

San Juan, Puerto Rico

Lunes, 31 de septiembre del 2026, 9:00 AM

Hon. Thomas Rivera Schatz

Presidente Senado de Puerto Rico

Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos.

Honorable Presidente:

Comparece muy respetuosamente ante esta ilustre Comisión del Senado de Puerto Rico, Cabo Rojo Land Acquisition, LLC, parte proponente del **Proyecto Esencia** (en adelante, "el Proponente" o "CRLA"), en respuesta a la citación formal cursada el 26 de agosto de 2026. Comparecemos con el más firme compromiso de cooperar de forma transparente con la facultad investigativa de este cuerpo legislativo, aportando datos técnicos, científicos y fácticos que demuestran que el Proyecto Esencia se ha diseñado y tramitado en estricto cumplimiento con el ordenamiento jurídico y reglamentario vigente en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Deseamos enfatizar que la política corporativa y operativa del Proponente ha sido, es y será la de someterse rigurosamente al escrutinio de todas las agencias reguladoras competentes y de la ciudadanía. Reconocemos que un proyecto de esta envergadura e importancia para la región suroeste y para todo Puerto Rico debe ser un modelo de cumplimiento. Por ello, afirmamos ante esta Comisión que **todos los cuestionamientos, señalamientos o dudas de carácter técnico o procesal presentados hasta el presente en los foros administrativos y/o judiciales correspondientes han sido atendidos por el Proponente**, resultando en un proyecto institucionalmente sólido, ambientalmente responsable y técnicamente incuestionable.

La concepción del Proyecto Esencia se fundamenta en una filosofía de diseño que redefine la relación entre el desarrollo de alta escala y la infraestructura de servicios públicos en Puerto Rico. Desde su origen, el proyecto no fue planteado bajo un enfoque convencional de conexión pasiva a las redes del Estado, sino bajo una estrategia intencional y proactiva de autosuficiencia y resiliencia absoluta. Esta visión de "utilidad inteligente", independiente hídrica y energéticamente, guió cada decisión de planificación y diseño desde el primer día. No se trata de una respuesta reactiva ante las notorias limitaciones de los sistemas centralizados del país, sino



de un modelo de ingeniería planificado rigurosamente para asumir la responsabilidad total de su huella operativa, garantizando un impacto neto cero sobre los abastos de agua de las comunidades y distritos agrícolas de Cabo Rojo.

Este compromiso con la planificación responsable se evidencia en el tracto histórico del proyecto dentro del expediente público. Al adquirir los terrenos, el Proponente heredó derechos de desarrollo sobre múltiples planes y consultas aprobadas en décadas pasadas. Bajo el marco normativo de Puerto Rico, se pudo haber optado por ejecutar aquellas determinaciones preexistentes para acelerar el desarrollo y evadir el escrutinio contemporáneo. Sin embargo, en una decisión voluntaria e inédita, el equipo de Esencia optó por retirar la totalidad de esos planes previos para someter su visión al proceso más exigente del ordenamiento jurídico: una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) de nueva generación iniciada formalmente en mayo de 2024. Este proceso de evaluación de más de dos años y medio no ha sido un trámite burocrático sorteado de forma defensiva, sino un canal de co-creación donde las consultas técnicas con más de veinte agencias y las aportaciones directas de la ciudadanía en vistas públicas moldearon activamente la escala, redujeron la densidad y perfeccionaron la disposición física del plan maestro final suscrito por una infinidad de consultores.

La estrategia de Esencia responde con precisión científica a la realidad física, cultural y regulatoria de la isla. Físicamente, el diseño se acopla a las condiciones hidrológicas del suroeste, protegiendo los acuíferos locales mediante un ciclo cerrado de agua que descarta el uso de agua potable para riego y se nutre exclusivamente de la cosecha pluvial y el reciclaje terciario. Culturalmente, el proyecto se integra de forma abierta al entorno costero, rechazando el concepto de comunidad cerrada y garantizando accesos públicos vehiculares y peatonales para el disfrute de la Zona Marítimo Terrestre. Regulatoriamente, Esencia se convierte en el primer proyecto a gran escala diseñado para capitalizar y demostrar la viabilidad de políticas públicas de vanguardia en Puerto Rico, tales como la Ley de Aguas (Ley 136-1976), la reciente Ley para la Cosecha de Lluvia (Ley 91-2024) y el sistema de Permisos Verdes del Reglamento Conjunto.

De este modo, Esencia se presenta ante esta Honorable Comisión y el país como un modelo de planificación maduro, sostenible y diseñado con absoluta intencionalidad para el Puerto Rico del Siglo XXI.

A continuación, comparecemos ante esta honorable Comisión con el propósito firme de atender de forma específica las interrogantes planteadas en las resoluciones de investigación y aclarar las severas confusiones vertidas en la vista pública del pasado jueves. A tales efectos, nuestro



objetivo es dejar meridianamente claros cinco hechos incontrovertibles que constan de manera definitiva en el récord administrativo de este proyecto:

1. **Esencia ha seguido un proceso impecable en ley y orden** para completar la fase discrecional de planificación, la cual culminó con la aprobación final de la Consulta de Ubicación el 30 de julio de 2026, una determinación firme que ha sido adjudicada y que no ha sido impugnada satisfactoriamente en tiempo y forma en nuestro ordenamiento.
2. **Esencia no se conectará a ninguna de las corporaciones públicas de servicios de Puerto Rico**, prescindiendo por completo de toda conexión física o de respaldo a la red de distribución de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) y de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE).
3. **Esencia ha demostrado científicamente en el récord que el terreno posee el acceso al agua cruda necesaria para autoabastecerse de forma autónoma. Que las fuentes disponibles superan por múltiples las necesidades del Proyecto a lo largo de su vida Útil, sin afectar los abastos de los agricultores ni del resto de los Ciudadanos. Y que cuenta con la capacidad y la voluntad, no solo para proveer la infraestructura que el proyecto necesita, sino para aprovechar ese recurso y mejorar la infraestructura del pueblo de Cabo Rojo. Puerto Rico y Cabo Rojo tienen agua de mas, lo que tienen es una severa deficiencia de infraestructura admitida ante esta comisión por sus corporaciones publicas de servicio.**
4. **Esencia es un proyecto que se financia en un 100% con capital privado institucional, por lo que el Pueblo de Puerto Rico no asume ningún riesgo financiero.** Los Créditos Contributivos aprobados en el Decreto y aplicables bajo la Ley solo son entregados una vez que la inversión turística esté completada, cada fase abierta y los empleos creados en la región.
5. **Las agencias gubernamentales que comparecieron el pasado jueves no expresaron oposición a que el proyecto se llevara a cabo en el récord administrativo escrito, siendo las manifestaciones de sus portavoces en sala una lamentable inconsistencia frente a sus propios comentarios técnicos y documentos oficiales que constan en el expediente del Estado desde hace casi un año. Las corporaciones publicas de servicio, en particular AAA y AEE lo que han dicho en el récord es que no tienen la capacidad de infraestructura para servir servicios adicionales. Esa es una verdad que no necesitábamos que nos la dijeran, tristemente la sabemos todos.**



EVALUACIÓN AMBIENTAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA ROBUSTA

Frente a las preocupaciones expresadas en la **Resolución del Senado 9** sobre el manejo de la información y la congruencia del proyecto con el entramado comunitario, el récord administrativo demuestra que Esencia ha superado uno de los procesos de participación pública más rigurosos en la historia reciente de la región suroeste:

1. **Aviso Público y Acceso a la Información:** Copias digitales completas de la DIA, en sus versiones preliminares y finales, estuvieron disponibles en el portal de la OGPe, y copias físicas impresas fueron ubicadas para lectura pública en las oficinas de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) en San Juan y Aguadilla, así como en la Casa Alcaldía de Cabo Rojo.
2. **Notificación en el Terreno:** Conforme a las Secciones 2.1.9.12 y 2.1.10.5 del Reglamento Conjunto 2023, el Proponente instaló rótulos físicos informativos en el perímetro de los terrenos en cada etapa del proceso y publicaciones informativas en los medios para garantizar que todas las comunidades colindantes estuvieran debidamente advertidas del proceso.
3. **Vistas Públicas Extendidas:** Para asegurar un espacio de diálogo democrático y Escucha Activa, la OGPe celebró vistas públicas durante **cuatro (4) días completos en Cabo Rojo** (los días 6, 7, 13 y 18 de marzo de 2025). En estas sesiones, los deponentes comunitarios, opositores y agencias del gobierno presentaron sus ponencias escritas y orales, las cuales fueron minuciosamente analizadas y contestadas por el equipo técnico del Proponente.

El proceso de evaluación ambiental y planificación del Proyecto Esencia constituye, sin lugar a duda, uno de los precedentes más rigurosos, transparentes y participativos en la historia reciente de la planificación y el derecho ambiental en Puerto Rico. Representa el estándar técnico más robusto ejecutado de conformidad con la Ley de Política Pública Ambiental (Ley Núm. 416-2004).

La minuciosidad científica del proceso de Esencia es indiscutible. La DIA consolidó un expediente monumental de más de 8,500 páginas de análisis técnico detallado sobre recursos naturales, geotecnia, hidrología, ecología costera, entre otros. Producido por un equipo interdisciplinario de Peritos en su mayoría Puertorriqueños.

El documento fue examinado por más de veinte corporaciones públicas y agencias estatales y federales (incluyendo el DRNA, la AAA, la ACT, la Compañía de Turismo, el ICP y el

Departamento de Agricultura). Cerca de cien técnicos, científicos, arqueólogos e ingenieros de carrera del servicio público comentaron cada parámetro de diseño del plan maestro.

Tracto Legal e Historial de No Duplicidad de Vistas Públicas en la Consulta de Ubicación (CUB)

Durante la vista pública celebrada por el Senado el 27 de agosto de 2026 se alegó que el 14 de julio de 2026, fecha en que se presentó la consulta de ubicación de Esencia, la OGPe aprobó por primera vez una orden administrativa que estableció un procedimiento expedito y excluyó la celebración de vistas públicas para proyectos estratégicos.

Esta sugerencia es demostrablemente incorrecta.

Aunque la Orden Administrativa OGPe 2026-002 fue emitida el 14 de julio de 2026, dicha orden no creó por primera vez esas disposiciones. La orden sustituyó una orden administrativa anterior y mantuvo un procedimiento expedito que existía desde 2024.

Fundamento en la Ley 161-2009

El Artículo 3.4 de la Ley 161-2009 regula el procedimiento especial para la evaluación y adjudicación de los proyectos estratégicos. Su inciso (e) faculta a la OGPe y a las entidades gubernamentales concernidas a establecer procedimientos alternos para agilizar la expedición de recomendaciones y determinaciones finales, de conformidad con los requisitos, propósitos y términos establecidos en dicho artículo.

Por su parte, el Artículo 8.11 de la Ley 161-2009 autoriza al Secretario Auxiliar de la OGPe a establecer o reducir, mediante orden administrativa, los términos correspondientes a cada trámite. Al amparo de estas facultades, la OGPe promulgó varias órdenes administrativas que establecieron procedimientos y términos expeditos para la evaluación y adjudicación de los proyectos estratégicos.

Designación previa de Esencia como proyecto estratégico

Esencia no fue clasificado como proyecto estratégico por primera vez en el año 2026. El proyecto fue designado formalmente como proyecto estratégico el 30 de septiembre de 2024 por el Comité Ad Hoc para Proyectos Estratégicos adscrito a la Junta de Planificación.



Por tanto, cuando se presentó la consulta de ubicación el 14 de julio de 2026, el proyecto ya contaba desde hacía aproximadamente dos (2) años con esa designación.

Historial de las órdenes administrativas aplicables

El procedimiento expedito, la disposición sobre la ausencia de vistas públicas y la notificación mediante rótulo de presentación no surgieron con la Orden Administrativa OGPe 2026-002. Estas normas formaban parte del tracto administrativo anterior:

1. Orden Administrativa OGPe 2024-010, de 18 de octubre de 2024: Estableció un procedimiento expedito aplicable, entre otros, a los proyectos designados como estratégicos. Dispuso términos abreviados para la evaluación y adjudicación de los trámites. También estableció expresamente que los trámites evaluados bajo el Artículo 3.4 de la Ley 161-2009 no estarían sujetos a la celebración de vistas públicas y que la presentación de las solicitudes se notificaría mediante la instalación de un rótulo de presentación.
2. Boletín Administrativo OE-2025-003, de 2 de enero de 2025: La Gobernadora Jenniffer A. González Colón ordenó la implantación de las leyes dirigidas a promover la pronta ejecución de los proyectos financiados con fondos federales, los proyectos de emergencia y aquellos designados como críticos o estratégicos. También ordenó a la OGPe promulgar las medidas administrativas necesarias para implantar los términos expeditos correspondientes.
3. Orden Administrativa OGPe 2025-002, de 12 de marzo de 2025: Derogó y sustituyó la Orden Administrativa OGPe 2024-010, pero mantuvo la aplicación del procedimiento expedito a los proyectos estratégicos. Dispuso expresamente que los trámites evaluados bajo el Artículo 3.4 no estarían sujetos a vistas públicas. También estableció que la presentación de las solicitudes se notificaría mediante la instalación de un rótulo de presentación y que no se requeriría notificación adicional para los asuntos discrecionales o ministeriales.
4. Orden Administrativa OGPe 2026-001, de 7 de enero de 2026: Derogó y sustituyó la Orden Administrativa OGPe 2025-002 y mantuvo el procedimiento expedito para los proyectos estratégicos. Reiteró que los trámites evaluados bajo el Artículo 3.4 no estarían sujetos a la celebración de vistas públicas. También mantuvo la notificación mediante un rótulo de presentación, sin requerir notificación adicional para asuntos discrecionales o ministeriales.



5. Orden Administrativa OGPe 2026-002, de 14 de julio de 2026: Derogó y sustituyó la Orden Administrativa OGPe 2026-001, pero mantuvo las normas relativas al procedimiento expedito, los términos abreviados, la ausencia de vistas públicas para los trámites evaluados bajo el Artículo 3.4 y la notificación mediante un rótulo de presentación. Esta orden tampoco requiere notificación adicional para los asuntos discrecionales o ministeriales.

Esta secuencia demuestra que la Orden Administrativa OGPe 2026-002 no creó un procedimiento particular para Esencia. Cuando se presentó la consulta de ubicación, ya existían órdenes administrativas anteriores que establecían el procedimiento expedito, excluían la celebración de vistas públicas y autorizaban la notificación mediante rótulo para los proyectos estratégicos evaluados bajo el Artículo 3.4.

Procedimiento aplicable a la consulta de ubicación de Esencia

La consulta de ubicación de Esencia se tramitó bajo las disposiciones especiales aplicables a los proyectos estratégicos. Estas disposiciones establecían:

1. Términos expeditos para la evaluación y adjudicación del trámite;
2. Ausencia de vistas públicas para los trámites evaluados bajo el Artículo 3.4;
3. Notificación mediante la instalación de un rótulo de presentación; y
4. Ausencia de notificación adicional para asuntos discrecionales o ministeriales.

La aplicación de estas disposiciones a Esencia respondió a su designación previa como proyecto estratégico y al procedimiento establecido mediante las órdenes administrativas vigentes. No se trató de un procedimiento creado por primera vez el día en que se presentó la consulta de ubicación.

Relación entre la evaluación ambiental y la consulta de ubicación

La determinación de cumplimiento ambiental forma parte de la determinación final mediante la cual se adjudica la acción propuesta. En este caso, el componente ambiental quedó incorporado a la determinación final que aprobó la consulta de ubicación.

Durante el trámite ambiental se celebraron varios días de vistas públicas, en las cuales numerosos opositores, vecinos de Cabo Rojo y ciudadanos de otras partes de Puerto Rico tuvieron la

oportunidad de expresarse sobre el documento ambiental presentado como parte de la evaluación de la consulta de ubicación.

Por tanto, cualquier cuestionamiento dirigido al componente ambiental pudo haberse planteado como parte de la revisión de la resolución final que adjudicó la consulta de ubicación, lo cual no se hizo por la oposición del proyecto.

Conclusión

Por tanto, no es correcto afirmar que el 14 de julio de 2026 se estableció por primera vez un procedimiento expedito para la consulta de ubicación de Esencia o que ese día se excluyó por primera vez la celebración de vistas públicas para el proyecto.

La Orden Administrativa OGPe 2026-002 fue emitida en esa fecha, pero sustituyó una orden anterior y mantuvo disposiciones que ya figuraban en órdenes administrativas promulgadas desde 2024. Antes de la presentación de la consulta de ubicación ya existía un procedimiento expedito para los proyectos estratégicos que establecía términos abreviados, disponía que los trámites evaluados bajo el Artículo 3.4 de la Ley 161/2009 no estaban sujetos a vistas públicas y permitía la notificación mediante la instalación de un rótulo de presentación.

La coincidencia entre la fecha de presentación de la consulta y la emisión de la Orden Administrativa OGPe 2026-002 no significa que el procedimiento se hubiera creado para Esencia. El tracto normativo demuestra que las disposiciones pertinentes antecedían a la presentación de la consulta y habían sido reiteradas mediante varias órdenes administrativas sucesivas.

AUTOSUFICIENCIA HÍDRICA E INDEPENDENCIA OPERACIONAL

La **Resolución del Senado 459** ordena investigar la capacidad del sistema de abasto de agua en Cabo Rojo y los riesgos de sobreexplotación. Al respecto, el récord técnico documenta un proceso iterativo de planificación responsable donde el Proponente priorizó voluntariamente la protección de la comunidad y del sector agrícola:

A. El Rechazo Voluntario a Afectar la Red de la AAA y el Canal de Riego de Lajas

- **La Propuesta de la AAA:** En septiembre de 2024, bajo el trámite SRI-305010, la AAA recomendó como alternativa que el Proponente financiara y ejecutara mejoras de capital para **duplicar la capacidad de diseño de la Planta de Filtración Betances**, elevándola de 2.0 MGD a 4.0 MGD para viabilizar una conexión física al sistema público.

- **La Advertencia de la AEE:** No obstante, el 20 de marzo de 2025, la AEE, en su carácter de administradora de los canales de riego del Valle de Lajas, informó que la Planta Betances se abastece al 100% de aguas crudas superficiales del Canal de Riego. La AEE comentó que, debido a la severa pérdida del 76% de capacidad útil por sedimentación en el Embalse Lucchetti, no existe volumen de agua cruda excedente. Advertió la AEE que cualquier incremento en la extracción para la Planta Betances diluiría directamente el abasto de los agricultores y de los predios del Distrito de Riego.
- **La Decisión de Esencia:** Ante esta disyuntiva, el Proponente tomó la determinación voluntaria de **rechazar la alternativa de la AAA y desistir de cualquier tipo de conexión a la red de distribución pública**, incluyendo la conexión limitada a situaciones de emergencia. Nuestra empresa decidió asumir el 100% del costo de capital para diseñar un sistema de abasto hídrico **100% independiente y autosuficiente**. Debido a esta desconexión absoluta, la AAA y la AEE reconocieron formalmente en la vista pública del 27 de agosto de 2026 que, al operar el proyecto de forma totalmente aislada, **ambas agencias carecen de objeción técnica sobre el abasto del proyecto**.
- **Aclaración de información incorrecta expresada por la representante de la AEE durante la vista pública ante esta Comisión del Senado de Puerto Rico el Jueves 27 de Agosto de 2026:** Durante la vista pública de las Resoluciones del Senado 9 y 459 celebrada el pasado 27 de agosto de 2026, la representación legal de la AEE alegó erróneamente que la corporación pública no tenía conocimiento oficial o formal de que el Proyecto Esencia no contemplaba conectarse a la red de la AAA ni al sistema de canales del Distrito de Riego del Valle de Lajas.

Esta aseveración verbal en sala no solo es incorrecta, sino que **es directamente contradictoria con el récord documental de la propia AEE y las resoluciones vigentes del Estado**, evidenciando una grave falta de alineación y memoria institucional entre el personal que compareció a deponer y los expedientes técnicos firmados por su propia gerencia:

1. **Carta de la AEE del 10 de noviembre de 2025 (Caso REA-2024-579429-300560):** Consta de forma inequívoca en la **página 462 de la Declaración de Impacto Ambiental Final (DIA-F)** de noviembre de 2025, el texto íntegro de la comunicación oficial emitida por la AEE. En dicho documento técnico, firmado y sometido por la propia Autoridad, se lee textualmente en sus párrafos de apertura y de cierre lo siguiente: *«Hacemos referencia a su carta del 21 de octubre de 2025 en*

*la cual aclara que el Proyecto Esencia no utilizará agua proveniente de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), del canal agrícola del Distrito de Riego del Valle de Lajas, ni de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA)...» «5. **Consideraciones finales: La AEE reconoce que el proponente ha establecido su independencia de la infraestructura pública mediante el uso de pozos y fuentes subterráneas propias.**»*

Este documento demuestra que, desde hace **casi diez (10) meses**, la AEE no solo estaba plenamente enterada del diseño independiente del proyecto, sino que **lo reconoció y validó por escrito** tras recibir los memorandos explicativos del Proponente en octubre de 2025.

2. **Resolución de la Consulta de Ubicación del 30 de julio de 2026 (Caso 2026-693109-CUB-013470):** La Junta Adjudicativa de la OGPe recogió oficialmente este tracto y conocimiento en el **Inciso C (pág. 12)** de la Resolución de aprobación de la Consulta de Ubicación. La OGPe certificó de forma expresa en sus Determinaciones de Hecho: «...Posteriormente, el 10 de noviembre de 2025, [la AEE] reiteró que no existe capacidad adicional para proveer agua, incluso en escenarios de emergencia... **La AEE tomó conocimiento de que el Proponente se suplirá mediante fuentes de agua propias.**»

Sugerir que la AEE "*carecía de conocimiento*" sobre este cambio de diseño pretende imputarle una deficiencia inexistente al récord administrativo. El récord es correcto, claro y transparente. Quien erró en sala fue la deponente de la AEE, pretendiendo ignorar la existencia de un documento máster que su propia corporación pública generó y sometió formalmente en el proceso ambiental.

La inconsistencia de la AEE quedó definitivamente resuelta cuando, tras ser confrontada de forma directa por el senador Carmelo Ríos durante el careo interagencial, su representación legal tuvo que capitular y admitir que **no poseen jurisdicción ni objeción alguna si Esencia no utiliza sus fuentes públicas:**

Hon. Carmelo Ríos: «Correcto. Sí, pero entonces Esencia plantea que no van a utilizar los servicios de ustedes que ellos van a plantear los de ellos mismos su propia planta. Ustedes tienen conocimiento sobre eso. Tiene que venir sobre ustedes. Ustedes tienen jurisdicción sobre eso...»

RRV

Lic. Blanche Gonzales (AEE): «*Correcto, si su abasto de agua es de otra forma, como lo presentamos en nuestra en nuestra ponencia, si va a usar una planta de desalinización, otro recurso de agua que no tiene que ver con los abastos de la autoridad de energía eléctrica, nosotros no tendríamos problema.*»

Queda meridianamente demostrado que:

- **La AEE SÍ tenía pleno conocimiento** por escrito de la desconexión total desde el 10 de noviembre de 2025.
- **La OGPe SÍ incorporó y procesó adecuadamente dicha información** al resolver la Consulta de Ubicación el 30 de julio de 2026.
- **No existe deficiencia alguna en el expediente administrativo**, sino una flagrante falta de memoria y rigor interno en la preparación del personal deponente de la AEE.

B. Estrategia de Autoabastecimiento Hídrico: Demanda, Fuentes, Usos y Planes de Contingencia.

Segregación Estricta de Fuentes según sus Usos

La estrategia de planificación de Esencia descansa sobre el principio fundamental de que los diferentes usos del agua requieren fuentes de calidad diferenciada, evitando de este modo cualquier presión competitiva sobre los recursos de consumo humano de la región. El expediente administrativo del proyecto define con precisión esta segregación:

1. **Agua de Consumo Humano (Potable):** La demanda proyectada de 1,253,306 galones diarios (1.25 MGD) para el consumo de residentes, huéspedes de hotel, hospital y la población diurna y residencial de la escuela se suplirá exclusivamente mediante un sistema privado independiente de agua potable. La fuente de abasto de agua cruda contemplada actualmente para este proceso será la extracción de pozos profundos.
2. **Agua para Paisajismo y Recreación (No Potable):** La demanda de 2,410,000 galones diarios (2.41 MGD) para el riego de los dos campos de golf de 110 cuerdas y las áreas verdes comunes será cubierta en su totalidad (100%) mediante la mezcla de dos fuentes alternas no potables: 1.32 MGD de agua reciclada con calidad terciaria proveniente de la planta de Biorreactores de Membrana (MBR) del complejo y un promedio de 1.20 MGD proveniente de la cosecha de escorrentía

pluvial, almacenada en una red de lagunas de retención con capacidad conjunta de 75 millones de galones.

Base Científica Federal y Estimación de Capacidad del Acuífero

La viabilidad de la extracción subterránea como fuente primaria de agua cruda no es una especulación teórica del Proponente.

- 1. Documentación de Agencias Federales:** El Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS) y la Agencia de Protección Ambiental (EPA) han documentado extensamente a través de décadas las características hidrogeológicas y geográficas de los acuíferos del suroeste de Puerto Rico, identificando de manera formal el Acuífero Intergranular Confinado Superficial del Valle de Lajas. Más aún, la data federal documenta un segundo acuífero al que el USGS llama el acuífero profundo, del cual no se realizaron estimaciones porque la propia agencia evidencia documentación insuficiente en sus fuentes.
- 2. Estimación de la Capacidad Regional:** A base de esta base de datos federal histórica, el récord administrativo es claro. **Los peritos estimaron que la capacidad total sostenible del acuífero intergranular confinado supera los 10 millones de galones diarios (10 MGD) de agua subterránea subexplotada.** De hecho, los informes estiman que un caudal neto de diversas fuentes de entre 14 y 20 MGD fluye de este a oeste y se descarga naturalmente al mar en la Bahía de Boquerón, perdiéndose de forma inútil entre acuíferos y fuentes superficiales como el canal de desagüe del Valle de Lajas. La captación máxima de Esencia de 1.50 MGD diaria de agua cruda para la planta de filtración representa la interceptación de una fracción mínima de esa escorrentía subterránea que hoy se pierde en el océano, sin afectar la cuenca aguas arriba. **Es de vital importancia aclarar ante esta Comisión, que Esencia es el último predio en el flujo del agua subterránea y superficial antes de su descarga al mar. De forma tal que es físicamente imposible que la extracción de agua de Esencia reste agua a los predios agrícolas aguas arriba ni a los ciudadanos de Cabo Rojo como se ha alegado erroneamente.**

Tracto de Permisos del DRNA y Resultados de la Primera Etapa

La exploración de campo en los predios de Esencia se ha desarrollado en estricto cumplimiento con la reglamentación aplicable de la Ley de Aguas de Puerto Rico (Ley 136-1976) y el Reglamento 6213 del DRNA para la extracción de aguas subterráneas:

- 3. Autorización Exploratoria:** El proceso se inició con la solicitud de JS Drilling bajo el caso O-FA-PPID6-SJ-00111-11072024 el 11 de julio de 2024, aprobada por el DRNA bajo el Permiso de Construcción de Barrenos de Prueba O-FA-PBP04-SJ-00092-30082024 el 9 de mayo de 2025.
- 4. Cumplimiento de Condiciones:** Para la emisión de este permiso, Esencia tuvo que satisfacer múltiples salvaguardas ministeriales, incluyendo:
 - a. La radicación de la Certificación de Deficiencia de la AAA emitida el 21 de marzo de 2025, acreditando que la red pública no cuenta con capacidad para servir al proyecto.
 - b. La implementación de un plan de monitoreo biológico activo para proteger la flora y fauna de la periferia durante la perforación.
 - c. La certificación de que los barrenos se hincarían exclusivamente en el acuífero aluvial confinado profundo, geológicamente aislado de la cuenca superficial.
- 5. Resultados de la Primera Etapa (Éxito Empírico):** Los trabajos de campo completados confirmaron la presencia y características descritas por el USGS en el predio. El pozo de prueba profunda TW-2 fue sometido a una prueba de bombeo constante de 24 horas, rindiendo un caudal continuo agotando la capacidad de la bomba de prueba con un abatimiento de solo 8 pies, recuperando su nivel estático original de forma instantánea tras apagar las bombas. En contraste, se identificaron pozos de bajo rendimiento (TW-3, TW-4 y TW-5), cuyos formularios de sellado de seguridad definitivo fueron debidamente radicados ante el DRNA el 19 de junio de 2026 para cumplir con los protocolos de protección ambiental.

Propósito de la Segunda Etapa del Proceso en Curso

Es de vital importancia aclarar que el objetivo de Esencia en las pruebas de campo subsecuentes no es, ni tiene que ser, revalidar la capacidad total del acuífero a escala regional, ya que dicha capacidad estimada consta en el récord administrativo.

El propósito de la segunda etapa de ingeniería de detalles, actualmente bajo evaluación en la fase de permisos individuales del DRNA, consiste en:

- 1.** Establecer con precisión los parámetros de explotación local específica del proyecto.



2. Proveer al DRNA de los diseños mecánicos y geométricos detallados para garantizar que la extracción de los 1.5 MGD de agua cruda requeridos se realice de manera sustentable, sin generar conos de depresión que afecten a colindantes.

Para viabilizar este diseño de detalles, el DRNA emitió el 1 de junio de 2026 la nueva Concesión de Permiso de Exploración Núm. O-FA-PBP04-SJ-00100-26052026, autorizando la profundización del pozo de prueba TW-1 y la construcción de seis (6) pozos de monitoreo adicionales (tres para la red de TW-1 y tres para TW-2) para trazar con exactitud las curvas de influencia hidráulica y salinidad.

Plan de Mitigación de la Intrusión Salina

Debido al carácter costero del acuífero aluvial, es un hecho geológico ineludible que siempre existirá algún nivel de interacción con la interfase marina y, por ende, ciertos niveles de intrusión salina en la periferia de los pozos profundos. Por esta razón, el Reglamento 6213 del DRNA exige que la concesión de una franquicia de explotación futura esté condicionada a la implementación de un Plan Activo de Mitigación de Intrusión Salina.

El Plan de Esencia, incorporado en su ingeniería de detalles, se compone de los siguientes elementos de control automatizado:

1. **Red de Pozos de Monitoreo:** Los seis pozos de observación autorizados bajo el permiso vigente del 2026 operarán como centinelas hidráulicos permanentes entre el mar y los pozos de extracción TW-1 y TW-2, midiendo de forma continua las fluctuaciones del gradiente.
2. **Sensores en Tiempo Real:** Se instalarán sensores de conductividad eléctrica y salinidad de lectura continua en el fondo de los pozos de extracción y monitoreo, transmitiendo datos de telemetría directamente al DRNA y al Proponente.
3. **Control Adaptativo de Bombeo:** Si los sensores detectaran un aumento estacional o sistemático de salinidad por encima del umbral de diseño establecido, el sistema computarizado de control de la planta reducirá automáticamente el caudal de extracción o rotará la operación entre los pozos TW-1 y TW-2, permitiendo que el gradiente hidráulico del acuífero se recupere y bloquee el avance de la cuña salina de forma natural.



Plan de Contingencias y Adaptabilidad Tecnológica

En previsión de posibles interrogantes legítimas de las agencias, de esta Comisión y del Pueblo de Puerto Rico sobre qué ocurrirá si el DRNA deniega los permisos de explotación futuros, o si el acuífero sufre variaciones imprevistas de rendimiento, Esencia ha diseñado dos planes de contingencia técnica redundantes:

- 1. Exploración del Acuífero Profundo (Contingencia Geológica):** Los peritajes de JS Drilling y la documentación del USGS dan cuenta de la existencia de un acuífero profundo de fractura en roca volcánica, ubicado debajo del acuífero intergranular confinado superficial. Al ser un sistema menos estudiado regionalmente, representa una enorme reserva potencial. A solicitud de los ingenieros del Proponente, el DRNA incluyó en su permiso vigente O-FA-PBP04-SJ-00100-26052026 la autorización expresa para profundizar el barreno TW-1 para explorar este acuífero confinado profundo como fuente alterna de agua cruda si el sistema superficial sufriera mermas.
- 2. Planta de Filtración por Ósmosis Inversa (Contingencia de Abasto Extremo):** Aunque la planta de filtración del proyecto fue planificada originalmente para procesar agua de pozo, el Proponente tomó la decisión de diseño de que la planta potable sea construida estrictamente bajo tecnología de Ósmosis Inversa (RO). Este hecho consta en la DIA-F y en la Consulta de Ubicación aprobada. Esta decisión se fundamenta en un compromiso con la salud pública ya que la ósmosis inversa es la única barrera tecnológica capaz de retener y eliminar por completo los contaminantes emergentes del suelo como los PFAS y los microplásticos. Esta decisión tecnológica actúa como la contingencia definitiva del proyecto, **al ser una planta avanzada de ósmosis inversa de alta presión, en un escenario extremo de fallo absoluto de los pozos terrestres, el sistema tiene la capacidad de reconfigurar sus membranas y desalinizar agua de mar directamente.**

Con esta redundancia de diseño, Esencia garantiza su autosuficiencia absoluta de abasto de agua purificada bajo cualquier escenario climático o regulatorio futuro, con un impacto de cero consumos sobre la infraestructura pública de Puerto Rico.

C. Infraestructura Energética: Autosuficiencia solar primaria y de respaldo. Refutación del Respaldo Operacional y la verdadera dimensión de la mitigación ambiental de Esencia.



Aunque el mandato de las Resoluciones del Senado 9 y 459 se circunscribe estrictamente a evaluar los procesos de evaluación y el recurso agua, las serias imprecisiones y confusiones de carácter técnico vertidas en la vista pública del pasado jueves me obligan a aclarar proactivamente ante esta honorable Comisión la realidad indiscutible de nuestra infraestructura de energía. Es de vital importancia disipar las dudas que quedaron en el récord sobre nuestros sistemas de resguardo y demostrar que la microrred de Esencia estará absolutamente desconectada de la red de la AEE y/o de LUMA. Ante un sistema energético estatal que se encuentra de brazos caídos para atender las necesidades básicas de nuestra gente, Esencia no viene a ser una carga adicional para el suroeste, sino a operar con total autosuficiencia solar y con una contingencia de respaldo privada e independiente que en nada dependerá de la corporación pública.

Estimación de la Demanda y Diseño de la Microrred Primaria

El Proyecto Esencia ha sido concebido desde sus cimientos bajo un modelo de planificación eco-eficiente que elimina la dependencia de la red de transmisión y distribución convencional. La energía eléctrica del proyecto será provista en su totalidad mediante una microrred privada (microgrid) inteligente y aislada, diseñada por peritos licenciados para operar de manera autónoma utilizando fuentes 100% renovables como generación primaria:

Fase de Madurez y Operación Plena:

- 1. Demanda Pico Estimada:** 12 Megavatios (MW).
- 2. Capacidad Fotovoltaica Requerida:** Una planta de generación solar centralizada y sistemas de paneles distribuidos en techos de estructuras y áreas de estacionamiento con una capacidad instalada de hasta 68 Megavatios (MW).
- 3. Mecanismo de Almacenamiento:** Un sistema de almacenamiento de energía mediante baterías de escala industrial (Battery Energy Storage System - BESS) diseñado para proveer hasta 16 horas de autonomía operacional continua con carga completa, garantizando el suministro ininterrumpido durante la noche o periodos de baja radiación solar.

El Impacto del “Carbon Offset” en Comparación con El Yunque

La transición voluntaria del Proponente hacia un sistema de generación renovable aislado no solo elimina la carga sobre la frágil red eléctrica regional, sino que constituye una de

las mayores aportaciones voluntarias a la mitigación del cambio climático y la calidad del aire en la historia de la región suroeste de Puerto Rico.

Evitación de Emisiones de Dióxido de Carbono (CO₂): De acuerdo con los datos validados en la Declaración de Impacto Ambiental Final, se estima que la operación 100% solar de Esencia evitará la emisión de 183,000,000 de libras de CO₂ al año (equivalentes a unas 83,007 toneladas métricas de CO₂) que de otro modo se generarían quemando combustibles fósiles en las centrales termoeléctricas del Estado.

Aplicando el “**Greenhouse Gas Equivalencies Calculator**” de la “**Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA)**”, la captura y evitación de esas 83,007 toneladas métricas de carbono anuales de Esencia equivale al carbono secuestrado anualmente por 103,000 cuerdas de bosque protegido en su estado de madurez.

Para poner esta cifra en una perspectiva espacial comprensible para el país, el Bosque Nacional El Yunque cuenta con una extensión territorial aproximada de 29,000 cuerdas. **Esto significa que la mitigación de gases de efecto invernadero del Proyecto Esencia equivale, año tras año, a la capacidad de absorción de carbono de más de tres veces y media (3.5x) la extensión total del bosque de El Yunque.** Es una aportación ambiental masiva de carácter privado sin precedentes en el Caribe.

Refutación Técnica de la discusión en la Vista del 27 de agosto de 2026 (sistemas de respaldo)

Durante la vista pública del pasado jueves, la senadora María de Lourdes Santiago estableció dudas sobre el sistema de energía del proyecto, pretendiendo establecer que la generación de "respaldo" mencionada en los planos del expediente implicaba que Esencia utilizaría de "muleta" la red pública de LUMA/AEE, contradiciendo su alegada independencia energética.

La senadora pregunto a la licenciada Blanche González, representante de la AEE, bajo el siguiente intercambio formal:

Hon. María de Lourdes Santiago: «...*Se habla en la consulta de ubicación de esa propuesta a través de células fotovoltaicas y de baterías, pero también se habla de generación de respaldo que parecería sugerir que en algún momento sí habría conexión con la autoridad de energía eléctrica. ¿Es ese el caso? Cuando hablan de generación de respaldo ¿A qué se refieren?*»

Lic. Blanche González (AEE): *«Eso se refiere a maquinaria para correr aparte o sea los generadores ese es el respaldo o sea estaría conectado a la red de eléctrica de Puerto Rico bajo Luma y después en respaldo tendrían pues generadores»*

Error Conceptual de la AEE:

La respuesta provista por la representación de la AEE en sala es técnicamente incorrecta, contradictoria y ajena al concepto de ingeniería aprobado en la DIA-F. El récord administrativo lo establece con absoluta claridad:

El Sistema de Respaldo es 100% Privado:

Conforme a la Sección B.7.a (pág. 212) del borrador de la DIA y al Memorial de la CUB, el sistema de respaldo y de emergencia de Esencia no es la red de LUMA/AEE. El resguardo del proyecto consiste exclusivamente en una central de generación de emergencia privada integrada por generadores modulares en serie de alta eficiencia con una capacidad combinada de 12 MW. Estos equipos operarán con tanques de doble pared de combustible de bajo contenido de azufre bajo estrictos límites de ruido y emisiones de la EPA. Para evitar dudas, Esencia no contempla estas facilidades como fuente primaria, sino como fuente de emergencia declarada para tales fines, ya que el 100% de la energía base de Esencia esta garantizado por la combinación del sistema Solar-Fotovoltaico y el sistema de Baterías, los cuales garantizan 12 MW de energía base despachable dentro de nuestra microrred. **El sistema de respaldo mediante generadores de emergencia es por tanto un sistema de 100% redundancia.**

No Existe Consumo de Emergencia desde la Red.

Tal como lo demuestra el expediente administrativo, **El proyecto no dependerá de la red pública como proveedor de este servicio ni de emergencia.** Operará como un sistema de circuito cerrado e independiente (stand-alone). La exención de la red es total tanto para la energía ordinaria como para las contingencias.

La potencial interconexión futura con la red es Unilateral (Inyección de Excedentes).

La única consulta y trámite futuro contemplado en la DIA-F es para evaluar la viabilidad de una conexión unilateral de inyección de energía excedente. Al completar todas sus fases, la microrred de Esencia generará energía renovable limpia en exceso de su demanda de 12 MW. La meta del Proponente es cooperar con el país inyectando de forma gratuita o mediante acuerdos PPOA ese exceso de energía limpia a la red regional para ayudar a

estabilizar el colapsado suministro eléctrico de las comunidades de Boquerón y Cabo Rojo, convirtiendo al proyecto en un productor de energía para el pueblo y no en un consumidor. **Para evitar dudas, esta inyección a la red resulta opcional para el proyecto y únicamente se contempla como un beneficio para la comunidad de servir la energía excedente que sabemos que va a producir el proyecto.**

Por lo tanto, la alegación de que Esencia dependerá de la AEE para su respaldo energético es un argumento falaz que nace del desconocimiento del expediente técnico. **Esencia es, y será, una infraestructura eléctrica de vanguardia e hídricamente independiente, diseñada para resistir eventos atmosféricos extremos con recursos propios y para aportar resiliencia ecológica y energética a todo el suroeste de Puerto Rico.**

C. Los derechos de desarrollo previo y sus implicaciones para la infraestructura.

Un hecho trascendental que la oposición ha ocultado deliberadamente es que el **Proponente ya poseía derechos de desarrollo adquiridos sobre estos terrenos.** Sin embargo, en un acto de alta responsabilidad corporativa y ambiental, se optó por desistir de ellos para someterse voluntariamente a un proceso de evaluación ambiental y de planificación completamente nuevo:

- **Planes Previos Aprobados:** Entre las tres consultas de ubicación previas aprobadas por el Estado entre 1996 y 2009 (1994-55-0899-JPU, 1994-55-0779-JPU y 2007-55-0312-JPU), el predio contaba con autorización para construir **1,850 habitaciones de hotel y 3,260 residencias unifamiliares**, sumando un total de **5,110 unidades** sobre una extensión menor de **1,136 cuerdas**. Esto representaba una alta densidad urbana de **4.50 unidades por cuerda**.
- **Dependencia del Erario Público:** Esas aprobaciones históricas **dependían en un 100% de la infraestructura y abasto de las corporaciones públicas**, lo que hubiese extraído más de **2.60 MGD de agua potable** de la Planta de Filtros Betances de la AAA y colocado una carga insostenible sobre la red de la AEE en Cabo Rojo.
- **Nuevo Plan de Desarrollo Aprobado:** El Proponente prefirió re-evaluar todo el diseño para adaptarlo a las exigencias contemporáneas, lo que conllevó:
 - **Ampliación del predio a 1,549 cuerdas** [6, 2026-693109-CUB-013470 Resolucion].

RRV

- **Reduccion material de la densidad habitacional (-76.2%):** Reduciendo el programa a solo **1,664 unidades** (530 habitaciones de hotel y 1,134 residencias) lo que desplomó la densidad a solo **1.07 unidades por cuerda**.
- **Preservación del 75% del predio** de forma permanente como áreas verdes y zonas de conservación ecológica.
- **Autosuficiencia absoluta** de las redes de la AAA y la AEE, reduciendo la carga pública a **exactamente cero**.

D. Acerca de las previas obligaciones de las corporaciones publicas

Durante la vista del 27 de agosto de 2026, el **Hon. Carmelo J. Ríos** preguntó de forma directa esta realidad ante el panel de las agencias comentadoras. Al citar los datos del expediente de Esencia que acreditan la existencia de permisos y consultas previas aprobadas por el propio Gobierno de Puerto Rico para proyectos mucho más masivos y de alta densidad sobre estos mismos terrenos:

Hon. Carmelo J. Ríos Santiago: *“...anteriormente se habían otorgado permisos de construcción para proyectos más densos, más residenciales, más cuartos de hotel, más impacto. Por otro lado, la consulta de ubicación y documentos oficiales demuestran que el terreno a ser desarrollado equivale al 25% del mismo y el restante 75% se mantiene como espacios de conservación... ¿Eso es correcto o es falso?”*

Al dirigir la pregunta al panel para confirmar si las agencias representadas tenían conocimiento de estos planes previos o si en algún momento emitieron endosos para suplir agua y energía a estas aprobaciones históricas de alta densidad.

Hon. Carmelo J. Ríos Santiago: *“...dentro del panel que tenemos presente, ¿Alguien tiene jurisdicción sobre eso? ¿O tuvo algún endoso sobre eso?”*

Ante esta interrogante directa de la Comisión, el panel de agencias permaneció en silencio absoluto, teniendo que admitir de forma implícita y a través del representante de Turismo que **las corporaciones públicas (AAA y AEE) no tenían conocimiento alguno de que se hubiesen aprobado desarrollos hoteleros y residenciales de gran escala en esa misma área anteriormente**.

Este intercambio pone al descubierto una realidad institucional: **la AAA y la AEE ignoraban por completo que el Gobierno de Puerto Rico ya había otorgado derechos**

de desarrollo de alta densidad en estos predios, los cuales incluían el compromiso de suplir agua y energía desde las frágiles redes públicas.

Si los proyectos históricos aprobados (que contemplaban 5,110 unidades y una demanda hídrica superior a 2.60 MGD) se hubiesen construido, las redes públicas de Cabo Rojo habrían colapsado de forma catastrófica.

Al optar voluntariamente por someterse a un nuevo proceso desde cero y elegir la **autosuficiencia e independencia absoluta de las redes públicas mediante sistemas privados**, Esencia no solo redujo la densidad en un 76.2%, sino que **le resolvió un problema de infraestructura masivo al Estado y a las corporaciones públicas.**

A pesar de cualquier confusión o declaración contradictoria posterior de los deponentes en sala, el **récord administrativo desmiente categóricamente que exista una deficiencia en el expediente:**

1. La existencia de las tres consultas de ubicación previas (**1994-55-0899-JPU; 1994-55-0779-JPU; 2007-55-0312-JPU**) está plenamente documentada, indexada y analizada en la **página 5 y 6** de la Declaración de Impacto Ambiental Final (DIA-F) aprobada.
2. Dicho tracto fue evaluado formalmente por la **OGPe** en la resolución de Cumplimiento Ambiental y forma parte de las determinaciones de hecho de la **página 12** de la resolución de la Consulta de Ubicación.

Es un hecho que el récord administrativo demuestra con total transparencia que el Proponente actuó con la máxima ética y responsabilidad, desistiendo voluntariamente de derechos masivos previamente adquiridos para ofrecer un proyecto de baja densidad y total independencia de servicios que constituye un modelo de planificación eficiente para el suroeste de la Isla.

LA VERDAD ACERCA DEL ALEGADO "DESACUERDO" DE LAS AGENCIAS AAA, AEE y LA COMPAÑÍA DE TURISMO.

Durante la vista pública del pasado jueves 27 de agosto de 2026, la opinión pública y los sectores opositores pretendieron capitalizar políticamente un momento de gran tensión dramática. Bajo un riguroso e incisivo interrogatorio conducido por el Presidente del Senado, Hon. Thomas Rivera Schatz, los representantes de las tres agencias

gubernamentales comparecientes, la AAA, la AEE y la Compañía de Turismo, aparentaron expresar que no estaban de acuerdo con el Proyecto Esencia.

Esta impresión de "oposición en bloque" es una falacia absoluta que carece de consistencia con el récord administrativo del proceso. Para restituir la verdad institucional y blindar la integridad del proyecto, es indispensable deslindar con absoluta precisión la naturaleza jurídica del proceso de planificación, confrontar las declaraciones verbales de sala con la documentación vinculante del expediente administrativo, y dismantelar, de forma definitiva, los argumentos que pretenden imputarle deficiencias al récord.

A. La Naturaleza del Proceso de Planificación: "Comentarios Técnicos" vs. "Endosos Adjudicativos"

El primer error conceptual y jurídico en el que incurre la oposición (y en el que tropezaron los deponentes de las agencias) es pretender equiparar un comentario técnico de planificación con un endoso adjudicativo obligatorio.

Al amparo de la Ley de Permisos de Puerto Rico y del Reglamento Conjunto de Permisos vigente, el proceso de aprobación de una Consulta de Ubicación (CUB) y su Declaración de Impacto Ambiental (DIA) no se rige bajo un esquema de "endosos obligatorios" o veto mutuo de agencias. El ordenamiento de Puerto Rico establece que:

Es una norma fundamental de nuestro derecho de planificación y administrativo que las agencias con jurisdicción técnica actúan bajo el rol ministerial de organismos puramente consultivos y comentaristas, mas no adjudicadores. Al amparo del Artículo 8.6 de la Ley de Permisos (Ley 161-2009, según enmendada) y en perfecta consistencia con la Regla 2.2.1 y la Sección 2.2.3 del Reglamento Conjunto 2023, la función de agencias y corporaciones como la AAA y la AEE en el tracto de una Consulta de Ubicación (CUB) se circunscribe de forma estricta a verter comentarios técnicos, recomendaciones y condiciones operacionales de diseño a base de sus respectivas áreas de competencia especializadas. Ninguna disposición estatutaria les delega a estas agencias consultivas la facultad o el poder de vetar, denegar o aprobar el uso del suelo; un poder de orden público que nuestro ordenamiento legal reserva y delega de manera exclusiva y privativa en la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) y, en última instancia, en la Junta de Planificación de Puerto Rico, como únicos entes con la facultad en ley para emitir resoluciones y determinaciones finales sobre la ubicación de proyectos en el país.

Las opiniones individuales o las recomendaciones preliminares de las agencias comentadoras constituyen material de análisis técnico para la OGPe, pero no obligan jurídicamente al foro adjudicativo, el cual goza de la autoridad para resolver si los planes de mitigación propuestos por el desarrollador satisfacen los estándares del Reglamento Conjunto. **En el caso de Esencia, esa adjudicación ya se produjo favorablemente y no fue impugnada en tiempo y forma.**

B. A nivel Federal, West Virginia v. EPA y la Doctrina Loper Bright (2024)

Esta distinción sobre la independencia del foro adjudicativo y la no obligatoriedad de la deferencia ciega a las agencias halla un paralelismo constitucional y doctrinal indiscutible en las recientes decisiones del Tribunal Supremo de los Estados Unidos en 2024.

Loper Bright Enterprises v. Raimondo (2024): Al derogar la histórica doctrina de la "Deferencia Chevron", el Tribunal Supremo federal determinó que los tribunales y los cuerpos con facultad adjudicativa no deben deferir ciegamente a las interpretaciones cambiantes, caprichosas o verbales de las agencias de turno. Es obligación del adjudicador aplicar de forma independiente el derecho y las normas vigentes, evaluando la razonabilidad de los hechos a base de la prueba científica del récord y no de la postura política o el testimonio verbal de un funcionario.

West Virginia v. EPA (2022 / Doctrina de Preguntas Mayores): Esta doctrina limita el poder de las agencias para expandir de forma caprichosa o unilateral sus jurisdicciones o imponer prohibiciones extremas que carezcan de una delegación legislativa clara y expresa.

Este marco doctrinal confirma que los cambios de opinión verbales o las posturas expresadas por representantes de las agencias en el púlpito del Senado no pueden invalidar retroactivamente, ni sustituir, las aprobaciones y certificaciones escritas que ya fueron emitidas, firmadas y consolidadas en el récord administrativo de la OGPe. El expediente de la CUB aprobado el 30 de julio de 2026 goza de presunción de legalidad y corrección, sustentada en la data científica formal que las propias agencias avalaron por escrito durante años de evaluación.

C. Confrontación de los comentarios durante la vista Publica

1. Intercambio con la AEE:

Durante la vista, el Presidente del Senado a la representación de la AEE:

Hon. Thomas Rivera Schatz: "...¿Entonces la autoridad se opone a Esencia sí o no? [...] Yo quiero una contestación categórica... ¿Sí o no?"

Fabiola Rosa (AEE) / Lic. Blanche Gonzales (AEE): "El proyecto como está presentado sí, pero..."

Hon. Thomas Rivera Schatz: "El proyecto está presentado como está presentado, yo no estoy hablándole de cómo no está presentado, sí o no? ¿Energía Eléctrica se opone sí o no a Esencia?"

Lic. Blanche Gonzales (AEE): "Estamos opuestos al proyecto."

Hon. Thomas Rivera Schatz: "Bien, la respuesta es sí."

Lo que muestra el récord administrativo:

1. **Carta con Comentarios Iniciales de la AEE (20 de marzo de 2025):** Sometida por el Director de DECA/Fuentes Fluviales de la AEE bajo el caso de Recomendación Ambiental REA-2024-579429-300560 (donde se señalan las limitaciones iniciales del Distrito de Riego del Valle de Lajas).
2. **Evaluación de Impacto y Recursos Hídricos de la AEE (11 de agosto de 2025):** Firmada por la Directora Asociada de la AEE bajo el caso REA-300560 (donde se certifica que el canal agrícola y el Embalse Lucchetti no tienen capacidad para abastos no agrícolas, forzando la necesidad de abasto privado).
3. **Carta de Reconocimiento de Pozos de la AEE (12 de septiembre de 2025):** Firmada por la Directora Asociada de la AEE, tomando conocimiento oficial de que el DRNA había emitido el permiso de exploración de pozos privados a Esencia.
4. **Carta de Conformidad y Toma de Conocimiento de la AEE (10 de noviembre de 2025):** Firmada por la Directora Asociada de la AEE y archivada como el Anejo 10b / Anejo 25 de la Declaración de Impacto Ambiental Final, donde la AEE formaliza por escrito que toma conocimiento de que Esencia no utilizará el canal público de riego ni los abastos de la Autoridad.

Es fundamental dejar establecido para el récord de esta Comisión que AEE jamás ha radicado una oposición, veto u objeción escrita contra la viabilidad del Proyecto Esencia en el expediente administrativo. Las comunicaciones de la AEE en el récord se

limitaron a certificar, correctamente, que por mandato de la Ley 34-2022, el Canal del Distrito de Riego del Valle de Lajas está reservado exclusivamente para la agricultura y carece de capacidad para servir de abasto o respaldo al complejo. Tan pronto como el Proponente notificó formalmente el 21 de octubre de 2025 que Esencia desistía de toda conexión a los canales públicos para operar con total independencia mediante pozos y ósmosis inversa, la AEE emitió su carta del 10 de noviembre de 2025 cerrando el asunto de forma conforme, dando por recibido el diseño de autosuficiencia y limitando su rol a sus competencias ordinarias de deslinde de servidumbres de paso eléctricas, sin levantar objeción hídrica alguna.

Esta "oposición" verbal es un error material de la deponente que no guarda consistencia con su propio expediente firmado. La AEE fundamentó su postura verbal en que el proyecto aumentaría la carga sobre los frágiles canales del Distrito de Riego del Valle de Lajas.

Sin embargo, el expediente administrativo de la DIA Final demuestra que **Esencia nunca solicitó a la AEE abastecerse de agua de los canales de riego del Valle de Lajas**. El documento oficial de la propia AEE fechado el 10 de noviembre de 2025 (firmado por la misma Directora de la AEE que envió a la deponente) establece de forma taxativa: **"La AEE reconoce que el proponente ha establecido su independencia de la infraestructura pública mediante el uso de pozos y fuentes subterráneas propias."** Asimismo, la deponente de la AEE tuvo que admitir bajo juramento en la misma sesión del jueves que la AEE "no tendría problema" si el abasto proviene de pozos privados y desalinización, confirmando que la objeción técnica de la agencia queda resuelta ante el diseño real e independiente de Esencia.

2. Intercambio con la AAA

En su turno, el presidente del Senado pregunto a la deponente de la AAA:

- **Hon. Thomas Rivera Schatz:** "Bien entonces luego de escuchar la ponencia de acueducto, ¿Acueducto no endosa Esencia?"
- **Ing. Ventura (AAA):** "No, no emitió una recomendación como tal."
- **Hon. Thomas Rivera Schatz:** "Yo se lo estoy preguntando ahora, ¿Endosa o no endosa Esencia?"
- **Ing. Ventura (AAA):** "Pues lo que nuestro presidente nos ha dicho es que no tenemos posición para endosar o no endosar porque el proyecto como está solicitado ahora..."

- **Hon. Thomas Rivera Schatz:** “Vamos a llegar al mismo sitio, pero con más calma. No tienen la capacidad para producir agua, ¿verdad que no? Y ustedes no endosaría un proyecto al cual no le pueden suministrar agua, ¿correcto?”.
- **Hon. Thomas Rivera Schatz:** “¿Que Esencia no puede contar con acueducto?”.
- **Ing. Ventura (AAA):** “Exacto.”
- **Hon. Thomas Rivera Schatz:** “¿Quiere decir que sí?”
- **Ing. Ventura (AAA):** “Sí exacto sí sí no no tenemos sistema para proveer la.”

Lo que muestra el récord administrativo:

Referencias de los Comentarios de la Compañía de Turismo en el Récord Administrativo:

1. **Certificación Oficial de Deficiencia de Capacidad de la AAA (21 de marzo de 2025):** Emitido bajo la firma del Presidente Ejecutivo de la AAA en el caso número AAA-RO-24-12-0024 (incorporado en el expediente como el Anejo 11a del Memorial Explicativo de la CUB, y citado en las páginas 79 y 99 de la DIA Final).
2. **Comentarios Técnicos de la AAA en la Evaluación de Impacto Ambiental (2025):** Sometidos formalmente bajo el caso interagencial de Recomendación Ambiental 2024-579429-REA-300560, donde la AAA detalla las limitaciones del sistema de distribución regional.
3. **Adopción Adjudicativa en la Consulta de Ubicación (30 de julio de 2026):** La Junta Adjudicativa de la OGPe adopta en las determinaciones de hecho de la Resolución del Caso 2026-693109-CUB-013470 (pág. 12) que la AAA certificó su falta de capacidad y que, por ende, el abasto se realizaría de forma 100% privada [9, 2026-693109-CUB-013470 Resolucion].

Es de vital importancia certificar ante esta Comisión que en ningún documento escrito, comentario técnico o certificación que forme parte del récord administrativo, la AAA expresó desacuerdo, rechazo u oposición al desarrollo de Esencia. El único pronunciamiento formal de la AAA fue certificar un hecho fáctico y operativo: que la red pública del área de Cabo Rojo (Planta de Filtración Betances) carece de la capacidad de diseño para suplir los 1.25 MGD de agua potable requeridos por el proyecto en su fase de madurez. Esta certificación técnica no constituye una oposición jurídica ni un veto; al contrario, es el fundamento, fáctico y reglamentario que obligó al Proponente a asumir el

costo total de la infraestructura y a diseñar su propia planta de filtración por ósmosis inversa de circuito cerrado para liberar de toda carga a la red del pueblo.

La AAA nunca se ha opuesto a la Consulta de Ubicación de Esencia; lo que certificó de forma escrita el 21 de marzo de 2025 es que la red pública de la AAA (Planta Betances) carece de la capacidad de diseño para suplir la demanda del proyecto.

Este límite de la red pública es la justificación legal y fáctica para que el Proponente diseñara su propio sistema de abasto independiente por pozos y ósmosis inversa. La falta de capacidad para suplir el proyecto desde la infraestructura estatal no es una "objeción al proyecto", sino la constatación de un hecho operativo de la AAA que Esencia resolvió asumiendo el costo total de su infraestructura de agua.

De hecho, el propio Ing. Ricardo Velázquez (AAA), Director de Proyectos Públicos y Privados, validó la viabilidad de este modelo durante la misma vista al testificar: *"Exacto... si ya hay proyectos que tienen agua potable de acueducto y tienen sus propias plantas de tratamiento privada porque no tenemos igual porque sería muy costoso. En el caso de ESENCIA sería totalmente privado... porque toda esa infraestructura la cubre el desarrollador."*

3. Compañía de Turismo de Puerto Rico

Durante la interacción con el representante de la Compañía de Turismo de Puerto Rico

- **Hon. Thomas Rivera Schatz:** "¿Y turismo no quisiera tener un proyecto turístico donde los turistas no tengan agua? No..."
- **Raúl M. Fernández (PRTC):** "No sería viable, Presidente."
- **Hon. Thomas Rivera Schatz:** "La respuesta es que no, no apoyarían un proyecto turístico donde no habría agua para esa gente, no."
- **Raúl M. Fernández (PRTC):** "Cumpliría con la..."
- **Hon. Thomas Rivera Schatz:** "¿De acuerdo conmigo?"
- **Raúl M. Fernández (PRTC):** "Estoy de acuerdo."
- **Hon. Thomas Rivera Schatz:** "¿Está de acuerdo conmigo que no favorecerías un proyecto de esa naturaleza?"
- **Raúl M. Fernández (PRTC):** "Estoy de acuerdo."

Lo que muestra el récord administrativo:

Referencias de los Comentarios de la Compañía de Turismo en el Récord Administrativo:

- 1. Comentarios y Recomendación Conceptual de la PRTC (18 de marzo de 2025):** Emitido bajo el número de trámite interagencial Caso 2024-579429-SRU-300509 (incorporado oficialmente como el Anejo 12a del Memorial Explicativo de la CUB, y discutido en la página 7 de la Recomendación Ambiental REA-300560).
- 2. Recomendación Ambiental Favorable de la PRTC (12 de junio de 2025):** Emitido de forma oficial bajo el Caso 2024-579429-SRU-300509 (incorporado como el Anejo 12b del Memorial Explicativo de la CUB, y certificado en la Tabla 28 de la Declaración de Impacto Ambiental Final).
- 3. Adopción Adjudicativa en la Consulta de Ubicación (30 de julio de 2026):** La Junta Adjudicativa de la OGPe recopiló y adoptó formalmente la recomendación favorable y condicionada de la PRTC en la página 7 y en la página 104 de la Resolución del Caso 2026-693109-CUB-013470.

Es imperativo confirmar ante este Honorable Senado que en ninguna de sus comparecencias oficiales ni en sus comentarios escritos que constan en el récord administrativo, la Compañía de Turismo de Puerto Rico expresó desacuerdo, objeción o no conformidad con el desarrollo del Proyecto Esencia. Por el contrario, tanto la comunicación del 18 de marzo de 2025 como el endoso formalizado el 12 de junio de 2025 constituyen "recomendaciones favorables" que reconocen a Esencia como una de las inversiones turísticas más significativas para la región de Porta del Sol, totalmente compatible con la política pública de turismo sostenible de Puerto Rico. Todas las observaciones plasmadas por la agencia en sus escritos se limitan de forma exclusiva a requerimientos operacionales y de diseño de detalle (tales como la categorización de las hospederías, la preparación de planes de capacidad de carga de la playa y la fiscalización de los créditos contributivos bajo CPA) que por disposición de ley corresponden a etapas posteriores de la planificación y que, en ninguna circunstancia, menoscaban la viabilidad conceptual ya otorgada.

El deponente de Turismo meramente consintió al axioma obvio de que "un hotel sin agua no es comercialmente viable", lo cual es una verdad aplicable a cualquier estructura humana.

Sin embargo, esta premisa no tiene relación alguna con Esencia, dado que el récord muestra que el proyecto si cuenta con agua múltiples fuentes de agua. La Compañía de Turismo no solo conoce de esta viabilidad, sino que evaluó detalladamente la propuesta hídrica del Proponente y procedió a otorgar de forma oficial la Primera Enmienda y Restablecimiento de la Concesión Máster, avalando plenamente la viabilidad integrada de Esencia.

La confrontación del récord demuestra que ninguna de las tres agencias ha depuesto formalmente en contra del Proyecto Esencia en sus ponencias formales y técnicas. Algunas de las expresiones ofrecidas por funcionarios de dichas agencias durante la vista reflejan falta de precisión o difieren de lo consignado en sus comunicaciones y determinaciones oficiales, sin embargo, esas expresiones deben examinarse a la luz del contenido técnico y documental de los respectivos expedientes administrativos, que recoge formalmente la posición de cada agencia.

ESTABILIDAD FISCAL Y AUSENCIA DE RIESGO DE FONDOS PÚBLICOS

Frente a las interrogantes planteadas respecto al Decreto de Incentivos Turísticos de Esencia [enmendado en 2024 bajo el Caso 20-74-T-43(A-1)], es necesario precisar cómo este modelo de desarrollo privado elimina cualquier riesgo para el erario:

- 1. Exclusión Absoluta del Componente Residencial:** Conforme a la legislación vigente y los términos de la enmienda de 2024, **las unidades residenciales de carácter estrictamente privado quedan excluidas por completo y no generan créditos contributivos.** Los créditos se limitan exclusivamente a las actividades y estructuras turísticas calificadas por la Compañía de Turismo, como hospederías hoteleras, facilidades comunes y el campo de golf.
- 2. Incentivos Basados en Rendimiento y Ejecución Real:** El Gobierno de Puerto Rico no desembolsa ningún fondo por adelantado. El Proponente asume el 100% de la inversión y el riesgo de financiamiento. **Los créditos contributivos solo pueden ser reclamados una vez que el desarrollador haya completado físicamente la construcción de la fase hotelera, la obra haya sido certificada por la Compañía de Turismo y se haya cumplido con un año completo de operación comercial ininterrumpida,** demostrando de forma auditable la creación real de los empleos proyectados.

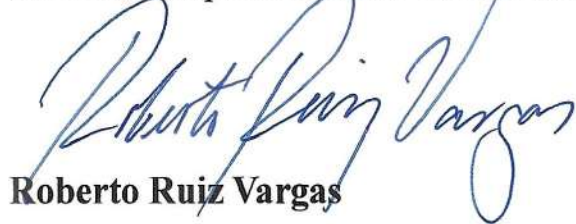
CONCLUSIÓN

El análisis riguroso de las demandas, las fuentes y el diseño de la infraestructura hídrica de Esencia demuestra un modelo de planificación de avanzada que rompe de manera definitiva con la dependencia de las corporaciones públicas de servicio. Es una realidad innegable para el pueblo de Puerto Rico, para los mercados globales y para esta propia Comisión, que las corporaciones estatales se encuentran actualmente en un severo estado de fragilidad operacional y obsolescencia funcional, incapaces de atender las necesidades de infraestructura más básicas de nuestra gente y mucho menos preparadas para ofrecer el nivel de confiabilidad que un desarrollo de este calibre requiere. Frente a esta triste realidad, Esencia no viene a competir por los recursos de las comunidades colindantes. Por el contrario, asume el costo total de su autonomía mediante infraestructura propia, nueva y planes de contingencia que contemplan **hasta la capacidad técnica de desalinizar agua de mar directamente**. Esencia si tiene agua, la ciencia de campo y el récord así lo han demostrado, y la infraestructura está preparada para absorber con éxito cualquier contingencia futura. En fin, a menos que los opositores descubran la forma de secar el mar, Esencia Va.

El Proyecto Esencia se presenta ante esta Comisión como un modelo de desarrollo turístico sostenible que demuestra que la inversión de clase mundial puede coexistir en perfecta armonía con el ordenamiento territorial, la conservación ecológica y el bienestar comunitario. Hemos escuchado a las agencias, nos hemos sometido a los foros correspondientes y hemos adoptado de forma voluntaria las soluciones de ingeniería que hoy garantizan un impacto ambiental neto sumamente favorable para Cabo Rojo.

Quedamos a la entera disposición de este Honorable Senado para continuar aportando toda la documentación técnica e hidrogeológica que consideren necesaria para la culminación de sus trabajos de investigación.

Sometido respetuosamente en San Juan, Puerto Rico, el 31 de agosto de 2026.



Roberto Ruiz Vargas

Representante Autorizado

Cabo Rojo Land Acquisition, LLC Three Rules Capital, LLC