

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

ASOCIACIÓN DE
DETALLISTAS DE
GASOLINA DE PUERTO
RICO, INC.

Recurrente

Vs.

OFICINA DE GERENCIA
DE PERMISOS;
OFICINA DE PERMISOS
DEL MUNICIPIO
AUTÓNOMO DE SAN
JUAN, COSTCO
WHOLESALE
CORPORATION

Recurridos

*REVISIÓN
ADMINISTRATIVA*
procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos

KLRA202000107

Caso Núm.

2020-296542-SDR-
003794

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Grana Martínez.

Hernández Sánchez, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de octubre de 2020.

Comparece ante nuestra consideración, la Asociación de Detallistas de Gasolina de Puerto Rico, Inc. (Asociación) y nos solicita que revoquemos la *Resolución* emitida por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) el 30 de enero de 2020. Mediante esta, el foro administrativo denegó la revisión administrativa presentada ante su consideración y reiteró el permiso de uso 2015-030764-PU-014839.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se *confirma* la resolución administrativa.

I

Los hechos e incidentes relevantes a esta controversia iniciaron con la introducción de una solicitud ante la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan para construir una estación de gasolina presentada por Costco Wholesale Corporation

(Costco). Tal solicitud fue elevada ante la OGPE por proponerse una variación en un parámetro de construcción para el cual la Oficina de Permisos municipal entendía no tener jurisdicción.

Tras varios trámites procesales y la celebración de vistas, el 31 de julio de 2018, notificada el 1ero de agosto del mismo año, la OPGe emitió una *Resolución* en la que aprobó la solicitud de permiso, condicionado a la construcción de un muro de dos metros y a que Costco expenda gasolina solamente a sus socios o aquella persona que pague con una tarjeta de regalo “Costco Cash Card”.

En desacuerdo con la *Resolución* emitida por OPGe, VP Petroleum, LLC, To Go Stores, Inc., la Asociación y el Sr. Daniel Rivera Garratón, partes interventoras, instaron sus respectivos recursos de revisión administrativa impugnando la decisión. El 16 de noviembre de 2018, la OGPE denegó los recursos de revisión instados. Inconformes aún, las partes interventoras presentaron ante un panel hermano de este Tribunal los recursos de revisión administrativa KLRA201800734, KLRA201800744 y KLRA201800747. Mediante Sentencia del 29 de abril de 2019, el panel VIII de este Tribunal confirmó el permiso impugnado. Inconformes aún, las interventoras recurrieron en alzada ante el Tribunal Supremo, quien denegó los recursos instados, así como las reconsideraciones presentadas.

Así las cosas, el 22 de mayo de 2019 la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan expidió a favor de Costco el Permiso de Construcción 190P-51632CX-SN para la construcción de la estación de gasolina propuesta.

Posteriormente, y ante solicitud de Costco, el 26 de diciembre de 2019, dicha oficina emitió el Permiso Único 2015-030764-PU-014839 a los fines de que Costco pueda operar la estación de gasolina construida. El 14 de enero de 2020, la Asociación compareció ante la División de Revisiones

Administrativas de OGPe para que se dejara sin efecto el Permiso Único emitido. Arguyó que la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan no tenía jurisdicción para emitir tal permiso único, por lo que este era nulo. Además, atacó la evaluación realizada por la oficina administrativa municipal, debido al corto tiempo entre la presentación de la solicitud de permiso y la fecha en que este fue concedido. Por tales fundamentos, solicitó que se dejara sin efecto el Permiso Único 2015-030764-PU-014839.

Luego de Costco haberse expresado sobre la reconsideración solicitada, el 29 de enero del año en curso la OGPe emitió resolución en la que determinó no acoger la reconsideración. Insatisfecha aún, la Asociación instó el recurso de epígrafe e hizo el siguiente señalamiento de error:

Erró la OGPe AL NO ACOGER LA SOLICITUD DE REVISIÓN ADMINISTRATIVA Y ANULAR EL PERMISO A PESAR DE QUE LA OPMSJ EMITIÓ EL PERMISO SIN FACULTAD PARA HACERLO Y DE FORMA CONTRARIA A DERECHO.

ERRÓ LA OGPe AL NO ACOGER LA SOLICITUD DE REVISIÓN ADMINISTRATIVA A PESAR DE QUE COSTCO NO CUMPLIÓ CON VARIAS DISPOSICIONES DE LEY Y REGLAMENTO APLICABLES AL SOLICITAR EL PERMISO.

El 4 de junio del presente, Costco presentó *Oposición a Recurso de "Revisión Administrativa"*. Por su parte, el 29 de septiembre de 2020, la OGPe presentó su posición respecto al recurso de epígrafe. El 20 de octubre de 2020 el Municipio de San Juan presentó su alegato.

II

-A-

La Ley 161-2009 conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, según enmendada, 23 LPRA sec. 9011 *et seq.*, fue promulgada con el fin de establecer el nuevo

marco legal y administrativo que habría de guiar la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos vinculados al desarrollo de obras de construcción y otras actividades relacionadas por parte del Gobierno de Puerto Rico. Según su exposición de motivos, esta tiene como objetivo transformar el sistema de permisos de Puerto Rico de modo que el mismo sea uno más transparente, ágil, confiable y eficiente. Esta legislación creó la OGPe como el organismo administrativo encargado de emitir determinaciones finales y permisos, licencias, inspecciones, certificaciones y cualquier otra autorización o trámite que sea necesario. Para ello, la Ley 161-2009 le transfirió a esta nueva agencia las facultades que antes tenían numerosas entidades gubernamentales, en particular, la ARPe.

El Art. 19.13 de la Ley 161-2009, 23 LPRA Sec. 9011, aclara que, con excepción del Art. 19.10, todas sus disposiciones entrarían en vigor inmediatamente a partir de la aprobación de la Ley, es decir, a partir del 1 de diciembre de 2009. Por el contrario, el Art. 19.10 establece que al año de entrar en vigor la Ley 161-2009 se derogará la ley orgánica de la ARPe, es decir esta perdería vigencia a partir del 1 de diciembre de 2010. *Id.*

Ahora bien, con su derogación no desaparecieron las funciones, poderes y responsabilidades de la ARPe. En lo que nos concierne el Art. 2.20 de la Ley 161-2009, 23 LPRA sec. 9012s, dispone que se transferirá de la ARPe a la OGPe, cualquier facultad función ejercida por el Administrador, por la ARPe o por la Junta de Planificación que no hubiere sido transferida o encomendada expresamente, por ley, a menos que resulte incompatible con esta Ley, las disposiciones de la ley orgánica de la ARPe, o cualquier otra ley posterior que disponga lo contrario. Asimismo, el Art. 2.21 de la Ley 161-2009, 23 LPRA sec. 9012t, establece que todos los procedimientos en los que la ARPe sea parte y que estén *sub judice*

ante los tribunales o foros administrativos continuarán a través del Director Ejecutivo de la OGPe “hasta su resolución final al amparo de las disposiciones bajo las cuales se hubiesen iniciado”.

Entre otros asuntos, la Ley 161-2009 también estableció que los municipios autónomos con jerarquías de la I a la V podían mediante convenios a esos efectos, recibir por delegación funciones que de ordinario pertenecían a la jurisdicción de las referidas agencias gubernamentales, incluso la Junta de Planificación, y la ARPe.

En lo aquí pertinente, el Art. 2.5 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA 9012d, dispone:

A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, la Oficina de Gerencia de Permisos, a través de su Secretario Auxiliar, los Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados, cualquier otro facultado en la Ley o a quien el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos delegue tal facultad, según aplique, emitirán determinaciones finales, permisos, licencias, certificaciones, entre éstas, las de prevención de incendios, autorizaciones y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico según se disponga en el Reglamento Conjunto de Permisos, certificados de salud ambiental relacionados directa o indirectamente al desarrollo y el uso de terrenos o estructuras que, previo a la aprobación de esta Ley, eran evaluados y expedidos o denegados por las Entidades Gubernamentales Concernidas al amparo de sus leyes orgánicas u otras leyes especiales y que serán incluidos en el Reglamento Conjunto de Permisos. **De igual forma, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, conforme a lo establecido en el Artículo 1.3 y 18.10 de esta Ley, podrán emitir determinaciones finales y permisos.** Aquellas solicitudes de permisos, certificaciones o licencias contempladas en los Reglamentos de las Entidades Gubernamentales Concernidas pasarán a ser evaluadas por la Oficina de Gerencia de Permisos y por los Profesionales Autorizados, según aplique y sea establecido en el Reglamento Conjunto, incluyendo aquellas dirigidas a la

ubicación o parámetros del uso. En el caso de la Directoría de Excavaciones, Demoliciones y Tuberías del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Oficina de Gerencia de Permisos servirá de centro de presentación de la notificación requerida. La Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta Adjudicativa según sea el caso evaluará y emitirá licencias y determinaciones finales para las consultas de variación en uso, construcción, y consultas de ubicación, incluyendo las de mejoras públicas y las de impacto regional o supraregional. Los cambios de calificación o recalificación directa de solares y las de transacciones de terrenos públicos, serán evaluadas por la Junta de Planificación, quien emitirá la determinación final. (Énfasis nuestro)

Sobre la evaluación, concesión o denegación de determinaciones finales o permisos, el Art. 8.1 de la Ley 161-2009, 23 LPRA Sec. 9018, dispone que cualquier persona que interese solicitar permisos, recomendaciones, licencias o certificaciones relacionados al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico o cualquier otra autorización o trámite necesario, podrá así hacerlo ante la OGPe, a nivel central o regional, **ante los Municipios Autónomos con Jerarquía I a V** o mediante un Profesional Autorizado, según aplique. Igualmente, el artículo establece que las solicitudes incluirán aquellas establecidas en el Reglamento Conjunto de Permisos, incluyendo entre otras, los permisos únicos.¹

De igual manera, y sobre los permisos expedidos, el Art. 9.10 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA Sec. 9019i, dispone sobre la presunción de corrección y legalidad de las determinaciones finales y permisos expedidos por la OGPe, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a V y por los Profesionales Autorizados.

¹ Para efectos de la Ley 161-2009, “permiso único” se refiere al permiso para el inicio o continuación de la operación de un negocio, construcción y/o actividad incidental al mismo en el que se consolida permisos, licencias, autorizaciones o certificaciones, el que podrá ser expedido por la OGPe o los Municipios Autónomos con Jerarquía I a V, conforme dispone el Capítulo VIII del estatuto.

A tenor de la Ley Núm. 161-2009, se aprobó el *Reglamento Conjunto Para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo de Terrenos y Operación de Negocios* del 7 de junio de 2019 (Reglamento Conjunto 2019). Este reglamento tuvo el propósito de detallar el sistema unificado de información sobre el desarrollo y uso de terrenos, conforme la política pública esbozada en la Ley 161-2009.

Sobre el Permiso Único, el Reglamento Conjunto 2019 en su Sección 3.7.1.1.(c) dispone que este podrá ser expedido por la OGPe, **los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V** y los profesionales autorizados. El inciso (e) de la sección 3.7.1.1. del Reglamento Conjunto 2019 dispone que los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V evaluarán el trámite del uso únicamente a tenor con las facultades delegadas a través de los convenios de transferencias de facultades e incorporarán al permiso las licencias y certificaciones cuya evaluación y adjudicación ha sido delegada a la OGPe y a los profesionales autorizados.

-B-

Sabido es que la Ley Núm. 81-1991, mejor conocida como la *Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 21 LPRA sec. 4001, et seq.², se instrumentó con el propósito de “iniciar un proceso de renovación político-administrativa del gobierno municipal con la finalidad de fomentar una mayor autonomía y la descentralización gubernamental de Puerto Rico., *Laureano v. Mun. de Bayamón*, 197 DPR 420 (2017) y casos allí citados. Mediante el referido estatuto, se amplió el ámbito de facultades y funciones de los municipios, se autorizó la transferencia de competencias de planificación y reglamentación de

² Esta Ley aunque pertinente por ser la legislación vigente al momento de los hechos fue derogada por la Ley 107 de 14 de agosto de 2020.

sus territorios y se autorizó la delegación de otras materias de la competencia del Gobierno Central. *Id.*, citando a *Gobierno Ponce v. Caraballo*, 166 DPR 723, 731 (2006) y otros. La transferencia de facultades que permite la Ley 81-1991 se realiza a través de clasificaciones denominadas “Jerarquías”, que van de la I hasta la V de acuerdo con el nivel de complejidad y la capacidad del municipio para asumirlas. Por tanto, los poderes y competencias varían desde tener el poder limitado de otorgar permisos de uso a estructuras existentes, como sucede en la Jerarquía I, hasta poseer casi todos los poderes que posee la OGPe, en aquellos casos de un municipio con Jerarquía V. *Laureano v. Mun. de Bayamón*, supra.

A los fines de poder en vigor las facultades delegadas por la Ley 81-1991, tal estatuto exige que el Municipio tenga una Oficina de Permisos propia. Una vez creada la referida oficina, se otorga un convenio entre el Municipio y el Gobierno Central, que, además de especificar las facultades transmitidas al municipio, establecerá las limitaciones en los poderes delegados. *Id.*

Conforme lo anterior, el 29 de mayo de 2009 se suscribió el *Convenio de Transferencia de Facultades de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico al Municipio de San Juan* (Convenio). Cabe destacar que, mediante el Convenio, el Gobierno le transfirió al Municipio: facultades para recibir, evaluar y decidir sobre peticiones de autorizaciones, permisos o enmiendas de la Junta de Planificación y la ARPe relacionadas con la ordenación territorial, según se establecen en las Jerarquías de la I a la V, que incluyen, entre otras, como en el presente caso, la facultad de atender permisos de construcción y permisos de uso.

Además de las competencias o facultades transferidas, el Municipio recibió la facultad legal para promover el cumplimiento e

implantación de la reglamentación vigente sobre el uso del suelo. De otra parte, el Convenio suscrito dispone que podrán transferirse otras facultades no originalmente incluidas mediante enmiendas al mismo o a través de una Resolución Conjunta entre el Presidente de la Junta de Planificación y el Alcalde del Municipio, excepto las instancias claramente allí establecidas.

-C-

La doctrina de revisión judicial dispone que al revisar las determinaciones administrativas, los tribunales deben auscultar si estas fueron emitidas en virtud de los poderes delegados a la agencia y de su política pública. *Capó Cruz v. Junta de Planificación, et al.*, Opinión del 23 de julio de 2020, 2020 TSPR 68, 204 DPR ____, citando a *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 625-626 (2016) y otros. A tales efectos, los tribunales revisores deben conceder deferencia a las decisiones de las agencias administrativas, pues éstas gozan de experiencia y conocimiento especializado sobre los asuntos ante su consideración. *Id.* Al cumplir esta tarea, los tribunales analizarán los siguientes aspectos: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho que realizó la agencia están sostenidas por evidencia sustancial, y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Asoc. Fcias v. Caribe Specialty et al II*, 179 DPR 923, 940 (2010).

De lo anterior surge que las determinaciones de hechos de las agencias deben sostenerse si se basan en evidencia sustancial que surja del expediente. Estas deberán respetarse hasta tanto no se demuestre mediante evidencia suficiente que la presunción de legalidad ha sido superada o invalidada. *Capó Cruz v. Junta de Planificación, et al.*, supra; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra. Por su parte, las determinaciones de derecho pueden ser revisadas en su totalidad. No obstante, esto no equivale a la sustitución

automática del criterio administrativo. *Capó Cruz v. Junta de Planificación, et al.*, supra. Solamente se descartará tal criterio administrativo cuando no pueda hallarse fundamento racional que explique o justifique el dictamen administrativo *Rolón Martínez v. Supte Policía*, 201 DPR 26 (2018). Así pues, los tribunales intervendrán con las decisiones administrativas sólo cuando se concluya que se ha actuado arbitraria, ilegal o irrazonablemente. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009).

Esto es así, pues es norma reiterada que a toda determinación administrativa le cobija una presunción de regularidad y corrección. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005). Esta presunción, apuntalada en el conocimiento especializado de la agencia, debe respetarse mientras la parte que la impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarla. *Domínguez v. Caguas Expressway Motors*, 148 DPR 387, 397-398 (1999); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 131 (1998).

Es decir, se presume que el organismo administrativo posee un conocimiento especializado en aquellos asuntos que le fueron encomendados por el legislador que merece ser visto con respeto y deferencia. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, pág. 821 (2012); *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, supra. Por ello, nuestra función revisora se circunscribe a evaluar la razonabilidad de la decisión recurrida, a la luz de las pautas trazadas por el legislador y el criterio de evidencia sustancial. *Accumail P.R. v. Junta Sub. A.A.A.*, 170 DPR 821, 829 (2007); *Otero v. Toyota*, supra, pág. 729.

Conviene destacar, que el criterio que debe aplicar el tribunal no es si la decisión administrativa es la más razonable o la mejor. El análisis debe ser si la interpretación de la agencia es una razonable. *Rivera Concepción v. A.R.Pe.*, 152 DPR 116, 122-123 (2000). En ausencia de irrazonabilidad, no le compete al foro

judicial imponer su propio criterio. *Otero v. Toyota*, supra, pág. 729.

-III-

En su recurso de revisión, la Asociación nos solicita que revoquemos la decisión administrativa que denegó su reconsideración y dejó en efecto el Permiso Único emitido por el Municipio de San Juan en beneficio de Costco. Para ello, primeramente, reclama que la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan carecía de autoridad legal para emitir el permiso impugnado, por lo que este de su faz era nulo. En apoyo a tal reclamo, cita varias disposiciones del Reglamento 5087 de la Junta de Planificación a los fines de demostrar que la Junta de Planificación retuvo la facultad de atender en el caso, ya que una vez un municipio transfiere al gobierno central un expediente, las etapas posteriores del proyecto deberán ser presentadas ante la agencia del Gobierno Central, y no los municipios. Además, sostiene que los argumentos sometidos por la recurrida en oposición a su reconsideración son inválidos, ya que, para propósitos de un Permiso Único, los Municipios podrán solamente evaluar el trámite a tenor con las facultades delegadas por medio de los convenios de transferencias. Así pues, arguye que el convenio de transferencia de facultades del Municipio de San Juan establece claramente que su Oficina de Permisos no tiene facultad para evaluar dicho trámite.

Como segundo fundamento para impugnar la gestión administrativa, la Asociación reclama que Costco incumplió con varias disposiciones de Ley y reglamentos que impedían la emisión del permiso opuesto. En específico, señala que Costco falló en producir cierta documentación e informes requeridos, además de que la estación de gasolina aprobada no contaba con servicios

sanitarios, en clara violación de reglamentación y códigos aplicables.

Al considerar los argumentos de la Asociación contenidos en su primer señalamiento de error, reconocemos que, en efecto, hay instancias en las que la OGPe por disposición de ley se ha reservado la facultad legal para emitir permisos de construcción y/o uso, como son aquellos casos en los que hay presente una variación de uso. No obstante, evaluado el expediente, no podemos concluir que en el presente caso exista instancia alguna que impida que la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan atienda la solicitud de Permiso Único instada por Costco, como reclama la Asociación.

La variación de uso que obligó a la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan a elevar el expediente ante la OGPe trataba de la obtención del **permiso de construcción** de una estación de gasolina. Entretanto, el trámite administrativo impugnado sobre el que se instó el presente recurso de revisión trata sobre la expedición del **Permiso Único** que autoriza a Costco a comenzar a operar la estación de gasolina construida. El inciso 57A del Art. 1.5 de la Ley 161-2009, 23 LPRA Sec. 9011, define permiso de construcción como el “trámite consolidado que incluye una o más de las siguientes actividades: construcción, reconstrucción, remodelación, demolición u obras de urbanización.” Por su parte, el inciso 59A del antes citado artículo define Permiso Único como: “Permiso para el inicio o continuación de la operación de un negocio, construcción y/o actividad incidental al mismo en el que se consolida permisos, licencias, autorizaciones o certificaciones, el cual será expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos, o los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VIII de esta Ley.”

Una lectura de la definición provista por la Ley 161-2009, nos lleva a concluir que estamos ante dos trámites independientes y separados. Por tanto, tratándose de asuntos distintos, una vez concluyó el caso que contenía la variación y emitiéndose el correspondiente permiso de construcción, cualquier asunto relacionado con la **construcción** quedó adjudicado. Siendo ello así, y tratándose la expedición de un Permiso Único la autorización para comenzar la operación de un negocio, la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan tenía la autoridad reconocida por el Art. 2.5 por la 161-2009 para expedir el permiso impugnado.

El restante de los planteamientos expuestos por la Asociación en apoyo a su reclamo de falta de autoridad de la Oficina de Permisos tampoco nos convence. En estos, la Asociación alega que la Parte III (A)(1)(e)(1) del Convenio, claramente establece que no se delegan facultades relacionadas a proyectos que contengan variaciones de uso y variaciones de intensidad en construcción o uso, por lo que reitera la falta de autoridad legal de la Oficina de Permisos para emitir el permiso impugnado. Como señalamos antes, la variación solicitada por Costco fue con relación al trámite del permiso de construcción y no sobre la solicitud de expedición del Permiso Único. No existiendo una variación de uso relacionada a la petición del Permiso Único, la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan tenía la facultad para acoger la petición y expedir el permiso. En virtud de todo lo antes expuesto, dictaminamos que el primer error no fue cometido.

Atendemos ahora los planteamientos presentados por la Asociación en su segundo señalamiento de error. En este, de resolverse que en efecto la Oficina de Permisos tenía autoridad para actuar, la Asociación impugna la expedición del Permiso Único señalando como ineficiente la notificación de los informes de inspección. Además, señala que la estación de gasolina no cuenta

con servicios sanitarios, en violación crasa de reglamentos y códigos aplicables, lo que impedía la expedición del Permiso Único.

Surge del expediente que la alegación de notificación ineficiente de los informes de inspección fue un asunto traído a la atención de la División de Revisiones Administrativas mediante la petición de revisión administrativa. Dicha entidad, tras evaluar las posturas de ambas partes, determinó no acoger la revisión administrativa. Lo anterior nos deja saber que el ente administrativo evaluó los argumentos de las partes y encontró adecuada la documentación sometida por Costco para obtener el Permiso Único. Más allá de repetir el reclamo presentado ante la División de Revisiones Administrativas, la Asociación no añade argumento que nos convenza de que el ente administrativo incidió en su evaluación.

Sobre la ausencia de servicios sanitarios en las instalaciones de la estación de gasolina como razón para impugnar el Permiso Único, nada tenemos que proveer. Primeramente, y como correctamente señaló Costco, en su Solicitud de Reconsideración de Permiso Emitido, como único fundamento la Asociación reclamó la falta de autoridad de la Oficina de Permisos de atender la petición de Permiso Único. Nada argumentó sobre la falta de servicios sanitarios. Sabido es que las partes no pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. *Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 335 (2004)*. Debido a que la Asociación no presentó esta alegación ante el ente administrativo, no puede en alzada levantarla por vez primera. Además, la consideración sobre los servicios sanitarios fue parte de los argumentos levantados por las partes interventoras durante el trámite sobre permiso de construcción al oponerse a la expedición del mismo; asunto que ya fue adjudicado y es final y firme.

En mérito de lo anterior, no hallamos razón que justifique nuestra intervención con la decisión de la agencia, a la cual se le atribuye una presunción de corrección y regularidad. Por tanto, tal cual adelantamos, confirmamos la resolución recurrida.

IV

Por los fundamentos previamente expuestos, confirmamos la resolución administrativa impugnada.

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