

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS  
PANEL IV

ASOCIACIÓN DE DETALLISTAS DE GASOLINA DE PUERTO RICO, INC.; DANIEL RIVERA GARRATÓN; PASCUAL SOTO ISOBATS; JOSIE UMPIERRE; DANIEL QUIÑONEZ (MARÍA MARGARITA RIVERA); ÁNGEL PANTOJAS HERNÁNDEZ; CARMENZA RAMÍREZ SÁNCHEZ; ISIDRO MÉNDEZ; EFRAIN VÁZQUEZ RIVERA; ÁNGEL LUIS FIGUEROA; EMMA MIRANDA SANTIAGO; RICARDO FALCÓN; REINALDO VICENTY; PEDRO RODRÍGUEZ; EDUARDO MORALES; HAMID SÁNCHEZ; LOURDES ALVARADO; DAVID FIGUEROA; ARAMIS LÓPEZ TIRADO; VICTOR OLIVERO AYALA; MARY DÍAZ; JOSÉ A. MELÉNDEZ; ABIGAIL GONZÁLEZ SANTIAGO; AGNES CRESPO; MILAGROS LUCIANO; LUZ MOLINARES; MARIANA C. AMIGO; OLGA RÍOS; JOSÉ N. GRUNO; MARÍA PADILLA ÁLVAREZ; ELENA RODRÍGUEZ; PEDRO RODRÍGUEZ; JORGE RAMÍREZ; JOCELYN CINTRÓN; ANIBAL IGLESIAS; CARMEN L. MATOS NIEVES; MARTA LORENS; MAGDALENA SANTIAGO VELÁZQUEZ; MADELINE VALIENTE; RAFAEL CASTAÑED; Y EGLANTINA ASTOR

Recurrente

v.

OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS (OFGe); JUNTA DE PLANIFICACIÓN; COSTCO WHOLESALE CORPORATION, POR CONDUCTO DEL ING. JORGE A. TIRADO RAMÍREZ, DE LA FIRMA, CMA ARCHITECTS & ENGINEERING, LLC.

Recurrida

OFICINA DEL GOBERNADOR, JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Agencia Recurrida

REVISIÓN JUDICIAL procedente de la Oficina del Gobernador, Junta de Planificación de Puerto Rico

Consulta Núm.:  
2001-17-0103-JPU

KLRA201700311

Sobre:  
Impugnación de Resolución de la Junta de Planificación de 6 de febrero de 2017.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Rivera Marchand.

*Jiménez Velázquez, jueza ponente.*

**SENTENCIA**

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

La Asociación de Detallistas de Gasolina de Puerto Rico, Inc., y los recurrentes de epígrafe, por conducto de su representación legal, presentaron esta *Solicitud de Recurso de Revisión*

*Administrativa* el 10 de abril de 2017 para impugnar la *Resolución* emitida por la Junta de Planificación de Puerto Rico el 10 de marzo de 2017. En la aludida *Resolución*, la Junta de Planificación hizo una aclaración de particulares a los únicos efectos de reconocer que la calificación que se le confirió a la parcela de 17.066 cuerdas, con número de catastro 088-011-2450-04, es una de Distrito C-4, según el cambio autorizado el 20 de diciembre de 2006 en la Consulta de Ubicación 2001-17-0113-JPU. Dicha recalificación actualmente se encuentra pendiente de actualización de las Hojas 8G y 8H del Mapa de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de San Juan.

Tras examinar el recurso de revisión judicial con sus múltiples documentos que conforman su apéndice, la *Moción de Desestimación* presentada por Costco Wholesale Corporation, su oposición, y el *Alegato en Oposición a Recurso de Revisión* presentado por la Junta de Planificación, se desestima el recurso de revisión judicial.

Nos explicamos.

#### I

Allá para el 23 de febrero de 2002, la Junta de Planificación de Puerto Rico aprobó, tras los trámites de rigor, una *Resolución* en la Consulta de Ubicación Núm. 2001-17-0103-JPU, para la ubicación de un proyecto comercial en una finca con cabida de 17.066 cuerdas, que radica en la Carretera Estatal PR-3 esquina Avenida Iturregui, en el Barrio Sábana Llana del Municipio de San Juan. Específicamente en la aludida *Resolución* se menciona que la parte proponente Sembler Company of Puerto Rico solicitó la reclasificación de los terrenos a uno de Distrito C-4 (Comercial de Centro de Mercadeo) dado que el proyecto propuesto era un desarrollo comercial extenso. En lo particular, se autorizó un proyecto comercial para el establecimiento de una tienda Costco con un área de construcción de 146,350 pies cuadrados para ventas al

por mayor y al detal. Dicha *Resolución* indicó que el proponente no contempló la combinación de usos residenciales y comerciales. Además, sobre el futuro puntualizó que, la entonces Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe), ahora la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), determinaría la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual debería cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables.

Transcurrido el tiempo, el 3 de septiembre de 2015, Costco Wholesale Corporation sometió ante el Municipio Autónomo de San Juan una solicitud de construcción de una estación de gasolina en los terrenos en cuestión (Solicitud de Permiso Núm. 2016-CCO-00060). El Municipio Autónomo de San Juan remitió la solicitud ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), por considerar la solicitud como una concesión de variación en uso.<sup>1</sup> Ello en consideración a que en el predio donde se proponía la gasolinera aparecía todavía en los Mapas de Calificación de Suelos de San Juan con una calificación de R-3.

Ante el foro administrativo de OGPe se planteó oposición a la construcción de la estación de gasolina, en particular por la Asociación de Detallistas de Gasolina, VP Petroleum, LLC, To-Go Stores, Inc., el señor Carlos Báez, Puma Energy Caribe, LLC, y el señor Daniel Rivera Garratón (detallista), entre otros. La Asociación de Detallistas de Gasolina y el señor Daniel Rivera Garratón solicitaron intervención ante OGPe, y mediante *Resolución* del 18 de enero de 2017, se autorizó la intervención de estos ante el trámite administrativo, en virtud del Artículo 15.2 sobre participación e

---

<sup>1</sup> Sin embargo, en el Memorial Explicativo Enmendado sometido por el Ing. Jorge A. Tirado Ramírez, el 20 de julio de 2016, indica que no se proponían variaciones de densidad o intensidad, ya que la estación de gasolina está permitida en un Distrito C-4. (Exhibit 3 del apéndice al recurso de revisión judicial).

intervención de la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*.<sup>2</sup>

El proceso ante OGPe ha sido muy contencioso en oposición a la construcción de la estación de gasolina. El argumento principal en dicho foro relacionado con la Consulta de Ubicación Núm. 2001-17-0103-JPU aprobada por la Junta de Planificación, estriba en que el predio donde se propone construir la gasolinera aparece aún clasificado como R-3, y que tal consulta de ubicación no contempló esos terrenos en su aprobación por la Junta de Planificación, ya que siempre se mencionó y se hizo referencia exclusiva a la recalificación de terrenos de R-1 a C-4. Es decir, que los terrenos R-3 donde se propone la construcción de la estación de gasolina quedaron excluidos de la autorización otorgada por la Junta de Planificación.

Así las cosas, el 6 de diciembre de 2016 Costco Wholesale Corporation le solicitó a la Junta de Planificación la actualización de los mapas de calificación de suelos del Municipio de San Juan para que las 17.066 cuerdas reflejaran una calificación C-4. Esta solicitud culminó en la *Resolución* emitida el 6 de febrero de 2017, notificada el 10 de marzo de 2017, por la Junta de Planificación, que íntegramente expresa:

Consulta Número 2001-17-0103-JPU

**Esta Junta de Planificación, en su reunión del 23 de febrero de 2002, aprobó la Consulta [de Ubicación] Número 2001-17-0103-JPU para la ubicación de un proyecto comercial en una finca con cabida de 17.066 cuerdas. Dicha finca radica en la Carretera Estatal Número 3, esquina Avenida Iturregui, en el Barrio Sábana Llana del Municipio Autónomo de San Juan.**

Posteriormente, la parte proponente presentó evidencia de que el proyecto fue construido conforme lo aprobado y que contaba con permiso de construcción y de uso otorgados por la Administración de Reglamentos y Permisos. **Esta Junta en reunión del 20 de octubre de 2006 autorizó enmienda a la calificación, conforme a la consulta de ubicación aprobada, en un distrito R-1 a un Distrito C-4.**

---

<sup>2</sup> VP Petroleum, LLC, To-Go Stores, Inc., el señor Carlos Báez, Puma Energy Caribe, LLC, también solicitaron intervención, pero no contamos con la resolución de OGPe que lo haya autorizado.

Luego, mediante **Resolución C-18-1 del 1 de junio de 2007** y la publicación de un edicto el 1 de junio de 2007 en el periódico El Vocero y transcurrido el término dispuesto para ello, **entraron en vigor las enmiendas aprobadas por la Junta a los referidos Mapas, entre ellos el predio que nos ocupa.**

Dichas enmiendas fueron impugnadas ante el Tribunal de Apelaciones, no obstante las mismas fueron sostenidas. Por lo tanto, **conforme establece la Primera Extensión a la Resolución C-18-1 del 22 de mayo de 2014, la calificación que le corresponde a estos terrenos es C-4 (Comercial de Centro de Mercadeo).**

Ahora, la parte proponente mediante documentos presentados el 6 de diciembre de 2016, solicita a esta Junta de Planificación la actualización de los Mapas de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de San Juan, Hojas 8-G y 8-H vigentes, lo cual debe incluir las 17.066 cuerdas según los lindes descritos e ilustrados en los anejos sometidos.

La solicitud fue evaluada por la Junta de Planificación, en reunión del 6 de febrero de 2017, quien después del debido análisis de los argumentos presentados, y de la información obrante en el expediente, **consideró aclarar particulares, a los efectos de reconocer que la calificación a la cual se enmendó la parcela con número de catastro 088-011-245-04 es a un Distrito C-4, según cambio autorizado el 20 de diciembre de 2006 y sostenido por el Tribunal de Apelaciones. Actualmente, se encuentra pendiente de actualización de las Hojas 8G y 8H del Mapa de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de San Juan.**

**Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, ACLARA PARTICULARES, en la Consulta de Ubicación Número 2016-17-0103-JPU para la ubicación de un proyecto comercial en el Barrio Sábana Llana del Municipio Autónomo de San Juan.**

**DISPONIÉNDOSE que todas las otras partes de los informes anteriores, no alteradas por la presente Extensión, quedan en todo su vigor y efecto.**

(Énfasis y subrayado nuestro).

Entonces, la Asociación de Detallistas de Gasolina de Puerto Rico presentó el recurso de revisión judicial que nos ocupa, mediante el cual procura la revisión y revocación de la aludida *Resolución Aclarando Particulares* emitida por la Junta de Planificación. En esencia, los recurrentes plantean (1) que no fueron notificados de la *Resolución Aclarando Particulares* emitida por la Junta de Planificación, la cual la intiman como una regla legislativa;

(2) que la parte proponente ante la Junta de Planificación no tienen legitimación activa para solicitar la enmienda o aclaración porque Costco Wholesales Corporation no es la misma entidad jurídica que Sembler Company of Puerto Rico, la parte proponente de la consulta de ubicación en su origen; y (3) que la parcela calificada como Residencial Tres (R-3) nunca fue llevada a vista pública, según surge del Aviso de Pública Subasta que sobre tales extremos preparó la Junta de Planificación para el 2002.

Costco Wholesales Corporation presentó el 8 de mayo de 2017 una *Moción de desestimación* en la cual planteó lo siguiente: (1) que los recurrentes no fueron ni son partes en el procedimiento de la consulta de ubicación 2001-17-0103-JPU, por lo que no había que notificarles la *Resolución Aclarando Particulares*; (2) que la aludida resolución no adjudicó derecho u obligación alguna en la referida consulta de ubicación; y (3) que se encontraban pendientes ante la Junta de Planificación dos mociones de reconsideración<sup>3</sup> en solicitud de que se dejara sin efecto la aludida resolución. Asimismo, Costco Wholesales Corporation destacó que los diversos planteamientos se centran en otro procedimiento administrativo (Caso Núm. 2016-CCO-00060) independiente de la aludida consulta de ubicación, que actualmente se ventila ante la OGPe y en el cual se evalúa una nueva estación de gasolina propuesta por Costco Wholesales Corporation.

La Asociación de Detallistas de Gasolina de Puerto Rico y los recurrentes presentaron *Oposición a Solicitud de Desestimación* el 30 de mayo de 2017. En su escrito elaboró el planteamiento de que la Asociación de Detallistas y los recurrentes son parte del proceso que se lleva a cabo ante la OGPe sobre la propuesta de construcción de

---

<sup>3</sup> En referencia a las solicitudes de intervención y reconsideración presentadas por VP Petroleum, LLC, To-Go Stores, Inc., el señor Carlos Báez, y por Puma Energy Caribe, LLC.

una estación de gasolina en el Distrito Residencial Tres (R-3), dentro del cual está prohibido el uso de una estación de gasolina. También, discute que el Reglamento Conjunto de 2010 en su Sección 25.1.16 referente a las Variaciones sobre Estaciones de Gasolina, no permite a la OGPe conceder tales variaciones. De igual manera, plasmó y reiteró los argumentos ante la OGPe para insistir en que el predio de terreno tiene, a esta fecha, una calificación de Distrito Residencial Tres (R-3), y no Distrito Comercial de Centro de Mercadeo (C-4).

El 31 de mayo de 2017, la Junta de Planificación presentó *Alegato en Oposición a Recurso de Revisión*. En su escrito, la Junta de Planificación sostuvo que las Resoluciones Aclarando Particulares, como la que nos ocupa, no son de las que están sujetas a revisión judicial. En lo particular, expuso que la *Resolución Aclarando Particulares*, de acuerdo a lo establecido por la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, según enmendada, se limita a reconocer y reiterar lo ya dispuesto en la consulta de ubicación para la construcción de la tienda Costco en San Juan, en un predio con cabida de 17.066 cuerdas. 3 LPRA sec. 1.3. Abundó en que la *Resolución Aclarando Particulares* existe un reconocimiento de que durante la evaluación y posterior autorización de la Consulta de Ubicación Núm. 2001-17-0103-JPU, se tomaron en consideración la totalidad de las 17.066 cuerdas donde ubica la tienda Costco, tanto para la ubicación de la tienda Costco como para el cambio de calificación de R-1 a una C-4. Además, que mediante la *Resolución C-18-01* del 1 de junio de 2007, entró en vigencia el cambio de calificación de los terrenos constituidos por la totalidad de las 17.066 cuerdas de calificación R-1 a C-4. Asimismo, que el argumento sobre el predio calificado en R-3<sup>4</sup> que presuntamente no

---

<sup>4</sup> En su escrito, la Junta de Planificación aclaró que dicho predio colinda con la Avenida Iturregui, es decir, no colinda con terrenos calificados como residencial.

formó parte de la solicitud de consulta de ubicación, ni de las 17.066 cuerdas, es a destiempo y tardío. Por lo tanto, la Junta de Planificación reiteró que tanto la *Resolución* para la Consulta de Ubicación Núm. 2001-17-0101-JPU del 23 de enero de 2002, así como la *Resolución* C-18-1 del 1 de junio de 2007, son determinaciones administrativas finales y firmes a esta fecha.<sup>5</sup> Por último, planteó que el Reglamento Conjunto de 2010, según enmendado, establece en su Regla 58.8.2, la facultad de la Junta de Planificación para dictar cualquier resolución u orden, a iniciativa propia o a instancia de parte interesada, para resolver cualquier asunto ante su consideración, sin la celebración de vista pública o privada, cuando del expediente surja que no hay controversia real sobre un hecho material o esencial. Por ello, sostuvo la validez de su directriz para solicitar la actualización y corrección de los Mapas de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de San Juan, razón o motivo para haber emitido la *Resolución Aclarando Particulares*, en el recurso que nos ocupa.

## II

Es evidente que las resoluciones finales conocidas como Resolución de la Consulta de Ubicación Núm. 2001-17-0103-JPU del 23 de enero de 2002, así como la *Resolución* C-18-1 del 1 de junio de 2007, son determinaciones administrativas finales y firmes a esta fecha.

Estas advinieron finales y firmes al dejarse de instar a tiempo el recurso de revisión judicial. Desde el 1 de junio de 2007 a la fecha de presentación del recurso que nos ocupa, transcurrieron casi diez (10) años. A todas luces, el recurso presentado por la Asociación de Detallistas de Gasolina de Puerto Rico es tardío.

---

<sup>5</sup> La *Resolución* C-18-1 expresó en su página 25, que se autorizaba la calificación de la totalidad de la finca de 17.066 cuerdas a C-4. La finca de 17.066 cuerdas se identificó con su número de catastro del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM).



La *Resolución Aclarando Particulares* es equivalente o análoga a las sentencias *nunc pro tunc* que emiten los tribunales, que retrotraen sus efectos a la fecha de notificación inicial, cuando no se afectan derechos sustantivos y solo se corrigen errores de forma, cálculo o se aclara algún aspecto que no afecta los derechos y obligaciones de las partes.

Asimismo, la Regla 57 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece el término jurisdiccional de treinta (30) para acudir en revisión ante el Tribunal de Apelaciones. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 57. Dicho término de treinta (30) es fatal y no es susceptible de extensiones o prórrogas. De igual manera, dispone la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme* en cuanto al término para revisión judicial, al establecer que el término de treinta (30) días es contado a partir de la fecha de archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia. 3 LPRA sec. 2172. Por lo tanto, resulta forzoso concluir que el recurso presentado el 10 de abril de 2017 es tardío y carecemos de jurisdicción para entender en sus méritos.

Por los fundamentos antes expresados, se desestima el recurso de revisión judicial por falta de jurisdicción al haber presentado de manera tardía.

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

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