución en alrededor de \$2,000 por cuerda anualmente (De Groot et al., 2012). La pérdida de 340 cuerdas se traduce en una pérdida anual de \$680,000. Durante un período de 50 años, con una tasa de descuento del 3%, el valor presente neto de esta pérdida superaría \$15 millones de dólares.

Estos cálculos no incluyen pérdidas en ingresos turísticos derivados de la biodiversidad, costos adicionales de manejo de erosión, ni los daños irreversibles a especies endémicas. Si bien estas estimaciones ofrecen una aproximación de la magnitud de las pérdidas económicas ambientales, no capturan la totalidad de los impactos ecológicos asociados con el Proyecto Esencia. Es indispensable que se realice un estudio formal de valoración ecológica, el cual debe incluir:

8

- Evaluación del impacto en la biodiversidad, cuantificando la pérdida de especies y sus implicaciones económicas.
- Valoración de Recursos Naturales llevada a cabo por un experto o experta independiente, con especialización en economía ambiental y/o ecológica.

Los costos ambientales del Proyecto Esencia son sustanciales y han sido completamente ignorados en el análisis del proyecto. La destrucción de sobre 500 cuerdas de ecosistemas sensibles resultará en decenas de millones de dólares en pérdida de valor económico, aumentando la vulnerabilidad climática, generando costos adicionales en infraestructura y deteriorando bienes públicos esenciales para la economía local.

Antes de proceder con cualquier nueva aprobación, se debe realizar una valoración ecológica completa para cuantificar las pérdidas a largo plazo. Un análisis económico serio no puede considerar únicamente los ingresos proyectados por los desarrolladores, sino que debe integrar los costos ambientales para ofrecer una visión realista del impacto financiero del proyecto. Es irónico que la Universidad de Puerto Rico en Mayagüez, a minutos del Municipio de Cabo Rojo, cuenta con expertos en valoración económica ambiental, y sin embargo, no se ha consultado a especialistas para evaluar estos impactos. No incluir una valoración ecológica en la evaluación fiscal del proyecto es una omisión grave e irresponsable.

Sección 5: Otros Requisitos Institucionales para que Esencia Sea Viable

Para que el Proyecto Esencia tenga alguna posibilidad teórica de ser beneficioso para Cabo Rojo, deben establecerse mecanismos institucionales clave que eviten que sus impactos económicos negativos superen cualquier posible beneficio. Sin estas medidas, el proyecto solo acelerará el desplazamiento de residentes locales y la degradación ecológica, convirtiéndose en otro ejemplo de desarrollo que privilegia intereses privados a costa del bien común.

Prevención del Impacto en el Mercado de Vivienda

El éxito del Proyecto Esencia dependerá en gran medida de su capacidad para mitigar su impacto en el mercado de vivienda local. Sin intervención, el auge inmobiliario especulativo y el crecimiento descontrolado de alquileres a corto plazo (*Airbnb*) expulsarán a las familias locales de sus propias comunidades. Para evitar este escenario, es crucial que el Municipio de Cabo Rojo establezca un Fondo de Asequibilidad de Vivienda de Cabo Rojo, financiado a través de los ingresos generados por impuestos a la propiedad relacionados a Esencia y por una revisión del costo de las licencias para alquileres a corto plazo (ej. *Airbnb*).

El propósito de este fondo sería expandir programas de vivienda asequible y promover iniciativas de desarrollo económico sustentable que prevengan el desplazamiento de residentes.

Además, el municipio debe ajustar su estructura de licencias para alquileres a corto plazo, desincentivando la concentración de propiedades en manos de grandes inversionistas. Actualmente, Cabo Rojo cobra una tarifa fija de \$250 por las primeras cinco unidades listadas y \$50 por cada unidad adicional. Para proteger el acceso a la vivienda, se recomienda una estructura más progresiva:

- 1-2 unidades: \$250
- 3 unidades: Costo adicional de \$250 (*Total: \$500 por 3 unidades*)
- 4 unidades: Costo adicional de \$500 (*Total: \$1,000 por 4 unidades*)
- 5 unidades: Costo adicional de \$1,000 (*Total: \$2,000 por 5 unidades*) ● 6+ unidades: \$2,000 por las primeras 5 unidades + \$2,000 adicionales por cada unidad adicional.

Esta medida protegería a familias caborrojeñas que buscan diversificar sus ingresos alquilando su segunda propiedad en este tipo de plataforma, mientras desincentiva la especulación inmobiliaria a gran escala, y además asegurando al mismo tiempo una fuente de ingresos adicional para el Municipio de Cabo Rojo. Esto es especialmente relevante dado que el Fondo de Equiparación Municipal será eliminado completamente por la Junta de Supervisión Fiscal, dejando a los municipios sin una fuente clave de financiamiento.

10

Finalmente, la inclusión de campos de golf en Esencia es tan destructiva desde el punto de vista ambiental que ni siquiera requiere un estudio de valoración ecológica para rechazarla.

Los campos de golf:

- Destruyen ecosistemas sensibles y reducen la biodiversidad.
- Consumen cantidades masivas de agua, un recurso ya limitado en Puerto Rico.
- Requieren el uso intensivo de pesticidas y fertilizantes, que contaminan los cuerpos de agua locales.

No existe ninguna justificación económica ni ecológica para incluir un campo de golf en Esencia. Su eliminación debe ser una condición no negociable para cualquier discusión sobre la viabilidad del proyecto.

Más allá de los estudios necesarios, estos mecanismos institucionales deben estar en vigor antes de que el Proyecto Esencia pueda considerarse viable. Sin ellos, el proyecto inevitablemente provocará gentrificación, pérdida de acceso a la vivienda y daños ambientales irreparables, lo que lo convierte en una apuesta inaceptable para el futuro de Cabo Rojo.

Sección 6: Conclusión

El Proyecto Esencia ha sido presentado como una iniciativa de desarrollo económico con el potencial de generar ingresos fiscales significativos y oportunidades de empleo. Sin embargo, un análisis riguroso revela que los fundamentos fiscales, económicos y ambientales que respaldan el proyecto son profundamente defectuosos.

Las proyecciones de ingresos en el Documento de Impacto Ambiental (DIA) se basan en modelos económicos desactualizados, lo que hace que sus estimaciones sean poco confiables. Los incentivos fiscales otorgados en el Decreto CTPR 2024-1 representan un gasto contributivo masivo que no está justificado en ausencia de un análisis de costo-beneficio independiente. Además, la omisión de los costos ambientales distorsiona la evaluación financiera del proyecto. Dado este panorama, se justifica detener todos los procesos relacionados con el desarrollo de Esencia hasta que se realicen las evaluaciones necesarias.

El uso de tablas insumo-producto desactualizadas para fundamentar las proyecciones económicas del proyecto socava la credibilidad de los estimados de generación de empleos y actividad económica. Estas tablas, que actualmente están en proceso de revisión con la asistencia de la Universidad de Puerto Rico en Mayagüez, no reflejan la estructura actual de la economía puertorriqueña. Su aplicación en el DIA ha producido multiplicadores económicos

que sobreestiman los beneficios locales y subestiman las fugas económicas asociadas con contratistas externos y la importación de materiales. Hasta que se disponga de datos actualizados, cualquier estimación de ingresos o empleo derivada de estos modelos debe considerarse especulativa y no puede servir como base para decisiones de política pública.

Las proyecciones de ingresos fiscales presentadas en el DIA son inconsistentes con los incentivos otorgados en el Decreto. El documento asegura que la fase de construcción del proyecto generará \$399 millones en ingresos fiscales, incluyendo \$68.5 millones en IVU, a pesar de que el Decreto concede una exención del 100% sobre el IVU para los materiales de construcción, combustible y equipo operativo. Esta desconexión entre las estimaciones fiscales y la estructura contributiva real hace imposible confiar en las proyecciones del DIA como justificación para la aprobación del proyecto.

El costo fiscal del Proyecto Esencia es enorme, con una pérdida proyectada de más de \$2,000 millones en ingresos contributivos durante el período de exención fiscal. Estas cifras han sido estimadas utilizando datos públicos y referencias de la industria. Sin embargo, para evaluar el verdadero impacto del proyecto, Esencia debe divulgar su estructura de ingresos proyectados, fases de construcción y obligaciones contributivas. Sin estos datos, la evaluación fiscal es incompleta, y cualquier aprobación debe ser revocada hasta que se realice una revisión independiente.

Los costos ambientales del proyecto han sido completamente ignorados en la evaluación de impacto fiscal. La destrucción de 194 cuerdas de humedales y 340 cuerdas de bosque seco resultará en pérdidas económicas de millones de dólares en servicios ecosistémicos esenciales, como mitigación de inundaciones, captura de carbono y biodiversidad. La ausencia

12

de una valoración ecológica formal constituye una grave omisión, ya que sin ella no se pueden cuantificar los costos reales del proyecto.

También es fundamental rechazar el argumento de que el proyecto no representa una pérdida fiscal porque no se construiría sin incentivos contributivos. La literatura económica demuestra que, aunque los incentivos pueden influir en la toma de decisiones de inversión, rara vez son el factor determinante. Proyectos comparables han sido desarrollados con esquemas de incentivos menos agresivos, lo que indica que Esencia podría ejecutarse con una menor carga fiscal para el pueblo de Puerto Rico.

Recomendaciones Finales

Dado lo anterior, el Proyecto Esencia, en su versión actual, no representa una inversión fiscalmente responsable para Puerto Rico. Se recomienda que todas las aprobaciones otorgadas hasta la fecha sean revocadas hasta que se implementen las siguientes medidas:

1. Un estudio revisado de impacto fiscal, que determine la estructura de incentivos óptima que maximice los beneficios para el pueblo de Puerto Rico en lugar de subsidiar innecesariamente un desarrollo de lujo. Este estudio debe esperar la publicación de las nuevas tablas insumo-producto (al menos las de 2022) para evitar estimaciones especulativas.
2. Una valoración ecológica completa, que cuantifique los costos ambientales a largo plazo

asociados con la eliminación de humedales y bosque seco.

3. La eliminación explícita de cualquier propuesta para la construcción de un campo de golf, dado su impacto ambiental severo y su alto consumo de recursos naturales.
4. La creación de un Fondo de Asequibilidad de Vivienda para Cabo Rojo, financiado a través de impuestos a la propiedad relacionados con Esencia y por una revisión del costo de las licencias para alquileres a corto plazo (ej. Airbnb). El objetivo de este fondo sería expandir programas de vivienda asequible y prevenir el desplazamiento de las familias locales.

Se recomienda la siguiente estructura revisada para las licencias de alquiler a corto plazo:

- 1-2 unidades: \$250
- 3 unidades: Costo adicional de \$250 (*Total: \$500 por 3 unidades*)
- 4 unidades: Costo adicional de \$500 (*Total: \$1,000 por 4 unidades*)
- 5 unidades: Costo adicional de \$1,000 (*Total: \$2,000 por 5 unidades*)
- 6+ unidades: \$2,000 por las primeras 5 unidades + \$2,000 adicionales por cada unidad adicional.

13

Sin estas medidas, aprobar el Proyecto Esencia representaría un uso irresponsable de los recursos públicos, beneficiando a los desarrolladores privados mientras impone costos significativos y mal contabilizados al pueblo de Puerto Rico.

El caso de Esencia debe servir como una lección para reformar el marco de incentivos contributivos para el turismo en Puerto Rico. Es indispensable que en el futuro se establezcan criterios estrictos para la concesión de beneficios fiscales, incluyendo:

- Cláusulas de recuperación de fondos públicos (*clawback provisions*), que exijan la devolución de incentivos si los proyectos no cumplen con sus metas de empleo e inversión.
- Requisitos de transparencia y divulgación de datos financieros, permitiendo un escrutinio independiente de los proyectos que reciben subsidios fiscales.
- Indicadores de desempeño obligatorios, que condicionen los incentivos a resultados medibles en términos de generación de empleo, encadenamientos productivos y beneficios económicos para la comunidad local.

Las concesiones fiscales deben ser una herramienta estratégica para el desarrollo sostenible y no un mecanismo para subsidiar proyectos privados de lujo sin garantías de retorno para el país.

Referencias

Adusumilli, N. (2015). Valuation of ecosystem services from wetlands mitigation in the United States. *Land*, 4(1), 182-196. <https://doi.org/10.3390/land4010182>

Costanza, R., d'Arge, R., de Groot, R., Farber, S., Grasso, M., Hannon, B., Limburg, K., Naeem, S., O'Neill, R. V., Paruelo, J., Raskin, R. G., Sutton, P., & Van den Belt, M. (1997). The value of the world's ecosystem services and natural capital. *Nature*, 387, 253–260. <https://doi.org/10.1038/387253a0>

De Groot, R., Brander, L., Van Der Ploeg, S., Costanza, R., Bernard, F., Braat, L., Christie, M., Crossman, N., Ghermandi, A., Hein, L., Hussain, S., Kumar, P., McVittie, A., Portela, R., Rodriguez, L. C., Brink, P., & Van Beukering, P. (2012). Global estimates of the value of ecosystems and their services in monetary units. *Ecosystem Services*, 1(1), 50-61. <https://doi.org/10.1016/j.ecoser.2012.07.005>

Departamento de Hacienda de Puerto Rico. (n.d.). *Código de Rentas Internas de Puerto Rico*. Gobierno de Puerto Rico. <https://hacienda.pr.gov/>

Emersion Wellness. (2024). *Profit margins in luxury hotels: Understanding financial performance in the hospitality industry*. <https://emersionwellness.com/average-profit-margin-in-hotel-industry>

HospitalityNet. (2024). *Luxury hotel industry data: ADR and occupancy rate trends*.
<https://www.hospitalitynet.org/opinion/4116078.html>

Hotel Investment Today. (2024). *Average Caribbean construction costs surge 19 percent in 2024*.
<https://www.hotelinvestmenttoday.com/Development/Owners/Average-Caribbean-construction-costs-surge-19-percent>

15
ANEJO

CV

I. Education

- Ph.D. in Economics, University of Massachusetts-Amherst (2016)
- M.A. in Economics, University of Massachusetts-Amherst (2014)
- M.A. (ABT) in Economics, University of Puerto Rico-Río Piedras (2012)
- B.A. in Economics, University of Puerto Rico-Mayagüez (2010), Summa Cum Laude, Sir Arthur Lewis Award

II. Professional Experience

Academic Positions

- Associate Professor, Department of Economics, University of Puerto Rico-Mayagüez (2021-Present)

- Adjunct Faculty, Graduate Business School, Pontifical Catholic University of Puerto Rico-Ponce (2017-Present)
- Former Adjunct Faculty, Department of Public Health, University of Puerto Rico-Medical Sciences Campus (2016)
- Former Instructor, Department of Economics, University of Massachusetts-Amherst (2014-2015)

Economic Policy and Research Roles

- Lead Researcher, Traveler Survey and Visitor Profile 2023-2024, Puerto Rico Institute of Statistics (2024)
- Oversaw data processing and primary author of the 2023-2024 Visitor Profile. -
- Project Manager, Legislative Assembly Budget Office (OPAL) (2023) - Led fiscal and economic impact analysis for House Bill 1651 on labor reform repeal.

16

- Resident Economist, Financial Oversight and Management Board for Puerto Rico (2019-2021)
- Managed research on economic development and disaster recovery in collaboration with the Puerto Rico Planning Board, U.S. Bureau of Economic Analysis, and the Department of Housing.
- Led macroeconomic forecasting and economic impact assessments, particularly during the COVID-19 pandemic.

III. Research Grants and Technical Assistance

- Principal Investigator, Technical Assistance for Quarterly National Accounts & 2017 Input-Output Tables
- Puerto Rico Planning Board (2024 - Ongoing)
- Award Amount: \$1 million
- Co-Investigator, Whole Community Resilience Planning Program
- Funded by US HUD & Departamento de Vivienda (2022-2023)

- Award Amount: \$1.4 million
 - Co-Investigator, NPO's Strengthening Initiative for Economic Development (NPO-SEID)
 - Funded by US EDA to Business Development Economic Center-UPRM (2022-2023) -
- Award Amount: \$574.1 thousand

IV. Publications and Reports

- "Estrategias de desarrollo ante la inyección de fondos federales de recuperación." Revista de la Sociedad Puertorriqueña de Planificación, 2(1): 1-7 (2024).
- "An Approximation of Puerto Rico's Human Development Index." Caribbean Studies, 42(1): 253-258 (2014).
- Ensayos para una nueva economía: Desarrollo Económico de Puerto Rico. Editor. Ediciones Callejón (2017).

17

- Costo Económico de la Pobre Gobernanza y la Corrupción en Puerto Rico, with Dr. Julio Quintana. Observatorio de Sociedad, Gobernanza y Política Pública, Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico (2023).

V. Professional Memberships and Leadership

- Puerto Rican Economists Association
- Board of Directors (2021-Present)
- Vice President (2022-2023)
- President (2023-2024)

