

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

METRO CITY VILLAGE  
Y/O 3RG GROUP CORP.

Apelada

v.

MUNICIPIO AUTÓNOMO  
DE SAN JUAN

Apelante

KLAN201700656

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juan

Civil núm.:  
K AC2015-0770  
(806)

Sobre:  
Ley Municipios  
Autónomos

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Romero García y el Juez Bonilla Ortiz<sup>1</sup>

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

Ante el Tribunal de Primera Instancia (el “TPI”), un desarrollador impugnó la decisión del Municipio de San Juan de no certificar un proyecto comercial con el fin de que se pudiesen obtener ciertos créditos contributivos. El TPI concluyó que erró el Municipio al no considerar la solicitud del desarrollador como una solicitud de enmienda al proyecto originalmente contemplado y ordenó al Municipio evaluar si el proyecto, según finalmente desarrollado, es compatible con la legislación y reglamentación vigente, lo cual lo haría acreedor a la certificación solicitada. Según se explica a continuación, concluimos que actuó correctamente el TPI.

I.

En noviembre de 2005, el Municipio de San Juan (el “Municipio”) y 3RG Group, Corp. (el “Desarrollador”), suscribieron

---

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2017-115 de 9 de junio de 2017, se modificó la composición del Panel.

un "Contrato Municipal de Inmuebles Municipales para el Desarrollo de un Complejo Mixto Residencial -Comercial y Estacionamiento en Plaza 18" (el "Contrato"), mediante el cual el Municipio le vendió al Desarrollador varios terrenos, para el desarrollo de determinado proyecto<sup>2</sup> de uso mixto (el "Proyecto Original") -comercial y residencial- según detallado en la cláusula octava del Contrato. Apéndice, pág. 261. En diciembre de 2005, la Legislatura Municipal de San Juan aprobó y ratificó el Contrato mediante la Resolución 65, Serie 2005-2006.

En marzo de 2006, el Desarrollador presentó ante la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio ("OPOT") una propuesta para el Proyecto Original. El propósito de la propuesta era acogerse al incentivo de créditos contributivos que provee la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, Ley Núm. 212-2002, 21 LPRA sec. 1095 *et seq.* (la "Ley 212").

En diciembre de 2006, OPOT aprobó preliminarmente la propuesta (la "Aprobación Preliminar") y expidió el correspondiente certificado de elegibilidad para la obtención de los créditos contributivos conforme a la Ley 212, *supra*.<sup>3</sup>

En diciembre de 2009, el Desarrollador le cursó una carta al Ing. Edgardo Hernández, entonces subdirector del Departamento de Operaciones e Ingeniería del Municipio (el "Ingeniero del Municipio"), en la que le informó, en síntesis, que ha estado en comunicación con una compañía multinacional al detal ("Wal-Mart") y, como parte de las negociaciones, era necesario **enmendar** el Proyecto Original (las "Enmiendas"). En la referida misiva, se

---

<sup>2</sup> El 24 de enero de 2005, la Legislatura Municipal de San Juan aprobó la Resolución Núm. 54, Serie 2004-2005, autorizando al Municipio a permutar ciertas parcelas, consolidar y agrupar parcelas adyacentes a los terrenos municipales, así como a solicitar propuestas, mediante un procedimiento competitivo, **para el desarrollo de un proyecto de usos mixtos** en dichos terrenos. La subasta celebrada fue adjudicada al Desarrollador.

<sup>3</sup> El 12 de septiembre de 2007, la extinta Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) autorizó al Desarrollador un anteproyecto de construcción para un proyecto mixto residencial multifamiliar y comercial, en varios de los predios adquiridos.

detallaron los cambios propuestos, entre estos, separar los componentes del proyecto (residencial y comercial) y proveerles accesos independientes. En consecuencia, el Desarrollador solicitó al Municipio su consentimiento para, entre otras cosas, agrupar las cinco (5) parcelas adquiridas en un (1) solar. Luego, segregar la parte del componente comercial como una finca independiente y transferirlo a una entidad de nueva creación (3RG Group Comercial, Corp.). Posteriormente, dicha entidad sería adquirida por Wal-Mart. Apéndice. Págs. 75-77.

Entretanto, el Desarrollador presentó ante la Administración de Reglamentos y Permisos (“ARPe”) un anteproyecto de construcción alterno, el cual comprendía las Enmiendas. En julio de 2010, dicha agencia aprobó el anteproyecto alterno, mediante Resolución notificada en agosto de 2010. Apéndice, págs. 84-89.

En septiembre de 2010, el Municipio remitió una carta al Desarrollador en la que hizo constar, en lo aquí pertinente, lo siguiente:

El Municipio ha evaluado la propuesta **[enmienda]** y ha determinado que la misma cumple con los parámetros establecidos en los acuerdos mediante los cuales la propiedad de referencia transferida por el Municipio [...] a favor [del Desarrollador]. El proyecto tiene aprobado un certificado de elegibilidad para la obtención de créditos contributivos conforme a la Ley 212[-2002], según enmendada y **entendemos que dicho consentimiento no altera dicha aprobación.**

A tenor con esto y conforme a lo solicitado, el Municipio **da su consentimiento** para Segregar y Vender el solar formado [...] a Wal-Mart Puerto Rico, Inc. [...] (Énfasis y subrayado nuestro)

[...] Apéndice, pág. 91.

Como consecuencia de lo anterior, mediante carta de octubre de 2010 (la “Primera Solicitud de Enmiendas”), el Desarrollador le informó a OPOT sobre las Enmiendas y los acuerdos alcanzados con el Municipio. Transcurridos siete días (7) desde su presentación,

OPOT denegó la Primera Solicitud de Enmiendas<sup>4</sup> (la “Primera Denegatoria”).

El Municipio razonó que, “[d]e acuerdo a lo estipulado en el [Contrato] y **dada la moratoria que existe por mandato de la Ley [7-2009] y la Ley [37-2009]** que afectan el proceso de realizar enmiendas al proceso de solicitud de una propuesta de revitalización, la petición hecha por [el Desarrollador] constituye una enmienda al contrato”. Apéndice, pág. 99. De igual forma, concluyó que el Art. 30 de la Ley 7-2009, según enmendado por la Ley 37-2009, “es claro al establecer, entre otras cosas, una moratoria” a la concesión de créditos contributivos contemplados en la Ley 212-2002, excepto “en los casos antes del 9 de marzo de 2009 ... que se haya presentado al Departamento de Hacienda”. En ese contexto, puntualizó que el certificado de elegibilidad (Aprobación Preliminar de 2006), fue notificado al Departamento de Hacienda, tomando en consideración el Proyecto Original. Por lo tanto, razonó que permitir las Enmiendas, en **ese momento**, “implicaría el tener que someter documentación nueva, ya que estamos hablando de dos proyectos nuevos” (Apéndice, pág. 98), lo que automáticamente activaría el Art. 30, *supra*, y aplicaría la moratoria. Apuntó que, **“[p]ara que no le aplique la moratoria y puedan continuar disfrutando de los beneficios de la Ley 212 [-2002], el proyecto debe mantenerse sin cambios sustanciales al mismo”** *Íd.* (Énfasis nuestro). El Desarrollador no recurrió de dicha determinación por lo que la misma advino final y firme en noviembre de 2010.

A pesar de la Primera Denegatoria, como parte de los trámites ulteriores seguidos por el Desarrollador, surge del récord que, en el 2011, se otorgó la escritura de compraventa y segregación de la parcela correspondiente al componente comercial; a cuyo acto

---

<sup>4</sup> A tales efectos, OPOT emitió una *Notificación de Denegatoria de Enmienda a Propuesta de Revitalización de Centro Urbano*.

compareció el Municipio. Posteriormente, en el 2012, el Municipio concedió el correspondiente permiso de uso comercial.

En mayo de 2013, el desarrollador comercial - Wal-Mart - remitió a OPOT una carta, informando que completó la construcción del componente comercial, por lo que solicitó la reapertura del caso, que se le autorizara sustituir al Desarrollador en el proceso y que se expidiera la certificación final correspondiente.

Por su parte, en diciembre de 2014, el Desarrollador le solicitó a OPOT, por escrito, la correspondiente inspección del proyecto comercial construido, de conformidad con la Ley 212. No surge del récord que la dicha oficina haya actuado en relación con dicha solicitud.

En febrero de 2015, el Desarrollador solicitó, mediante el correspondiente formulario, la certificación final que exige la Ley 212 (la “Segunda Solicitud”), exclusivamente para el componente comercial, toda vez que el componente residencial no había sido completado aún.

Luego de varios incidentes procesales, el 30 de junio de 2015, OPOT denegó la Segunda Solicitud (la “Segunda Denegatoria”)<sup>5</sup>. En lo aquí pertinente, OPOT concluyó que el Desarrollador incumplió con sus obligaciones contractuales, pues el proyecto construido es distinto al descrito en el Contrato y, además, el mismo no autorizaba a la segregación y compraventa realizada. Por otro lado, razonó que la “enmienda presentada por [el Desarrollador] fue denegada [en el 2010] y la misma no fue reconsiderada o revisada por ningún tribunal[,] por lo que la misma[,] a todos los efectos legales[,] es final y firme e inapelable” Apéndice, pág. 203. Inconforme, el

---

<sup>5</sup> A tales efectos, emitió una *Notificación de intención de Denegatoria de Propuesta de Revitalización de Centro Urbano*. Mediante la misma, también se denegó la solicitud de enmiendas y sustitución de parte que Wal-Mart había presentado y que todavía estaba pendiente. No surge del récord que Wal-Mart hubiese recurrido de dicha determinación.

Desarrollador solicitó la reconsideración de dicha determinación, la cual fue denegada el 24 de junio de 2015.

El 18 de agosto de 2015, el Desarrollador presentó un recurso de revisión ante el TPI, mediante el cual solicitó la revocación de la Segunda Denegatoria. En síntesis, alegó que lo actuado por OPOT era incompatible con las actuaciones del Municipio, quien aprobó en todo momento los cambios propuestos por el Desarrollador, consintió a la segregación y venta de la parcela correspondiente al componente comercial y compareció al otorgamiento de la escritura de compraventa y segregación. Sostuvo, entre otras cosas, que el componente comercial construido cumple con todos los requisitos estatutarios y reglamentarios y que el Municipio se benefició de la inversión privada realizada.

Por su parte, el Municipio se opuso a la revisión solicitada. En síntesis, planteó que el asunto relacionado a las Enmiendas ya fue adjudicado en el 2010, mediante la Primera Denegatoria, la cual advino final y firme; por lo que dicho asunto constituye cosa juzgada. De igual forma, sostuvo que la Segunda Solicitud debió presentarse ante OPOT antes de culminar el proyecto, pues, una vez concluido, OPOT estaba obligada a evaluar el mismo conforme a la propuesta aprobada inicialmente. Indicó que el Desarrollador no podía iniciar la construcción del proyecto, con las pretendidas variaciones, sin haber obtenido previamente una certificación o autorización de OPOT. Apéndice, pág. 248.

Luego de varios incidentes procesales, mediante una sentencia (la "Sentencia"), emitida en 9 de febrero de 2017 y notificada el 22 de febrero, el TPI dejó sin efecto la Segunda Denegatoria. Razonó que no aplicaba la doctrina de cosa juzgada y determinó que nada impide que se emita una certificación final de cumplimiento, pues ni la Ley 212, ni el Reglamento aprobado a su amparo, impiden que se enmiende la propuesta del Proyecto

Original en cualquier momento. Añadió que OPOT no evaluó “si la enmienda al proyecto es una que cumple con los fines de la Ley 212 y los propósitos dispuestos reglamentariamente”. Apéndice, pág. 326. En consecuencia, el TPI devolvió el caso a dicha instrumentalidad para que **“esta evalúe si el proyecto tal como fue construido cumple con los propósitos de la Ley 212 y los dispuestos por propio Reglamento”** y, de ser así, para que se emita la correspondiente certificación final.

El 9 de marzo de 2017, el Municipio solicitó la reconsideración de dicha determinación; argumentó que, el pasado 7 de marzo de 2017, la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico (“AAFAF”) emitió una Orden Administrativa (OA-2017-01), mediante la cual se ordenó la paralización del otorgamiento de nuevos créditos contributivos autorizados por diversas leyes, incluida la Ley 212 (la “Orden Administrativa”).

Mediante una Resolución notificada el 5 de abril de 2017, el TPI denegó la reconsideración solicitada por el Municipio. En cuanto a la Orden Administrativa, expresó que “lo dispuesto en la misma es impertinente a lo resuelto en el presente caso, en cuanto a la Certificación Final”. Apéndice, pág. 394.

Inconforme, el 5 de mayo de 2017, el Municipio presentó el recurso de referencia, en el cual reproduce los mismos argumentos que presentó ante el TPI. Por su parte, el Desarrollador presentó su oposición el 5 de junio de 2017. Contando con la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

## II.

### A.

En la función judicial de revisar una decisión administrativa, como lo fue la Segunda Denegatoria, objeto de revisión por el TPI a

través de la Sentencia, debemos otorgar gran deferencia a la misma, pues es la agencia quien, de ordinario, posee el conocimiento especializado para atender los asuntos que les han sido encomendados por ley. *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 91 (2006). Se presumen correctas las determinaciones de hecho emitidas por las agencias administrativas y estas deben ser respetadas a menos que quien las impugne presente evidencia suficiente para concluir que la decisión de la agencia fue irrazonable de acuerdo a la totalidad de la prueba examinada. *Íd.*

Es decir, cuando se plantea que la decisión no está basada en evidencia sustancial en el expediente, la parte que hace tal alegación debe demostrar que existe otra prueba en el expediente que reduce o menoscaba la evidencia en la cual se apoya la decisión administrativa de forma tal que no se puede concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo a la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración. *Otero Mercado v. Toyota de Puerto Rico*, 163 DPR 716 (2005). En cuanto a las conclusiones de derecho, estas podrán ser revisadas en todos sus aspectos, aunque ello no equivale a prescindir libremente de las conclusiones de derecho formuladas por la agencia. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800 (2012).

En resumen, la deferencia reconocida a las agencias debe ceder cuando: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) el organismo administrativo ha errado en la aplicación o interpretación de las leyes o los reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) cuando el organismo administrativo actúa arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional; o (4) cuando la actuación administrativa lesiona derechos constitucionales fundamentales. *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712, 744 (2012).



## B.

La Ley 212 se adoptó con el propósito de incentivar el desarrollo de los centros urbanos en los municipios de Puerto Rico. Exposición de Motivos, Ley 212-2002, *supra*. Así, la ley declara como política pública “fortalecer, revitalizar y repoblar nuestros centros urbanos”. *Íd.* Para ello, es “indispensable” la participación e inversión del sector privado. 21 LPRa sec. 1095e. Con ese fin, la Ley 212 provee para la concesión de incentivos, créditos contributivos y exenciones, a los que colaboren en esa gesta urbana y social. *Íd.*; véase, además, 21 LPRa sec. 1095g.

El Artículo 4.02 de la Ley 212 (21 LPRa 1095f) establece, en parte, lo siguiente:

Toda persona, antes de llevar a cabo o participar en un proyecto para la rehabilitación de un centro urbano y de acogerse a los beneficios contributivos estatales que se establecen en este capítulo, deberá presentar una propuesta ante la Oficina de Ordenación Territorial del municipio con un plan de área o zona histórica, la cual llevará a cabo la evaluación de la propuesta [...]. **Dicha evaluación deberá hacerse a la luz de [...] los criterios establecidos en la sec. 1095d de este título.** [...]

Por su parte, el Artículo 1.03 de la Ley 212 establece que sus disposiciones se interpretarán “liberalmente de forma que se promueva el desarrollo y la implantación de la política pública enunciada...”. 21 LPRa sec. 1095.

Al amparo de la Ley 212, el Municipio adoptó el Reglamento para la Evaluación y Certificación de Propuestas de Rehabilitación del Centro Urbano y la Zona Histórica del Municipio de San Juan (el “Reglamento”). El propósito de este Reglamento es establecer los requisitos que deberán incluir las propuestas de revitalización de propiedades en el centro urbano y las zonas históricas del Municipio para obtener los beneficios de incentivos bajo la Ley 212, y los procedimientos para su consideración, la notificación de la

determinación, la programación de la ejecución del proyecto y la supervisión del cumplimiento. Art. 1.03 del Reglamento, pág. 7.

El Artículo 3.01 del Reglamento establece, en parte, lo siguiente:

Toda persona que interese acogerse a los beneficios contributivos estatales de la Ley Número 212 [...], antes de llevar a cabo o participar en un proyecto [...] deberá presentar una propuesta ante la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial. [...]

La solicitud deberá ser presentada por escrito por el dueño del proyecto o proyectista o su representante autorizado. **Cuando una propiedad para la cual se haya aprobado un desarrollo conceptual sea vendida a varias personas, cualquiera de ellos podrá radicar solicitudes de enmienda o cualquiera otra acción,** presentando evidencia de la aceptación de todos los dueños de la acción solicitada. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, el Art. 4.01 del Reglamento enumera los criterios y elementos a ser considerados al momento de evaluar la determinada propuesta. En cuanto al propósito del proyecto, la entidad gubernamental encargada deberá evaluar y determinar si el mismo adelanta “uno o más de los propósitos” establecidos en dicho artículo. Art. 4.01 del Reglamento, págs. 18-19.

Por otro parte, en relación con posteriores enmiendas al proyecto aprobado, el Art. 5.01(d) del Reglamento dispone, en lo pertinente, como sigue:

De surgir la necesidad de hacer cambios a un proyecto que altere la **propuesta aprobada**, se deberá someter una solicitud de enmienda a la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial, explicando en detalle la naturaleza de la enmienda y la razón para la misma, así como toda la documentación (planos, estudios, etc.), pertinente y necesaria para que la Oficina pueda tomar la determinación correspondiente. [...]. Como resultado de la evaluación de los cambios propuestos y dependiendo de la naturaleza y magnitud de los mismos con relación a la Proyecto Original, la Oficina podrá requerir la radicación de una nueva propuesta.

La radicación de una enmienda antes de que se tome una determinación sobre la propuesta radicada originalmente, podría conllevar nuevas consultas con las agencias pertinentes, por lo que el período para resolver, comenzará a partir de la fecha de radicación de la enmienda. [...]

Una vez la Oficina determine si procede la aprobación o denegación de la solicitud de enmienda, notificará la acción tomada al Negociado de Asistencia Contributiva y Consultas Especializadas de la Secretaría Auxiliar de Rentas Internas del Departamento de Hacienda, con copia de la enmienda propuesta. Art. 5.01(d) del Reglamento, pág. 28.

Una vez se complete la obra, entre otras cosas, la OPOT realizará una inspección final para confirmar que el proyecto se hizo conforme a la petición original o a la enmendada, y le certificará dicho cumplimiento al Negociado de Asistencia Contributiva y Consultas Especializadas de la Secretaría Auxiliar de Rentas Internas del Departamento de Hacienda. Art. 5.03 del Reglamento, pág. 35.

### III.

Concluimos que procede la confirmación de la Sentencia, a la luz del texto de la Ley 212 y su reglamentación, así como de su propósito: incentivar el desarrollo de los centros urbanos promoviendo la inversión privada.

En el campo administrativo, la doctrina de cosa juzgada tiene las siguientes vertientes: “(a) su aplicación dentro de la misma agencia a sus propias decisiones; (b) su aplicación interagencialmente, es decir, de una agencia a otra, y (c) su aplicación entre las agencias y los tribunales.” *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 DPR 720, 33 (1978); *Mun. de San Juan v. Bosque Real S.E.* 158 DPR 743, 770 (2003). El efecto de la aplicación de esta doctrina es que la sentencia emitida en un pleito anterior impide que se litiguen posteriormente, entre las mismas partes y sobre las mismas causas de acción y cosas, las controversias ya litigadas y adjudicadas y aquellas que se pudieron haber litigado. *Pagán Hernández, supra*. Véase, además, el artículo 1204 del Código Civil de Puerto Rico, 3343.

Contrario a lo argumentado por el Municipio y lo razonado por OPOT<sup>6</sup>, la controversia, en cuanto al cumplimiento de las Enmiendas con los requisitos estatutarios y reglamentarios aplicables, no fue adjudicada en el caso anterior. Resaltamos que OPOT, al denegar la Primera Solicitud, lo hizo sobre la base de la moratoria establecida por la Ley 7-2009, *supra*. OPOT razonó que la aprobación de las Enmiendas, **en ese momento**, podía conllevar que se activara dicha moratoria.

De manera que, como correctamente concluyó el TPI, la doctrina de cosa juzgada no impedía al Municipio evaluar ahora, por primera vez y en los méritos, si los cambios al Proyecto Original son cónsonos con lo dispuesto en la Ley 212 y el Reglamento.

Por otra parte, el Municipio argumenta que la Segunda Solicitud debió presentarse en la OPOT antes de culminarse el proyecto en controversia. Plantea que, en esta etapa, la OPOT estaba obligada a evaluar el mismo de conformidad con la propuesta del Proyecto Original, aprobada preliminarmente. Sostiene que el Desarrollador no podía iniciar la construcción del proyecto, con las pretendidas variaciones, sin haber obtenido previamente una certificación o autorización de OPOT. Apéndice, pág. 248. No tiene razón.

El proceso para participar en proyectos de revitalización de cascos urbanos de los municipios y beneficiarse de los beneficios contributivos ofrecidos por la Ley 212 se divide en varias etapas, para las cuales el Reglamento establece distintos requisitos. Primero, el proceso se inicia con la presentación de una propuesta, en este caso el Proyecto Original. Para ello, el Art. 4.02 de la Ley

---

<sup>6</sup> En la Segunda Denegatoria, OPOT expuso que:

Como podemos apreciar en las determinaciones de hecho que anteceden, la enmienda presentada por [el Desarrollador] fue denegada y la misma no fue reconsiderada o revisada por ningún tribunal por lo que la misma a todos los efectos legales es final y firme e inapelable. Apéndice, pág. 203.

212, *supra* y el Art. 3.01 del Reglamento, *supra*, establecen, en lo pertinente, que la propuesta debe ser presentada “antes de llevar a cabo o participar de” un proyecto. La frase “llevar a cabo” utilizada en dichas disposiciones fue interpretada por un Panel hermano, cuya interpretación reafirmamos hoy. Dicha frase se refiere a antes de terminar un proyecto. Véase, *Cooperativa de Ahorro y Crédito de Empleados de la Autoridad de Energía Eléctrica v. Municipio de San Juan*, Sentencia de 27 de octubre de 2011, KLAN201100899). Presentada la propuesta, OPOT debe evaluarla a la luz de determinados factores, según detallados en la Ley 212<sup>7</sup> y el Reglamento, y denegar o aprobar la misma. En este caso, el Proyecto Original fue aprobado en el 2006.

Ahora bien, cuando es necesario enmendar un proyecto aprobado, como en este caso, dicho proceso está gobernado por el Art. 5.01(d) del Reglamento, *supra*. Como adelantamos arriba, dicha disposición establece, en lo pertinente, que “se deberá someter una solicitud de enmienda a la Oficina de Planificación [...], explicando en detalle la naturaleza de la enmienda y la razón para la misma, así como toda la documentación (planos, estudios, etc.), pertinente y necesaria para que la Oficina pueda tomar la determinación correspondiente”. *Íd.*

Contrario a cuando se presenta la propuesta “original”, el precitado artículo no dispone término o etapa alguna para la presentación de la solicitud de enmiendas. Los únicos requisitos articulados son: i) someter la correspondiente solicitud ante la OPOT; ii) explicar, en detalle, la naturaleza y razones de los cambios; y iii) presentar la documentación necesaria para que OPOT pueda tomar la determinación correspondiente. Si la solicitud cumple con estos requisitos, la OPOT tiene el ineludible deber de evaluar la

---

<sup>7</sup> 21 LPRA § 1095d y el Art. 4.01 del reglamento, págs. 18-19

misma, en sus méritos, para determinar si el proyecto enmendado es cónsono con los propósitos de la Ley 212 y el Reglamento.

En consecuencia, y al ser claro el texto reglamentario pertinente<sup>8</sup>, tal y como razonó el TPI, concluimos que ni la Ley 212, ni el Reglamento, prohíben que se someta una enmienda para evaluación en cualquier momento, aun luego de que el proyecto haya sido completado. Por tanto, le corresponde a OPOT evaluar, en sus méritos, la Segunda Solicitud y determinar si, en efecto, la misma cumple con el propósito de la Ley 212 y adelanta la política pública adoptada en dicho estatuto. Al realizar dicha evaluación, el deber de OPOT es determinar si los cambios son compatibles con la Ley 212 y el Reglamento. Solo se denegará la solicitud si se determina que la misma: i) no ubica dentro del centro urbano, según delimitado en el Reglamento o; ii) **no cumple con ninguno de los propósitos establecidos en el Artículo 4.01(b) de este Reglamento;** o iii) el Desarrollador se niegue a ajustar la propuesta para que cumpla con las políticas públicas y de desarrollo de los instrumentos de planificación señalados en el Artículo 4.01(a) del Reglamento. Art. 4.02 del Reglamento, pág. 21.

Nuestra conclusión se fortalece al considerar que fue el Municipio quien le solicitó al Desarrollador y a Wal-Mart que iniciaran la construcción del componente comercial, **no más tarde del 1 de junio de 2011**. En efecto, en enero de 2011, la entonces Directora Ejecutiva del Municipio, Sa. Lourdes Rovira, le cursó una carta a Wal-Mart, con copia al Desarrollador, expresándole, en lo aquí pertinente, lo siguiente:

El [Municipio] apoya el Proyecto y tiene interés que la construcción del mismo se lleve a cabo diligentemente. La aprobación del [Municipio] a dicha segregación y venta a favor de Wal-Mart está predicada en que Wal-Mart empleará sus mejores esfuerzos para dar inicio a

---

<sup>8</sup> El artículo 14 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 14 dispone que "[c]uando la ley es clara y libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu".

la construcción de un proyecto comercial **no más tarde del 1 de junio de 2011**. El [Municipio comparecerá en la Escritura de segregación y Compraventa a ser suscrita entre Wal-Mart y [el Desarrollador] a los únicos propósitos de **dar su consentimiento a la transacción** y dar publicidad a terceros de los convenios descritos a continuación.

Sirva la presente para evidenciar los siguientes acuerdos **aprobados y aceptados** por el [Municipio]:

(a) El [Municipio **consiente** a que Wal-Mart adquiera de[l] [Desarrollador] la parcela de terreno descrita en [...] para los propósitos de desarrollar y operar un establecimiento comercial.

(b) el [Municipio] **consiente** a que Wal-Mart **dé inicio al desarrollo y a la construcción** del componente comercial del Proyecto.

(c) El [Municipio] acepta y reconoce que es el [Desarrollador] (y no Wal-Mart) quien retiene el derecho y la obligación de proseguir con el desarrollo y la construcción del componente residencial del Proyecto.

[...] (Énfasis nuestro). Apéndice, págs. 101-102.

Por último, contrario a lo argumentado por el Municipio, la Orden Administrativa no impide que OPOT evalúe en sus méritos los cambios propuestos al Proyecto Original, según dispuesto en la Sentencia. En primer lugar, a la OPOT únicamente le correspondería “confirmar que el proyecto se hizo conforme a la petición original o a la enmendada y [certificar] dicho cumplimiento al Negociado de Asistencia Contributiva y Consultas Especializadas de la Secretaría Auxiliar de Rentas Internas del Departamento de Hacienda”. Art. 5.03 del Reglamento, pág. 35. A lo sumo, el efecto de la Orden Administrativa se materializaría una vez se presente una potencial determinación favorable de OPOT ante el Departamento de Hacienda. En segundo lugar, la Orden Administrativa únicamente se dirige a la “paralización de la otorgación de **nuevos** créditos contributivos” (énfasis suplido), por lo cual no está claro que aplique a créditos como el aquí en controversia, cuyo trámite comenzó mucho antes de que se aprobara la referida orden. En tercer lugar, por sus propios términos, la Orden Administrativa rige la evaluación

de solicitudes para nuevos créditos (y, también, de las solicitudes pendientes de aprobación) por la Rama Ejecutiva del Estado Libre Asociado, por lo cual la misma no aplica ni incide sobre los trámites que el Municipio viene llamado a realizar por mandato de ley y de su propia reglamentación.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia apelada y se devuelve el caso al Municipio de San Juan para trámites ulteriores compatibles con lo aquí resuelto.

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones