

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

INVERSIONES
JOSELYNMARIE, S.E.

Recurrente

v.

OFICINA DE GERENCIA DE
PERMISOS

Recurrida

VAQUERIAS MONTELLANO,
S.E.

Concesionario

KLRA201400987

REVISIÓN JUDICIAL
procedente
de la Junta Revisora
de Permisos y Uso de
Terrenos

Caso núm.
2012-RVA-09100

Sobre:
Consulta de
Ubicación

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Steidel Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de octubre de 2015.

Inversiones Joselynmarie, S.E. nos solicita que revisemos una determinación de la Junta Revisora de Permisos de Uso de Terrenos mediante la cual se confirmó la Consulta de Ubicación expedida por la Oficina de Gerencia de Permisos a favor de Vaquerías Montellano, S.E. Confirmamos.

I.

La Oficina de Gerencia de Permisos aprobó una consulta de ubicación relacionada al proyecto conocido como Ciudadela de Cayey, LLC, cuyo dueño es Vaquerías Montellano, S.E., [en adelante, “Vaquerías Montellano”]. El proyecto consiste de un complejo de establecimientos para ventas al detal y servicios, y de un hotel de 100 habitaciones que estarían ubicados en dos parcelas con un área total 129.70 cuerdas localizada en el barrio Las Vegas del Municipio Autónomo de Cayey. Una de las parcelas tiene un área de 63.06 cuerdas con una clasificación de Comercial-

Intermedio y 41.77 cuerdas con una clasificación Residencial-Intermedio. La segunda parcela tiene 24.87 cuerdas y tiene una clasificación de Residencial-Intermedio.

Inversiones Joselynmarié, S.E. [en adelante, “Inversiones Joselynmarié”] instó un recurso de revisión ante la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos. Planteó, en esencia, que el foro administrativo revisado: (1) asumió jurisdicción indebidamente sobre la consulta de ubicación pues no se cumplieron los requisitos de notificación aplicables; (2) indebidamente concedió una rezonificación o reclasificación de los terrenos implicados en la consulta de ubicación a un distrito comercial C-C; (3) erróneamente determinó que, según el Plan de Uso de Terrenos, el mejor uso del terreno objeto de la consulta era construir un centro comercial y hotel; y (4) no determinó quiénes eran partes interesadas en la consulta de ubicación.

Tras los procesos usuales en este género de proceso administrativo, la Junta Revisora confirmó la consulta de ubicación. En esa ocasión, también denegó la solicitud de intervención de un grupo de ciudadanos autodenominados Movimiento Cayey para el Mundo. Reiteró su determinación ante una solicitud de reconsideración. La Junta Revisora, además, emitió una resolución enmendada para subsanar un problema de notificación. De esta determinación Inversiones Joselynmarié acudió ante el Tribunal Supremo. Dicho tribunal, sin embargo, refirió el asunto a este foro para que atendamos los señalamientos de error formulados¹:

- (1) ERRÓ LA HONORABLE JUNTA REVISORA DE PERMISOS Y USO DE TERRENOS AL APERCIBIR A LA PARTE RECURRENTE DE ACUDIR A ESTE HONORABLE FORO, YA QUE CONFORME A LA LEY 18-2013 LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA, COMO EN EL

¹ El primer error planteado está relacionado a si el Tribunal Supremo era el foro adecuado para instar el recurso de revisión judicial, tal y como fue advertido por el foro administrativo recurrido en su resolución. Este señalamiento de error se tornó inconsecuente cuando el Tribunal Supremo determinó que el foro con jurisdicción era el Tribunal de Apelaciones.

CASO QUE NOS OCUPA, LE CORRESPONDE AL TRIBUNAL DE APELACIONES.

- (2) ASUMIENDO QUE SEA ESTE HONORABLE FORO, EL QUE TIENE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA SOBRE EL CASO QUE NOS OCUPA, ERRÓ LA HONORABLE JUNTA REVISORA DE PERMISOS Y USO DE TERRENOS AL NO DETERMINAR QUIÉNES SON PARTES EN EL PRESENTE ASUNTO, LO QUE CONLLEVA UN GASTO INNECESARIO A UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA PARA SALVAGUARDAR SUS DERECHOS Y UNA EROGACIÓN DE FONDOS PÚBLICOS INNECESARIOS.
- (3) ASUMIENDO QUE ESTE HONORABLE FORO ES EL QUE TIENE JURISDICCIÓN PARA ATENDER ASUNTOS COMO EL QUE NOS OCUPA, ERRÓ LA HONORABLE JUNTA REVISORA DE PERMISOS Y USO DE TERRENOS AL DETERMINAR COMO CUESTIÓN DE HECHO Y COMO CUESTIÓN DE DERECHO QUE CIUDADELA DE CAYEY, LLC, AQUÍ RECURRIDA, CUMPLIÓ CON LOS REQUISITOS LEGALES APLICABLES RELACIONADOS A LA NOTIFICACIÓN.
- (4) ASUMIENDO QUE ESTE HONORABLE FORO ES EL QUE TIENE JURISDICCIÓN PARA ATENDER ASUNTOS COMO EL QUE NOS OCUPA, LA RESOLUCIÓN OBJETO DEL PRESENTE RECURSO DEBE SER DEJADA SIN EFECTO Y LA CONSULTA DE UBICACIÓN DEBE REVOCARSE, YA QUE NO EXISTE EVIDENCIA SUSTANCIAL QUE APOYE QUE LA MISMA NO CUMPLE CON LAS DISPOSICIONES APLICABLES PARA QUE FUERA APROBADA.

Con la comparecencia de la parte concesionaria, Vaquerías Montellano, resolvemos.

II.

Los tribunales deben dar deferencia a las decisiones de las entidades administrativas. *Mun. de SJ v. C.R.I.M.*, 178 DPR 163 (2010); *Vélez Rodríguez v. A.R.Pe.*, 167 DPR 684 (2006). Ello implica que los procesos administrativos y las determinaciones de hechos que formulan las agencias tienen a su favor una presunción de regularidad y de corrección. *Vélez Rodríguez v. A.R.Pe.*, *supra*; *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 DPR 194, 210 (1987). Consecuentemente, los tribunales limitarán su revisión a determinar si la conclusión a la que llegó el foro revisado estuvo fundamentada en evidencia sustancial que conste en el expediente administrativo visto en su totalidad.

La deferencia judicial que los tribunales deben brindar a las agencias administrativas también supone evitar suplantar las conclusiones de derecho de los entes administrativos sin adecuada ponderación a su criterio sobre cómo interpretar los estatutos que

las regulan y los reglamentos que han promulgado. *Comisionado de Seguros de Puerto Rico v. Antilles Insurance Co.*, 145 DPR 226 (1998); *Metropolitana S.E. v. A.R.P.E.*, 138 DPR 200 (1995).

III.

A.

En el primer asunto planteado, la recurrente indica que erró la Junta Revisora² por no determinar quiénes son partes en el proceso administrativo. El reclamo de la parte recurrente se ampara en la Regla 7.14(b) del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terreno, *infra*, el cual expresa que el Oficial Examinador que preside una vista pública relacionada a una consulta de ubicación “debe indicar las personas que consideran parte”. También apoya su señalamiento de error en una alegación genérica de diversas disposiciones del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos que a su juicio demuestran la importancia de hacer tal determinación.

Determinar quiénes son parte en un proceso administrativo cumple varios propósitos, entre estos, determinar quién tiene pleno derecho de participación en un proceso, a quién se tiene que notificar las determinaciones que tome la agencia, y quién tiene capacidad para acudir a un foro de mayor jerarquía en un recurso de revisión judicial. La Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes, Ley núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 LPRA sec. 2101 *et seq.*, define el término “parte” de la siguiente manera:

Parte.-Significa toda persona o agencia autorizada por ley a quien se dirija específicamente la acción de una agencia o que sea parte en dicha acción, o que se le permita intervenir o participar en la misma, o que haya radicado una petición para la revisión o cumplimiento de una orden, o que sea designada como parte en dicho procedimiento.

² Igual planteamiento hace en cuanto a la Oficina de Gerencia de Permisos.

Sección 1.3(j) de la LPAU, 3 LPRA sec. 2102(j). A la luz de esta definición, tras reconocer las dificultades implicadas en determinar quién es parte en un proceso administrativo, el Tribunal Supremo ha afirmado que:

El concepto “parte” incluye: (1) la persona a quien se dirige la acción; (2) la agencia a quien se dirige la acción; (3) el interventor; (4) aquél que ha presentado una petición para la revisión o cumplimiento de la orden; (5) la persona designada como tal en el procedimiento; y (6) aquél que participó activamente durante el procedimiento administrativo, y cuyos derechos y obligaciones pueden verse adversamente afectados por la acción o inacción de la agencia.

JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, 177 DPR 177, 188 (2009). El Tribunal Supremo también ha destacado que no es “parte” quien participa y se expresa en una vista pública relacionada a una consulta de ubicación. Afirmó al respecto:

En una vista pública para considerar una consulta de ubicación, por lo general, se permite participar a personas y entidades que desean expresarse sobre un proyecto en particular, pero esto no necesariamente les convierte en partes o interventores. ... Además, hemos expresado que el hecho de que una persona o entidad remita una copia de cortesía o que la agencia notifique su resolución a determinada persona natural o jurídica, no convierte a éstas en “partes” en el proceso administrativo.

Junta de Planificación v. Cordero Badillo y otros, 2009 TSPR 160.

Por el contrario, es “parte” quien pueda demostrar que una decisión administrativa le puede ocasionar un efecto adverso o un menoscabo a sus derechos. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 190 (2009).

La base legal en la que la recurrente apoya este señalamiento de error solo advierte “el deber” del oficial examinador de identificar quiénes son partes. De dicha disposición no se deriva claramente un requisito mandatorio. Más aún, en el caso que nos ocupa Inversiones Joselynmarié solo hace una expresión general de que la resolución recurrida no identifica quiénes son “partes”. Sin embargo, no plantea cómo tal circunstancia la afectó procesalmente. Su planteamiento parece

ser que la resolución recurrida fue notificada a personas adicionales a las que pueden ser consideradas “partes” dentro del alcance de este concepto en el campo del derecho administrativo. Por ello, plantea que la entidad recurrida debió hacer tal determinación “en aras de economía procesal y acceso a la justicia”³.

Los planteamientos de la recurrente no nos persuaden. Aun si el error apuntado se hubiese cometido y la entidad recurrida hubiese notificado su resolución final a personas que eran propiamente partes y a otras a quienes no se les podía adscribir esa cualidad, tal actuación no ameritaría revocar en ausencia de que se demuestre que ello le causó un perjuicio indebido o que en modo alguno la afectó adversamente.

B.

Inversiones Joselynmarié, también plantea como error que Vaquerías Montellano no cumplió con los requisitos de notificación aplicables. Alegó, en específico, que: no notificó por escrito a los colindantes de su solicitud de reclasificar los terrenos; no instaló el rótulo en los límites de las propiedades objeto de la consulta para anunciar la fecha de la vista pública; y tras la devolución de 25 cartas enviadas a vecinos colindantes debió usar el método alternativo de notificación previsto en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terreno.

Vaquerías Montellano rechazó lo expuesto. Identificó en el expediente administrativo fotos de los rótulos localizados en las cercanías de la finca implicada que notificaban la celebración de la vista pública. Además, surge del expediente una declaración jurada que da cuenta de las gestiones hechas para cumplir con los requisitos de notificación⁴. En particular, se indica en ella:

³ *Recurso de revisión judicial*, en la pág. 11.

⁴ *Apéndice del recurso de revisión*, en las págs. 125-128.

C) Mediante la presente certifico, además, que efectivamente se le envió a todos los Residentes y Propietarios Colindantes, una invitación (Invitación”), para que comparecieran y participaran en la vista pública que se celebrará el día 5 de octubre de 2012, a las 9:00 a.m. (“Vista Pública”), en la Oficina Regional de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) de Humacao, localizada en el Piso 3 del Edificio donde ubica la Oficina Regional de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) de Humacao, Ave. Boulevard, Carretera PR-3 (Desvío Sur), Humacao, Puerto Rico.

D) La identificación y dirección de los Residentes y Propietarios Colindantes, así notificados e invitados, fue efectuada por funcionarios de la Oficina de Gerencia de Permisos utilizando el listado de residentes y propietarios colindantes certificado suministrado por la parte proponente.

[...]

F) Además, se instalaron en la Propiedad, a la razonable vista de todas las personas y transeúntes, dos (2) rótulos informando al público en general sobre la presentación de la Consulta de Ubicación, en los cuales se acreditó e identificó el i) el número de la Consulta de Ubicación, ii) el propósito de la Vista Pública y iii) la fecha, lugar y hora donde se llevará a cabo la Vista Pública, todo en cumplimiento con la reglamentación legal vigente.⁵

En la resolución recurrida, además, se expresa al respecto lo siguiente:

Examinado el expediente del caso de autos podemos observar que la parte concesionaria presentó una declaración jurada, donde el Ing. Ángel Nieves Fuentes da testimonio de haber entregado copia personal a los vecinos colindantes luego del envío por correo certificado. A su vez, entre los documentos presentados por la parte Concesionaria ante esta Junta Revisora, surge evidencia de la publicación de un edicto notificando sobre el tipo de proyecto a llevarse a cabo y el día de citación para vista pública ante la OGP. Es menester señalar que del testimonio del señor Machín, testigo de la parte Recurrente, surge que en efecto ha sido notificado durante todo el proceso. Además, no existe evidencia en el expediente administrativo que sustente que los vecinos colindantes no fueron notificados del permiso⁶.

Nuestro examen del expediente administrativo avala las determinaciones del foro recurrido en cuanto a este aspecto.

Con relación a la alegación de que no se notificó a los colindantes del interés de Vaquerías Montellano de reclasificar los terrenos, esta plantea en su alegato que:

[e]l proceso de recalificación mediante consulta de ubicación, se hace de tal forma que una vez construido el proyecto, en cumplimiento con los requisitos de todas las agencias, y se haya emitido un permiso de uso, entonces se solicita y se obtiene la recalificación. ... La aprobación de la

⁵ *Íd.*, en las págs. 127-128.

⁶ *Apéndice del recurso de revisión*, en la pág. 196.

recalificación está condicionada a que se le dé cumplimiento fiel a todos los permisos que vienen anteriores al desarrollo físico del terreno, y se emita un permiso de uso una vez construido el proyecto.

Alegato de la concesionaria recurrida, en la pág. 10.

La Ley Núm. 161-2009, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos*, 23 LPRA sec. 9011 *et seq.*, regula el proceso de aprobación de una consulta de ubicación en Puerto Rico. Complementan sus disposiciones el Reglamento Núm. 7951, según enmendado, conocido como el “Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos” [“Reglamento Conjunto”], aprobado por la Junta de Planificación. Antes el proceso en cuestión se enmarcaba en los poderes delegados a dicha Junta en virtud de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, conocida como “Ley Orgánica de la Junta de Planificación”, 23 LPRA sec. 62 *et seq.*, y en el marco reglamentario aprobado de conformidad. Bajo el marco legal derogado, la consulta de ubicación era el instrumento que permitía que la Junta de Planificación evaluara, considerara y autorizara o denegara una propuesta sobre el uso de un terreno particular. *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70, 85 (1999); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64 (1998). En ese contexto, mediante la consulta de ubicación “se autorizaba el uso particular de un terreno cuyo uso propuesto no era permitido ministerialmente por la reglamentación aplicable, pero que las disposiciones reglamentarias proveían para que fuera considerado”. *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos*, 186 DPR 1933, 1045 (2012).

Bajo ese esquema, además, el proceso de consulta de ubicación se consideraba también como un mecanismo indirecto para lograr el cambio en una zonificación. Así, en *Unlimited v.*

Municipio de Guaynabo, 183 DPR 947, 958-959 (2011), el Tribunal Supremo expresó que:

Existen dos vías procesales para que el proponente de un proyecto someta ante la consideración de la Junta una solicitud de rezonificación de un predio. En primer lugar, puede promoverse dicho cambio directamente mediante una solicitud de rezonificación directa. También puede solicitarse este cambio de forma indirecta, mediante la presentación de una consulta de ubicación cuya aprobación conllevaría alterar la zonificación de un predio.

Al aprobarse la Ley Núm. 161-2009 se creó un nuevo esquema que estableció el marco legal y administrativo que regiría la solicitud y evaluación de permisos de uso y de construcción y desarrollo de terrenos por el Gobierno de Puerto Rico. *Horizon Media Corp. v. Junta Revisora* 2014 TSPR 83, 191 DPR ___ (2014). El Reglamento Conjunto aprobado de conformidad con ella definió la Consulta de Ubicación de la siguiente manera:

Consulta de Terrenos y Ubicación - Procedimiento de recalificación mediante el cual se toma una determinación final de carácter discrecional, **que nunca podrá ser considerada como un permiso**, sobre:

a. **propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que sean consideradas por la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos;**

b. **proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumplen con el uso permitido en el distrito;**

c. proyectos en los que se propone un desarrollo en un solar con mayor o menor cabida a la establecida y que no pueda considerarse mediante una variación en construcción;

d. propuestos usos de terrenos de carácter regional que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81, supra y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24);

e. propuestos usos de terrenos que por su naturaleza o intensidad requieren una ubicación especial o particular para atender situaciones especiales, tales como proyectos industriales pesados como procesamiento de material de corteza terrestre, estaciones de trasbordo o de disposición final de

desperdicios sólidos, entre otros, pero que en ningún caso se consideran proyectos suprarregionales;

f. propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que no han sido contemplados en los Reglamentos de Planificación...

Asimismo, la sección 8.1.3 del Reglamento Conjunto indica que será necesaria una consulta de ubicación para, entre otros, los siguientes proyectos:

1. Propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas.
2. **Proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumplen con el uso permitido en el distrito.**

De esta manera, al amparo de la reglamentación vigente la consulta de ubicación continúa siendo un mecanismo que permite evaluar la posibilidad de desarrollar un proyecto que no cumple con los usos determinados para un distrito. Más aún caracteriza la consulta de ubicación como un proceso de recalificación y advierte específicamente que una consulta de ubicación “nunca podrá ser considerada como un permiso”.

Un examen del memorial explicativo presentado por Vaquerías Montellano, revela que esta reconoció que el proyecto comprendido en la consulta de ubicación que presentó está diseñado “en los parámetros de un Distrito de Centro Comercial (CC)” y que por tal razón, “mediante la discusión del caso en una audiencia pública [justificaría] la posible enmienda al mapa de calificación para que los terrenos ostenten la calificación de un Distrito de Centro Comercial (CC)”⁷.

Más adelante, añade:

El Hotel de 100 habitaciones, localizado dentro de terrenos calificados Residencial Intermedio (R-I). Los usos permitidos dentro de esta calificación, no incluyen el uso propuesto, por tanto es necesario que la consulta apruebe la ubicación de este Hotel, mediante la Sección 19.3.2.f ‘otros

⁷ *Íd.*, en la pág. 30.

usos vía consulta de ubicación o según el capítulo 26-Excepciones⁸.

Sin duda, el proyecto objeto de la consulta de ubicación comprende usos no previstos por la calificación de la zona. Sin embargo, bajo el esquema reglamentario aplicable, la consulta de ubicación era el mecanismo indirecto para atender esa situación. Hay que advertir, sin embargo, que tal y como la propia reglamentación indica, la aprobación de una consulta de ubicación no podrá ser considerada como un permiso.

Al respecto, en la resolución recurrida se indica:

Según solicitado por la parte Concesionaria, la OGPe evaluó el caso de marras según lo establecido para un distrito CC y CT-1.

El Reglamento Conjunto, en su Sección 19.9.1, dispone que “[e]ste distrito se establece para clasificar centros de mercadeo desarrollados vía consulta de ubicación”. A su vez,... la Sección 19.9.2 dispone:

- a. Los usos serán determinados por la Junta Adjudicativa o la Junta de Planificación en proyectos suprarregionales, mediante consulta de ubicación. Se podrán variar los usos autorizados siempre y cuando el cambio sea dentro del mismo concepto (ventas por ventas o servicios por servicios) y no se aumente el área autorizada.
- b. En los proyectos de centros de mercadeo podrán permitirse sobre la tercera planta oficinas y viviendas.

Por otra parte, al evaluar el área del hotel solicitado, se utilizó los parámetros de un distrito CT-I, e cual según la Sección 19.20.1 del Reglamento Conjunto indica que “[e]ste distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar áreas comerciales y residenciales en las Zonas de Interés Turístico, que apoyen, complementen o no socaven actividad turística. Por su localización y disponibilidad de infraestructura estos terrenos pueden desarrollarse o se han desarrollado, a un muy alta intensidad.”

Conforme surge de los documentos presentados por la parte Concesionaria, parte de la finca a desarrollarse está identificada por los Mapas sobre Tasas de Seguros de inundaciones (FIRM por sus siglas en inglés), como áreas especiales de riesgo a inundación, por lo cual resulta indispensable que se cumplan con las disposiciones del Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación (Reglamento de Planificación Núm. 12), vigente, en aras de proteger la vida y la propiedad.

⁸ *Íd.*

Evaluado lo solicitado por la aquí parte Concesionaria y luego un análisis detallado del expediente administrativo y lo declarado en la vista pública celebrada, es la posición de esta Junta Revisora que la parte concesionaria cumplió con todos los requisitos establecidos por ley y el reglamento aplicable al momento de realizar la Consulta de Ubicación⁹.

Coincidimos con el criterio de la entidad recurrida. Además, como vimos, el expediente administrativo avala la determinación de la entidad recurrida en cuanto a que Vaquerías Montellano cumplió las exigencias de notificación para la consulta de ubicación presentada, contrario a lo alegado por la recurrente al discutir este señalamiento de error. No se cometió el error alegado.

C.

Como último señalamiento de error plantea la recurrente que no existe evidencia sustancial en el expediente que apoye la Consulta de Ubicación. En particular, de manera general, apoya este señalamiento de error en el testimonio de una planificadora, a quien no identificó, y que presuntamente expresó lo que a su juicio eran deficiencias procesales en la aprobación de la consulta de ubicación. No contamos con una transcripción de la prueba oral, razón por la cual no podemos evaluar en toda su extensión la relevancia de lo declarado por dicha testigo en el contexto de este señalamiento de error.

Asimismo, la alegación en cuanto a que “[l]a Consulta de Ubicación adolece de grave incumplimiento [con] las herramientas de planificación existente[s] como lo es el Plan de Inversiones de Cuatro Años... así como... el Plan Integral de Desarrollo Estratégico (PIDES) [el] que no contempla los usos propuestos como parte del desarrollo económico de Puerto Rico”¹⁰, igualmente se apoya en el testimonio de la planificadora que no nos fue provisto. Además, nos parece que la argumentación al respecto es en extremo general y no nos ilustra de manera particularizada

⁹ *Íd.*, en las págs. 198-199.

¹⁰ *Recurso de revisión judicial*, en la pág. 15.

cómo tal alegación derrota la presunción de regularidad de los procedimientos o demuestra la inexistencia de evidencia sustancial en el expediente administrativo que avale la determinación recurrida.

No se ha demostrado que la determinación de la entidad recurrida haya sido arbitraria, ilegal, irrazonable o caprichosa, por lo que concluimos que no se cometieron los errores que hemos revisado en este recurso.

III.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la resolución recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones