

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

ANTILLES ENTERPRISES,
INC., H/N/C EL CANARIO
HOTEL BY THE LAGOON;
CONDOMINIO LA REVAGE,
CONDOMINIO CHATEU
LAGOON Y CONDOMINIO
LAGUNA TERRACE.

RECURRENTES

v.

OFICINA DE GERENCIA DE
PERMISOS (OGPE)

RECURRIDA

CLEMENCEAU 2, LLC P/C
ARQ. DANIEL FRÍAS

RECURRIDOS

KLRA202000272

Revisión
Administrativa
Procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos

Sobre:
Consulta de
construcción para
proyecto residencial
multifamiliar en la
calle Delcasse y calle
Clemenceau, núm. 2,
sector Condado,
Santurce, San Juan

Clasificación R (Zona
Residencial)

Caso Núm.
2019-268486-CCO-
003768

Panel integrado por su presidente, la Juez Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

Rodríguez Casillas, juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de diciembre de 2020.

Comparecen Antilles Enterprises h/n/c El Canario Hotel by the Lagoon (El Canario), el Condominio Le Revage (Revage), Condominio Chateau Lagoon (Chateau), y Condominio Laguna Terrace (Laguna Terrace) —todos en conjunto los recurrentes— para que revisemos la *Resolución de Consulta de Construcción*, emitida el 17 de julio de 2020¹ por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe o recurrido).

Allí, la OGPe adoptó una decisión favorable para la solicitud número 2019-268486-CCO-003768, una enmienda a un proyecto residencial multifamiliar en un predio ubicado en las calles Delcasse

¹ Notificada el mismo día. Véase Apéndice Recurrente, pág. 22.

#14 y Clemenceau #2, sector El Condado del municipio de San Juan.

Considerados los escritos de las partes —así como los documentos y el derecho aplicable— se confirma la Resolución recurrida.

-I-

El 16 de junio de 2008, la extinta Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) aprueba en la propiedad de Clemenceau 2 LLC² (Clemenceau o recurrido), el anteproyecto 07AA2-CET00-01576 para construir un edificio multifamiliar de 23 apartamentos³. Entre otros asuntos, surge de dicha resolución que Clemenceau conta con la determinación de cumplimiento ambiental DN07-0664 emitida por la Junta de Calidad Ambiental el 20 de junio de 2007⁴.

A su vez —el 20 de diciembre de 2012—⁵ la Oficina de Permisos de San Juan (OP-SJ) aprueba la solicitud del anteproyecto 09OP-02803-AA-CO⁶. Dicha solicitud **enmienda** el anteproyecto 07AA2-CET00-01576 para disminuir la altura del edificio —de 17 a 14 pisos— y subir el número de apartamentos —de 23 a 46⁷—. No surge que algunos de los recurrentes hayan sido partes interventoras en el referido caso.

El 27 de febrero de 2013 el Condominio del Mar⁸ presenta una solicitud de revisión administrativa ante la extinta Junta Revisora de Permisos y Usos de Terrenos con el propósito de revocar la aprobación del anteproyecto 09OP-02803-AA-CO. Sin embargo, la referida Junta —mediante Resolución— deniega la solicitud de

² Predio con cabida de 750 metros cuadrados, compuesto por dos solares que ubican en número 14 de la calle Delcasse y en el número 2 de la calle Clemenceau, en el sector El Condado, Barrio Santurce del Municipio de San Juan. Ver apéndice Recurrente, pág. 1.

³ Apéndice Recurrente, págs. 1,549-1,558.

⁴ Id., págs. 1549.

⁵ Notificada el 5 de febrero de 2013, ver Apéndice Recurrente, pág. 170

⁶ Apéndice Recurrente, págs. 163-170.

⁷ Id., pág. 163.

⁸ Condominio del Mar no figura como parte en el recurso de autos.

revisión. Dado que dicha determinación no fue recurrida, la aprobación del **anteproyecto 09OP-02803-AA-CO advino final y firme**⁹.

Así —el 21 de agosto de 2013— la OGPe emite a favor del anteproyecto 09OP-02803-AA-CO una Determinación de Variación no sustancial, la cual confirma que la determinación de cumplimiento ambiental —emitida por la Junta de Calidad Ambiental en 2007— seguía vigente¹⁰.

Tras varias prórrogas concedidas al anteproyecto 09OP-02803-AA-CO¹¹ —el 11 de enero de 2018— la OP-SJ emite a favor de Clemenceau el permiso de construcción de cimientos —**17OP-37331-CX-SA**¹²— como primera fase del edificio multifamiliar de 46 apartamentos autorizados.

Así —el 4 de abril de 2018— El Canario presenta una querrela ante la Junta de Planificación para impugnar el anteproyecto 09OP-02803-AA-CO y el permiso de construcción de cimientos. Asimismo, el 18 de junio de 2018 presenta una demanda de injunction ante Tribunal de Primera Instancia (TPI) —en el caso SJ2018CV04459— en el que solicitó la paralización de la construcción y la revocación de los permisos otorgados¹³.

El 9 de agosto de 2018 la OP-SJ **enmienda** el permiso de construcción de cimientos —**17OP-37331-CX-SA**— para sustituir el sistema de pilotes propuesto en los cimientos del edificio de Clemenceau por un *mat foudation* y le **asignó** el número —**17OP-37331-CXSA-E-01**—¹⁴.

⁹ Apéndice Recurrente, págs. 1-2. Sacado de las determinaciones de hecho de la OGPe, específicamente #17, 18 y 19.

¹⁰ Id., pág. 205.

¹¹ Id., págs. 886-889.

¹² Id., pág. 1492.

¹³ Id., págs., 34-35. Sacado del tracto procesal consignado en el caso KLAN201900113.

¹⁴Id., págs. 1500-1501.

El 27 de agosto de 2018 el TPI desestima la petición de injunction presentada por El Canario. En desacuerdo, esa parte acude al Tribunal de Apelaciones —en el caso KLAN201800986— y un panel hermano denegó el remedio solicitado al amparo de la doctrina de agotamiento de remedios¹⁵.

Así —el 28 de septiembre de 2018— Clemenceau somete ante la OP-SJ la solicitud de permiso de construcción —**17OP-37331CX-SA-E-02**— para construir el edificio residencial aprobado en el anteproyecto 09OP-02803-AA-CO, pero redujo el número de apartamentos a 28¹⁶. Sin embargo —el 1 de noviembre de 2018— la OP-SJ emite una notificación de requisitos pendientes en la que le solicita a Clemenceau presentar copia de los planos de construcción sometidos en la solicitud —**17OP-37331CX-SA-E-02**— para la construcción de los 28 apartamentos¹⁷.

En desacuerdo, el 7 de noviembre de 2018 Clemenceau presenta ante la División de Revisiones Administrativas de la OGPe la solicitud de revisión administrativa expedita —número 2018-24549-SDR-002776— y solicitó que se dejara sin efecto la notificación de requisitos pendientes. Arguye que el proyecto incluido en la solicitud —**17OP-37331CX-SA-E-02**— es conforme a los parámetros de construcción aprobados en el anteproyecto 09OP-02803-AA-CO¹⁸. No obstante —el 26 de noviembre de 2018— la OP-SJ la declara No Ha Lugar¹⁹. En virtud de lo anterior —el 4 de diciembre de 2018— Clemenceau presenta una enmienda al anteproyecto 09OP-02803-AA-CO —junto con un memorando en donde justifica la reducción de apartamentos— y la OP-SJ le asignó el número de caso —**18OP-50233AA-SA**—²⁰.

¹⁵ Id., pág. 36. Sacado del tracto procesal del caso KLAN201900113.

¹⁶ Id., pág. 3. Sacado de la determinación de hecho número 26.

¹⁷ Id., pág. 448.

¹⁸ Id., págs. 739-740.

¹⁹ Id., págs. 739-745.

²⁰ Id., pág. 3. Sacado de la determinación de hecho # 29. Además, surge de la pág. 36, trato procesal caso KLAN201900113.

Por su parte —el 5 de diciembre de 2018— El Canario presenta la querrela 180P-50597QC-SA ante la OP-SJ y arguye que la construcción de Clemenceau le ocasiona daños a su propiedad²¹. Además, presenta una segunda demanda de injunction —en el caso civil SJ2018CV10480—. Allí, solicitó la paralización de la construcción y reiteró las alegaciones consignadas en la querrela anterior²².

El 27 de diciembre de 2018 la OP-SJ archiva la querrela 180P-50597QC-SA presentada por El Canario. Concluyó que no tiene la facultad para otorgar daños. Además, indicó que Clemenceau cuenta con un permiso de construcción para la construcción de los cimientos²³. De otra parte, el TPI dictó sentencia desestimando la petición de injunction —SJ2018CV10480— al amparo de la doctrina de agotamiento de remedios²⁴.

Insatisfecho —el 31 de enero de 2019— El Canario presenta el recurso de apelación —KLAN201900113—. Allí, solicitó la paralización de la construcción y la revocación de la determinación anterior del TPI²⁵. A su vez —tanto El Canario como el Condominio Le Rivage, el Condominio Chateau Lagoon y el Condominio Laguna Terrace— presentaron una **solicitud de partes interventoras** ante la OP-SJ, que fue declarada Con Lugar el 22 de abril de 2019²⁶.

Entretanto —el 14 de febrero de 2019— un panel hermano en el caso —KLAN201900113— declara no ha lugar la solicitud de paralización de construcción. Sin embargo, ordenó al TPI a celebrar una vista evidenciaria para que se inspeccionara el lugar donde se

²¹ Id., pág. 3 sacado de la determinación de hecho #30 y de la pág. 36 del caso KLAN201900113.

²² Id., págs. 312-317.

²³ Id., pág. 38 y 40, sacado del caso KLAN2019000113.

²⁴ Id., págs. 39 y 40, sacado del caso KLAN2019000113.

²⁵ Id., págs. 33-48.

²⁶ Id., págs. 779-780.

realizaban las obras —y alegadamente— ocurrieron los daños sufridos por El Canario²⁷.

El 28 de febrero de 2019 la OP-SJ le solicita información adicional a Clemenceau para poder continuar con la evaluación de la solicitud —**180P-50233AA-SA**—. Así, Clemenceau somete la información y hace constar que redujo el número de apartamentos a 26 para cumplir con el nuevo Reglamento de Calificación Especial del Condado²⁸.

Así —el 22 de abril de 2019— la OP-SJ emite una “Notificación de Archivo de Solicitud Caso sin Jurisdicción” y archiva la solicitud —**180P-50233AA-SA**— por carecer de jurisdicción para considerarla²⁹. Insatisfecho, Clemenceau presenta ante el TPI una petición de *mandamus* y solicita se deje sin efecto al archivo de la solicitud 180P-50233AA-SA —y a su vez— que se eleve a la OGPe³⁰.

Tras varios trámites, la OP-SJ eleva la solicitud —**180P-50233AA-SA**— ante la OGPe y le se le asigna el número —**2019-268486-CCO-003768**—³¹. Mientras tanto —el 25 de junio de 2019— El Canario, el Condominio Le Rivage, el Condominio Chateau Lagoon y el Condominio Laguna Terrace presentan una solicitud de intervención ante la OGPe. Allí, solicitaron intervenir en la consulta de construcción —**2019-268486-CCO-003768**—³². Eventualmente, la OGPe permitió la intervención de esas partes³³.

Por otra parte —el 19 de julio de 2019— el TPI celebra la inspección ocular —en el caso SJ2018CV10480— de la propiedad de Clemenceau y de El Canario. En ese sentido, el TPI levantó un acta de inspección —y entre otros asuntos— determinó que la construcción de los cimientos en la propiedad de Clemenceau había

²⁷ Id., pág. 48.

²⁸ Id. Pág. 3, determinación de hecho 36 y la pág. 171.

²⁹ Id., pág. 1508.

³⁰ Id., pág. 3 determinación de hecho 38.

³¹ Id., pág. 1458.

³² Id., págs. 747-753.

³³ Id., págs. 781-784.

terminado y no observó daños estructurales en la estructura de El Canario que hayan sido provocados por dicha construcción³⁴.

El —4 de septiembre de 2019— la OGPe emite una comunicación en la que evalúa la consulta —**2019-268486-CCO-003768**—. Allí, determinó que la misma no constituyó una variación sustancial al concepto original presentado para el proyecto. En virtud de lo anterior, la OGPe indicó que la determinación de cumplimiento ambiental —2015-DEA-00021— emitida para el proyecto continuaba vigente³⁵.

Sin embargo —el 21 de octubre de 2019— la compañía de Turismo emitió una recomendación negativa sobre la acción propuesta por Clemenceau; a pesar de que el 8 de junio de 2018 esa agencia le había otorgado una recomendación positiva³⁶. Ello fue motivado por la información provista por El Canario en la que informó a dicha agencia que la construcción de los cimientos le ocasionó daños a su hotel³⁷. Dicha determinación fue impugnada por Clemenceau el 20 de noviembre de 2019.

En cuanto al caso judicial —SJ2018CV10480— el 22 de noviembre de 2019 el TPI emite una sentencia parcial —*tras la celebración de la vista evidenciaría en septiembre y octubre de 2019*— en la que declaró *No ha Lugar* el pleito de injunction³⁸. Razonó que la construcción de los cimientos ya había concluido y no encontró que la misma le haya ocasionado algún daño al hotel El Canario.

En cuanto a la consulta de construcción —**2019-268486-CCO-003768**— la OGPe —tras varios trámites reglamentarios— celebró vistas públicas para evaluar y adjudicar dicha consulta en los días 17 y 18 de diciembre de 2019, el 4,5,6 y 24 de febrero de

³⁴ Id., pág. 5, determinación de hecho 48 y pág. 1158.

³⁵ Id., págs. 1481-1482.

³⁶ Id., págs. 735-736.

³⁷ Id., págs. 1504-1505.

³⁸ Id., págs. 1151-1169.

2020 y el 3 y 4 de marzo de 2020³⁹. Por su parte, Clemenceau presentó el testimonio del Ing. Camilo Almeyda. Entre tanto, los recurrentes presentaron los siguientes testimonios: Ing. Juan M. Vázquez, Arq. Daniel Frías Pardo, Sr. Ángel Román Más (Hidrólogo), Ing. Héctor Lavergne Ramírez, Ing. Roberto Marte de la Motta y la Dra. Vanessa Amado⁴⁰. Además, durante las vistas públicas se presentaron treinta y tres (33) documentos⁴¹ que pasaron a formar parte del expediente administrativo. Eventualmente —el 11 de mayo de 2020— las partes presentaron sus respectivos memorandos de derecho ante la OGPe⁴² sobre sus teorías jurídicas de la referida consulta de construcción.

Así —el 17 de julio de 2020— la OGPe emite la Resolución recurrida en la adopta una decisión favorable para la consulta de construcción **—2019-268486-CCO-003768—**⁴³. A base del expediente administrativo y las vistas públicas celebradas formuló sesenta y cinco (65) determinaciones de hecho, las cuales, para fines de sintetizar, prescindimos de transcribir⁴⁴.

Insatisfechos —el 14 de agosto de 2020— los recurrentes presentan el recurso de revisión judicial que nos ocupa y consignan los siguientes errores:

Erró la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) al haber evaluado la nueva solicitud de Clemenceau al amparo del mecanismo de enmienda a anteproyecto convencional cuando ni de la Ley 161-2009, según enmendada, ni del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo uso de terrenos, no surge la existencia de dicho trámite ante la OGPe.

Erró la OGPe al autorizar la solicitud 2019-268486-CCO-003768 sin que la parte recurrida haya probado ser acreedora de las variaciones solicitadas a tenor con los criterios dispuestos en la sección 6.04 del Reglamento de Calificación Especial del Condado 2017 (RCEC).

³⁹ Apéndice OGPe, ver Informe de Vista Pública, págs. 1-44.

⁴⁰ Los recurrentes no acompañaron en su recurso de apelación una transcripción de los testimonios presentados en las vistas públicas.

⁴¹ Apéndice Recurrentes, en las págs. 5-6 se encuentran consignados los documentos admitidos como evidencia en las Vistas Públicas.

⁴² Id., págs. 1348-1449.

⁴³ Id., págs. 1-22.

⁴⁴ Id., ver las págs. 1-12.

Erró la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) en la apreciación de los hechos y la aplicación del derecho por lo que la decisión emitida no encuentra apoyo en el expediente administrativo.

Erró la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) al considerar y evaluar la presente solicitud 2019-268486-CCO-003768 como una enmienda al caso 09OP-02802AA-CO, amparándose en la previa concesión de variaciones de construcción, la cual se autorizó utilizando los criterios de construcción dispuestos para un distrito sobrepuesto de redesarrollo 1 (RD-1).

Erró en derecho la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) al tomar en consideración el permiso de obra de urbanización número 17OP-37331-CXSA-E01 para autorizar este caso.

Erró la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) al autorizar la consulta de construcción en el presente caso sin que en el expediente surja previamente informe favorable de la compañía de Turismo de Puerto Rico.

Erró la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) al autorizar la presente consulta de construcción sin que la parte recurrida, Clemenceau, diera cumplimiento ambiental según requerido por la Ley 416 de 22 de septiembre de 2004 y su reglamento.

Erró la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) al autorizar la presente consulta sin que Clemenceau llevara a cabo un estudio Hidrológico Hidráulico según requerido por Ley. Por lo que el proyecto se aprobó en violación al Reglamento de Planificación Número 13 sobre áreas especiales de riesgo de inundación.

Erró la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) al fundamentar su decisión en evidencia recibida sin el conocimiento de la parte interventora fuera de la audiencia pública en violación a la jurisprudencia en López vs. Junta de Planificación, 80 DPR 646 (1958).

Por otra parte, tanto Clemenceau como la OGPe presentaron sendos alegatos en oposición al recurso de revisión judicial.

-II-

-A-

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento que los tribunales apelativos han de conceder gran deferencia a las decisiones de los organismos administrativos, por razón de la experiencia y pericia que poseen respecto a las facultades que les han sido delegadas⁴⁵. De ahí, que nuestro más Alto Foro ha establecido que las determinaciones de las agencias administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección⁴⁶. Conforme lo

⁴⁵ *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012).

⁴⁶ *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 276 (2013).

anterior, la revisión judicial de este tipo de decisiones se debe limitar a determinar si la actuación de la agencia fue arbitraria, ilegal, caprichosa o tan irrazonable que constituyó un abuso de discreción⁴⁷. Por “*discreción*” se entiende el “*tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción*”⁴⁸.

En cuanto a las determinaciones de hecho realizadas por una agencia administrativa, la Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU)⁴⁹, dispone que estas serán sostenidas por el tribunal revisor si se encuentran respaldadas por evidencia suficiente que surja del expediente administrativo al ser considerado en su totalidad⁵⁰. El término “*evidencia sustancial*” se refiere a “*aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión*”⁵¹. De modo, que le corresponde a la parte afectada reducir el valor de la evidencia impugnada o demostrar la existencia de otra prueba que sostenga que la actuación del ente administrativo no estuvo basada en evidencia sustancial⁵².

Con relación a las conclusiones de derecho, estas son revisables en toda su extensión⁵³. Sin embargo, ello “*no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia*”⁵⁴. Nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que “*le guardamos mucho respeto a las interpretaciones de los estatutos que sean realizadas por las agencias, como entes facultados para velar por su administración y cumplimiento*”⁵⁵.

⁴⁷ *Mun. de San Juan v. CRIM*, 178 DPR 163, 175 (2010).

⁴⁸ *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

⁴⁹ 3 LPAU sec. 9675.

⁵⁰ *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 432 (2003).

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005).

⁵³ Sección 4.5 de la LPAU, *supra*.

⁵⁴ *Otero v. Toyota*, *supra*, 729.

⁵⁵ *Ifco Recycling v. Aut. Dep. Sólidos*, 184 DPR 712, 745 (2012).

Cuando un tribunal llega a un resultado distinto, este debe determinar si la divergencia es a consecuencia de un ejercicio razonable y fundamentado de la discreción administrativa, ya sea por la pericia, por consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba⁵⁶. En fin, nuestra intervención se circunscribe a considerar si la determinación de la agencia es razonable, ya que se persigue evitar que sustituyamos el criterio de la agencia por el nuestro⁵⁷.

Respecto a la deferencia que debemos concederles a las determinaciones administrativas, el Tribunal Supremo de Puerto Rico citando el Artículo 9.10 de la Ley Núm. 161-2009⁵⁸, *supra*, reiteró recientemente que:

*[s]e presume la corrección y la legalidad de las determinaciones finales y de los permisos expedidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V y por los profesionales autorizados.*⁵⁹

-B-

La Ley Núm. 161-2009, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, según enmendada (Ley 161-2009)⁶⁰, creó la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), adscrita a la Junta de Planificación⁶¹. Este estatuto le transfirió a la mencionada agencia las funciones de la hoy extinta Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) y, por ende, le confirió jurisdicción para evaluar, conceder y/o denegar determinaciones finales y permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos en la Isla⁶².

Mediante el estatuto en discusión se adoptó como política pública asegurar la transparencia y la agilización en el proceso para

⁵⁶ *Otero v. Toyota*, *supra*.

⁵⁷ *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 616 (2006); *Otero v. Toyota*, *supra*, pág. 728.

⁵⁸ 23 LPRA sec. 9019i.

⁵⁹ *Laureano v. Mun. de Bayamón*, *supra*, pág. 434.

⁶⁰ 23 LPRA sec. 9011, *et seq.*

⁶¹ *Id.*, sec. 9012.

⁶² *Id.*, secs. 9012s y 9018.

la evaluación y el otorgamiento de permisos⁶³. Con ello en mente, la Asamblea Legislativa reconoció la autoridad de los municipios autónomos —que hayan suscrito un convenio de transferencia con el gobierno central— para realizar ciertas facultades relacionadas con su ordenación territorial, entre estas, otorgar y denegar permisos⁶⁴. Para el ejercicio adecuado de tales poderes se extendió a estos la aplicación de la LPAU, *supra*.

-C-

A tenor con las disposiciones del Artículo 15.1 de la Ley 161-2009, *supra*, la LPAU, *supra*, y la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Junta de Planificación”, se adoptó mediante la resolución JP-RP-38 del 7 de mayo de 2019, el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios (Reglamento Conjunto), el 7 de junio de 2019⁶⁵. Este tiene el propósito de:

1. *Un sistema uniforme de adjudicación.*
2. *Procesos uniformes para la evaluación y expedición de determinaciones finales, permisos y recomendaciones relacionados a obras de construcción y uso de terrenos.*
3. *Guías de diseño verde para la capacitación de los Profesionales Autorizados y a cualquier otra persona que le interese certificarse bajo estas en Puerto Rico.*
4. *Procedimiento de auditorías y querellas a seguir por la Junta de Planificación, las Entidades Gubernamentales Concernidas y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según aplique.*
5. *Cualquier otro asunto que la Ley 161-2009, supra haya referido atenderse mediante reglamentación y aquellas específicamente concernientes a la Oficina de Gerencia de Permisos.*

⁶³ Exposición de Motivos de la Ley 161-2009, *supra*.

⁶⁴ *Id.*, Artículo 2.5, 23 LPRA sec. 9012d; *Laureano v. Mun. de Bayamón*, 197 DPR 420, 428 (2017). Dicha facultad fue delegada en virtud de la *Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 LPRA sec. 4001 *et seq.* Véase, Artículo 13.004, 21 LPRA sec. 4602.

⁶⁵ Capítulo 1.2 del Reglamento Conjunto.

Concerniente al asunto de autos, el Reglamento Conjunto, supra, define como consulta de construcción, recomendación, unidad de vivienda y vivienda de la siguiente manera:

*143. Consulta de Construcción- Trámite ante la OGPe, sobre un proyecto de uso ministerial, pero que conlleva variaciones a los parámetros de construcción del distrito donde ubica, el cual será adjudicado por la Junta Adjudicativa o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V.*⁶⁶

*9. Recomendación - Comunicación escrita no vinculante de una Entidad Gubernamental, Municipio, Gerente de Permisos, Director de División de Cumplimiento Ambiental y Oficial de Permiso, según aplique, sobre una acción propuesta indicando exclusivamente la conformidad o no de dicha acción con las leyes y reglamentos aplicables bajo su jurisdicción y que no constituirá una autorización para la construcción de la obra.*⁶⁷

*6. Unidad de Vivienda o Unidad de Vivienda Individual - Edificación individual que provee instalaciones independientes completas para vivir, dormir, comer, cocinar y el saneamiento para una o más personas o una familia.*⁶⁸

*49. Vivienda – Edificación con instalaciones mínimas (cocina, servicio sanitario y dormitorio) para ser habitada por seres humanos.*⁶⁹

A su vez, el Reglamento Conjunto permite hacer enmiendas a los permisos de construcción aprobados

- a. Si surge la necesidad de hacer cambios a un proyecto que altere la consulta aprobada, se deberá someter una solicitud de enmienda, 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 Junta pueda tomar la determinación correspondiente. Dicha solicitud deberá presentarse en el SUI. No obstante, a lo anterior, se podrá solicitar cualquier otra información necesaria que estime pertinente para considerar la enmienda. Como resultado de la evaluación de los cambios propuestos y dependiendo de la naturaleza y magnitud de los mismos con relación a la consulta original, se podrá requerir la presentación de una nueva consulta y el cobro correspondiente.*
- b. La presentación de una enmienda antes de tomar una determinación sobre la consulta presentada originalmente podría tener el efecto de reiniciar los trámites interagenciales, lo que aumentaría el tiempo necesario para su análisis. De ser éste el caso, el período para resolver, comenzará a partir de la fecha de presentación de la enmienda.*

⁶⁶ Reglamento Conjunto, Glosario de Término (C) (143) pág. 692.

⁶⁷ Id., (R)(9), pág. 753.

⁶⁸ Id., (U)(60), pág. 773.

⁶⁹ Id., (V)(49), pág. 779.

- c. *El proponente notificará a cualquier interventor o parte reconocidos con copia de toda la documentación sometida al presentar la enmienda, haciendo constar en el escrito que presente, los interventores o partes reconocidos a quienes notificó y la fecha de la notificación.*
- d. *Se evaluará la magnitud de la enmienda para determinar si la enmienda propuesta necesita una extensión a la vigencia de la consulta o si por el contrario se trata de asuntos menores los cuales no ameritan una nueva vigencia de la consulta.⁷⁰*

También permite prorrogar las consultas aprobadas:

- a. *La Junta Adjudicativa de la OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V podrá conceder prórroga a la vigencia de una consulta, excepto a las relacionadas a un centro comercial de cien mil o más pies cuadrados de áreas netas de ventas y almacén, siempre que:*
 - 1. *La petición de prórroga se radique antes de la fecha de expiración de la consulta.*
 - 2. *Se señalen los motivos en que se basa la petición.*
 - 3. *Se evidencie el progreso alcanzado en la preparación de los documentos y planos que el caso requiera.*
- b. *Solamente se concederán hasta tres (3) prórrogas de un (1) año, cuando se justifique.⁷¹*

-D-

Conforme el poder delegado a los municipios autónomos para adoptar normas relacionadas a su ordenación territorial, el Municipio de San Juan aprobó el Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan (Reglamento de Ordenación Territorial)⁷². Dicha reglamentación es aplicable a todos los terrenos bajo la jurisdicción del mencionado municipio y establece las normas para, entre otras cosas, guiar y controlar el uso, desarrollo y redesarrollo de los límites territoriales del Municipio con el fin de contribuir al mejoramiento social y económico de todos sus

⁷⁰ Reglamento Conjunto, sección 2.2.3.15 pág. 46.

⁷¹ Id., sección 2.2.3.16.

⁷² Véase, Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16, *Orden Ejecutiva de la Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para aprobar el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan* de 13 de marzo de 2003.

habitantes y proteger, defender y conservar sus zonas o sitios de interés turístico⁷³.

La Sección 10.03 del Reglamento de Ordenación Territorial, *supra*, señala que el Distrito de Ordenación Especial del Condado se registrará, a su vez, por lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación Especial del Condado⁷⁴. No obstante, apunta que la prelación de normas será la establecida en la Sección 1.09 de dicho reglamento que fija el siguiente orden jerárquico:

[r]especto a determinados inmuebles se seguirán las normas de cada instrumento en el siguiente orden jerárquico:

a. Los Distritos Sobrepuestos de este Reglamento prevalecerán sobre los Distritos Subyacentes y la Reglamentación Especial de Santurce, El Condado, y Entrada de la Isleta de San Juan e Isla Grande. En la elaboración y análisis de los Distritos Sobrepuestos se han agrupado y contemplado las recomendaciones, estrategias y normas diseñadas en los Planes Especiales (PET, RIC, ACE) a los fines de simplificar el proceso de evaluación de los proyectos y simplificar el manejo de los documentos. Los Planes Especiales servirán, además, como importantes instrumentos de referencia para los proyectos. El Municipio continuará con la elaboración y perfeccionamiento de los Planes Especiales dentro de un esquema de planificación continua para dirigir sus programas de inversiones y para la actualización y revisión futura de su Plan de Ordenación Territorial, en colaboración estrecha con la Junta de Planificación.

b. Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento de planificación o documento en vigor que sea aplicable al caso en particular, excepto en el caso de reglamentación de carácter regional o estatal y/o reglamentación especial a establecerse por virtud de ley. Estos se interpretarán a la luz de los objetivos de este Reglamento, las leyes, ordenanzas municipales, Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico adoptado por la Junta de Planificación.

Por ser la zona del Condado uno de los centros de principal actividad turística en la Isla, la Junta de Planificación promulgó el Reglamento de Zonificación Especial del Condado, *supra*, con el propósito de asegurar y fomentar la salud, seguridad, orden,

⁷³ Sección 1.06 del Reglamento de Ordenación Territorial, *supra*.

⁷⁴ Reglamento Núm. 3319 de la Junta de Planificación de 21 de julio de 2017. Por “Distrito de Ordenación Especial” debe entenderse: “[u]n área delimitada por la Junta o el Municipio con el fin de promover el desarrollo integrado y la rehabilitación de la misma tomando en cuenta factores que fomenten la retención y atracción de población, que provean vitalidad económica y propicien el uso más adecuado de los terrenos, así como la creación de un ambiente urbano funcional y estéticamente agradable”. *Id.*, Apéndice I (134).

prosperidad y bienestar general de todos los residentes turistas, comerciantes y demás usuarios del sector⁷⁵.

Cabe señalar que también es de aplicación el Reglamento Conjunto, *supra*, promulgado al amparo de la Ley 161-2009, *supra*, el cual contiene —entre otras cosas— lo relativo a la presentación de solicitudes de servicio ante la creación de un nuevo sistema integrado de permisos en la Isla⁷⁶.

Referente al caso de autos, la Sección 2.02 del Reglamento de Calificación Especial del Condado, *supra* establece que la calificación de zona residencial se usará para áreas dedicadas exclusivamente al uso residencial⁷⁷. De la misma manera la tabla 1 de la sección 2.04 expone los usos permitidos de la zona residencial y prescribe que se puede usar para vivienda propia o alquiler⁷⁸.

A su vez, la Sección 3 del Reglamento de Zonificación Especial del Condado, *supra*, regula las disposiciones sobre las edificaciones. En lo pertinente al caso de epigrafe, el tamaño del solar tendrá un área no menor de 450 metros cuadrados y un ancho no menor de 15 metros; para calcular la densidad, la Sección 3.03 dispone:

Basado en la necesidad de maximizar el aprovechamiento del recurso suelo y reducir la presión sobre espacios abiertos, áreas de valor natural, a la vez que se garantiza la habitabilidad de esta céntrica área se propone una mayor densidad en el Condado. La densidad propuesta para este sector es de una unidad de vivienda básica (UVB) por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Para calcular esta densidad, se tomará el área del solar y se agregará la mita (1/2) del área de la calle que le corresponde (ver ilustración 1). Esta nueva área agregada será la base para el cálculo de densidad. En caso de solares de esquina solo se utilizará para el cálculo, la calle menor⁷⁹.

Con relación a lo anterior, la sección 3.03.01 explica la conversión de unidades de viviendas:

⁷⁵ Sección 1.02 del Reglamento de Zonificación Especial del Condado, *supra*.

⁷⁶ Regla 1.1.1 del Reglamento Conjunto, *supra*.

⁷⁷ Sección 2.02 del Reglamento de Zonificación Especial del Condado, *supra*.

⁷⁸ Id., pág. 14

⁷⁹ Sección 3.03 del Reglamento de Zonificación Especial del Condado, *supra*.

El concepto de unidad de vivienda básica (uvb) en proyecto de casas de apartamentos está conformado por la unidad de tres (3) dormitorios...⁸⁰

De igual manera, la sección 3.04.02 establece el área de ocupación en el distro "R":

El área de ocupación en zonas residenciales no excederá e cincuenta por ciento (50%) del solar⁸¹.

Por su parte, la Sección 6 del Reglamento de Zonificación Especial del Condado, *supra*, dispone que la Junta de Planificación y la antigua ARPe, hoy OGPe, podrá autorizar variaciones o concesiones relativas a los requisitos dispuestos en dicha reglamentación por las mismas razones reconocidas en el Reglamento de Ordenación Territorial, *supra*:

[en] casos donde, debido a circunstancias excepcionales o extraordinarias, una aplicación literal de los mismos resultase en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de una pertenencia o propiedad, y donde se demuestre a su satisfacción que la variación (concesión) aliviará un perjuicio claramente demostrable, o que la misma habrá de redundar en los mejores intereses de la comunidad y el sector⁸².

Además, la sección 6.03 del Reglamento de Calificación Especial del Condado, *supra*, establece:

La Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan celebrará vistas públicas en estos casos de modo que las partes interesadas tengan la oportunidad de expresarse, y que la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos pueda hacer las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho descansando en la prueba aportada en la vista que justifique su determinación⁸³

Sin embargo, no se autorizará una variación, en todo o en parte, salvo que exista suficiente información para establecer:

- *Que circunstancias excepcionales o extraordinarias, tales como la forma irregular del solar u otras circunstancias impiden el disfrute o la utilización de la propiedad.*
- *Que debido a circunstancias excepcionales o extraordinarias la aplicación literal de ciertos requisitos específicos de este reglamento resultaría en una dificultad práctica o en un perjuicio innecesario no creado o atribuible al dueño de la propiedad.*
- *Que la variación (concesión) es necesaria para la preservación y el disfrute de un derecho de propiedad y se*

⁸⁰ Id., Sección 3.03.01.

⁸¹ Id., Sección 3.04.02.

⁸² Sección 6.01 del Reglamento de Zonificación Especial del Condado, *supra*.

⁸³ Id., Sección 6.03.

demuestre que la variación (concesión) aliviará un perjuicio claramente demostrable, cuyo derecho es poseído y disfrutado por otras pertenencias en el mismo distrito, el cual no afecta el bienestar público.

- Que si en la variación (concesión) se solicitara la autorización de un uso no-permitido en el distrito de zonificación, el uso solicitado sea compatible con el carácter esencial del distrito.

- Que la variación (concesión) ha de redundar en los mejores intereses de la comunidad, municipio o del pueblo de Puerto Rico.

- Que la autorización de tal variación (concesión) no afectará adversamente el disfrute y valor de las pertenencias cercanas en su uso presente y para cualquier otro futuro permitido.

- Que la autorización de tal variación (concesión) no encarecerá ni afectará adversamente la idoneidad, la seguridad y el funcionamiento conveniente de las facilidades públicas existentes o planeadas, incluyendo vías, escuelas, disposición de desperdicios y otros servicios esenciales.

- Que la variación (concesión) solicitada está en armonía con los propósitos generales de este reglamento y con cualquier plan de uso de terrenos adoptado para el área.

- Que la autorización de tal variación (concesión) es consistente con el documento de Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Uso de Terrenos, el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y con la conservación preservación de recursos naturales e históricos.

- Que el peticionario, a su vez, está en disposición de aceptar las condiciones y requerimientos adicionales a los requisitos reglamentarios que la Junta o la A[RPe] le imponga para beneficio del interés público⁸⁴.

De acuerdo a esto último, la agencia podrá especificar la naturaleza y extensión de la concesión y prescribir aquellas condiciones que, a su juicio, sean necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios antes señalados⁸⁵.

-E-

Por otra parte, el Reglamento Para el Proceso de Evaluación Ambiental Reglamento Núm. 8858 (Reglamento 8858)⁸⁶ fue promulgado por la autoridad conferida a la Junta de Calidad Ambiental mediante la Ley 416 de 2004, según enmendada, conocida como Ley Sobre Política Pública Ambiental, y la Ley 161-

⁸⁴ Secciones 6.02 y 6.04 del Reglamento de Zonificación Especial del Condado, *supra*.

⁸⁵ *Id.*, Sección 6.05.

⁸⁶ Reglamento Para el Proceso de Evaluación Ambiental del 23 de noviembre de 2016, Reglamento Núm. 8858.

2009, supra⁸⁷. Tiene el propósito de cumplir con la política pública ambiental de una mayor fiscalización en el cumplimiento de las leyes y reglamentos ambientales mediante el establecimiento de un procedimiento ágil de planificación ambiental en el cual se evalúe y analice toda la información necesaria para asegurar que se tomen en cuenta todos los factores e impactos ambientales en las decisiones que pudieran afectar el ambiente⁸⁸.

Relativo al caso que nos ocupa la, la Regla 139 (B) del precitado Reglamento dispone:

[...]

B. Las variaciones que no sean sustanciales en el concepto original de un proyecto, no requerirán de ningún trámite adicional como parte del proceso de planificación ambiental. No obstante, dichas variaciones deberán estar documentadas en el expediente del documento ambiental que obra en la OGP, mediante la solicitud de una pre-consulta ante la dicha agencia.

[...]

-F-

Para facultar a la Junta de Planificación de Puerto Rico a crear zonas históricas, antiguas o de interés turístico y reglamentar en diversas formas el desarrollo y edificación en dichas zonas mediante una planificación armoniosa se creó la Ley de Zonas Históricas, Antiguas o de Interés Turístico, Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada (Ley 374-1949)⁸⁹. El Artículo 1 de la precitada ley prescribe lo concerniente a los permisos de construcción de zonas turísticas:

[...]

En el caso de una zona de interés turístico, ninguna franquicia, permiso, autorización o licencia para obras, construcciones, instalaciones, servicios, uso o actividades dentro de dicha zona podrá ser concedido por la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según se haya determinado por ley sin la previa recomendación escrita de la Compañía de Turismo, según se dispone en la Ley 161-2009.⁹⁰

⁸⁷ Id., Regla 101 A.

⁸⁸ Id., Regla 102 A.

⁸⁹ 23 LPRA sec. 161 et seq.

⁹⁰ 23 LPRA sec. 161

De otra parte, el Artículo 4 dispone el procedimiento para la aprobación de permisos:

Todo proyecto, plano, elevación y toda información con cada solicitud de permiso de construcción, de uso, u otro, a realizarse dentro de una zona antigua o histórica o dentro de una zona de interés turístico, serán aprobados o autorizados por la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, previa recomendación escrita de la Compañía de Turismo de Puerto Rico en el caso de las zonas de interés turístico, y del Instituto de Cultura Puertorriqueña en el caso de las zonas antiguas o históricas. La Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V dará consideración al diseño y disposición general, material, color y estilo arquitectónico del edificio o estructura en cuestión, o al uso o proyecto a desarrollarse a su adecuada relación con los rasgos y características de los edificios e inmediata vecindad en general y podrá solicitar cualquier información que estime necesaria a los fines de tener todos los elementos de juicio necesarios para evaluar y procesar cada solicitud.

En caso de desaprobación, total o parcial, la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V expresarán las razones de tal acción haciendo a su vez recomendaciones sobre el diseño, arreglo, materiales o colores más propios para la propiedad, proyecto u otra obra en cuestión, basándose en las normas o bosquejo que la Junta de Planificación haya determinado o considere propias para la zona en que radica tal proyecto.⁹¹

Como se puede observar, para poder aprobar un permiso de construcción la OGPe necesita una recomendación escrita emitida por la Compañía de Turismo. Es preciso señalar que las disposiciones anteriores no disponen que dicha recomendación tenga que ser positiva.

-III-

Primer Señalamiento de Error:

La parte recurrente alega que la División de Reconsideraciones de la OGPe, en la Resolución de la Revisión Administrativa Expedita en el caso —2018-245949-SDR-002776— presentada por Clemenceau el 7 de noviembre de 2018 determinó que la enmienda al anteproyecto —09OP-02803-AA-CO— constituía un nuevo caso. Dado que Clemenceau no recurrió de dicho dictamen, el mismo advino final y firme, por lo que la OGPe no podía

⁹¹ Id, sec. 164.

considerar la enmienda al anteproyecto 09OP-02803-AA-CO. A su vez, los recurrentes alegaron que el procedimiento de enmienda a un anteproyecto no está incluido dentro de los trámites adjudicativos a considerarse por la OGPe. No tiene razón la parte recurrente, veamos.

Tras una lectura de la Resolución de la Revisión Administrativa Expedita emitida por la División de Reconsideraciones de la OGPe **no surge** que esta haya resuelto que la enmienda al anteproyecto —09OP-02803-AA-CO— constituía un caso nuevo. Más bien, dicha Resolución obligó al recurrido presentar ante la OP-SJ la información solicitada en la subsanación requerida por esta el 1 de noviembre de 2018⁹².

Cabe destacar que el anteproyecto —09OP-02803-AA-CO— no ha perdido vigencia, pues fue prorrogado mediante la Resolución emitida el 20 de enero de 2016⁹³ y la OP-SJ lo utilizó de referencia para expedir los permisos de construcción —17OP-37331-CX-SA⁹⁴— y —17OP-37331-CX-SA-E-01⁹⁵— el 11 de enero de 2018 y el 9 de agosto de 2018, respectivamente.

Por otra parte —si bien es cierto que el Reglamento Conjunto, supra— no menciona la palabra anteproyecto, sí dispone un procedimiento ante la OGPe para enmendar proyectos de construcción previamente aprobados, así como evaluar y aprobar variaciones de las consultas de construcción. Por lo tanto, el anteproyecto —09OP-02803-AA-CO— es un permiso de construcción aprobado para la construcción de un edificio en el área del Condado. Puesto que la parte recurrida quería enmendar el permiso de construcción aprobado, este tuvo que acudir a la OGPe, entidad que sustituyó la ARPE que estaba facultada para enmendar

⁹² Apéndice Recurrente, pág. 1509. Sacado de la determinación de hecho #1.

⁹³ Apéndice Recurrente, págs. 886-889.

⁹⁴ Id., pág. 1492.

⁹⁵ Id., págs. 1501-1502.

permisos de construcción previamente aprobados. Así pues, reafirmamos que el primer error no se cometió.

Segundo y Tercer Señalamiento de Error:

Por estar íntimamente ligados, discutiremos estos errores en conjunto. En apretada síntesis, la parte recurrente arguye que la OGPe erró al aprobar las variaciones propuestas por Clemenceau. Los recurrentes aducen que Clemenceau propuso una variación en densidad no permitida; así, el mismo suponía un uso no permitido en el Distrito R; y que Clemenceau no preparó una evaluación ambiental, ni un estudio hidrológico hidráulico (HH), ni un estudio de tránsito. Sin embargo, como explicaremos a continuación, la parte recurrente no tiene razón.

Clemenceau tiene aprobado el anteproyecto —09OP-02803-AA-CO—; es decir, tiene vigente un permiso de construcción a su favor. A su vez, surge del expediente que dicho anteproyecto tiene parámetros más intensos que la enmienda aprobada objeto de controversia⁹⁶; incluso, la OGPe así lo entendió cuando consignó la siguiente conclusión de derecho:

20. Por tanto, las variaciones propuestas en la consulta de construcción están justificadas conforme a la Sección 6.04 del Reglamento del Condado, más aún cuando son menos intensas a las ya autorizadas en el anteproyecto 09OP-02803-AA-CO, anteproyecto que está vigente al presente y que Clemenceau podría construir sin impedimento alguno.⁹⁷

Asimismo, se desprende de la Resolución recurrida que la OGPe —agencia con conocimiento especializado— hizo un análisis detallado de las enmiendas propuestas sobre el anteproyecto 09OP-02803-AA-CO al amparo del Reglamento Especial del Condado, supra. A base de ese análisis, la OGPe resolvió que la acción propuesta por Clemenceau proponía diversas variaciones a los parámetros de construcción reglamentarios⁹⁸. Además, la OGPe

⁹⁶ Id., págs. 1 y 4 determinaciones de hecho #15 y 44. Además, ver págs. 1483-1491 y 1685-1695.

⁹⁷ Id., pág. 21, determinación de hecho #20.

⁹⁸ Id., págs. 15-17, Conclusiones de derecho #17 y 18.

(apoyado del expediente administrativo) explicó detalladamente como el recurrido justificó y cumplió con todos y cada uno de los incisos de la sección 6.04 del Reglamento Especial del Condado, *supra*; además que las justificó de conformidad a las referidas variaciones⁹⁹. Dichas determinaciones de derecho se sustentan en el expediente, por lo que no intervendremos con ellas, y la parte recurrente tampoco demostró la presencia de algún error manifiesto o parcialidad de parte de la OGPe.

Con relación al Reglamento Especial del Condado, *supra*, el uso multifamiliar propuesto no está prohibido por su Sección 2.04. Como expusimos en el derecho, la precitada sección establece los usos permitidos de la zona residencial y prescribe que se puede usar para vivienda propia o alquiler. Si bien no menciona expresamente uso multifamiliar, la anterior definición —junto con el significado de *vivienda acorde con el Reglamento Conjunto, supra— “edificación con instalaciones mínimas (cocina, servicio sanitario y dormitorio) para ser habitada por humanos”, se entiende que se puede utilizar para la vivienda multifamiliar.*

De otra parte, los recurrentes alegan que el proyecto propuesto infringe el Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo de Inundación —Reglamento de Planificación Núm. 13, del 7 de enero de 2010 (Reglamento 13)— dado que el recurrido no presentó un estudio HH. Sin embargo, surge del expediente una comunicación del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) que Clemenceau sometió ante esta un estudio HH y concluyó:

Conforme a los resultados del análisis hidráulico la estructura propuesta no provoca incrementos en los niveles de inundación y la capacidad de acarreo (conveyance) no se disminuye, cumpliendo con las disposiciones del Reglamento Sobre áreas Especiales de Riesgo de Inundación Reglamento

⁹⁹ Id., págs. 17-19, conclusión de derecho 19. Determinaciones de hecho del Ingenio Almeyda, #51-58. Ver además memorial explicativo, págs. 1685-1695. La parte recurrente no presentó la transcripción de la prueba oral, así le concedemos deferencia a las determinaciones de hecho con relación a los testimonios.

de Planificación Número 13. Además, los resultados demuestran que las escorrentías del predio no incrementan con la condición propuesta. En el estudio HH se recomienda que la elevación mínima del piso sea de 2.4 metros. Ante lo expuesto, el DRNA no tiene objeción al estudio con la condición de que todas las recomendaciones sean integradas en el diseño e implementadas durante la fase de construcción.¹⁰⁰

Con relación —a la evaluación ambiental— la OGPe determinó —a base del expediente administrativo y el exhibit 14 presentado durante las vistas públicas— que la solicitud propuesta cumple con dicho requisito dado que la “Determinación de Variación No Sustancial” 2019-268486-pcd004775 precisó que el antedicho proyecto no constituye una variación sustancial al concepto original presentado para el proyecto —y a tales efectos— la Determinación de Cumplimiento Ambiental —emitida para ese proyecto— continuaba vigente; de ese modo, la incorporó a la variación propuesta¹⁰¹. Esta conclusión de derecho tiene apoyo en el expediente y es acorde con el Reglamento Conjunto, por lo que la OGPe actuó correctamente.

En cuanto —a la necesidad de la preparación de un estudio de tránsito— la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) envió una comunicación el 19 de junio de 2018 en la cual informó que no se requiere —a menos que— el proyecto propuesto estableciera un sistema o dispositivo para el control del tránsito¹⁰². De igual manera, según las determinaciones de hechos de la Resolución recurrida, la Dra. Amado —perito de la parte recurrente— declaró que la acción propuesta no requería un estudio de tránsito bajo las disposiciones reglamentarias aplicables¹⁰³.

En fin el segundo y tercer error no se cometieron.

Cuarto Señalamiento de Error:

¹⁰⁰ Id., pág. 1459.

¹⁰¹ Id., pág. 13, conclusión de derecho #6 y págs. 1481-1482.

¹⁰² Id., págs. 1681-1683.

¹⁰³ Id., pág. 14, determinación de hecho #64 (l). La parte recurrente no presentó la transcripción de la prueba oral, así le concedemos deferencia a las determinaciones de hecho con relación a los testimonios.

La parte recurrente arguye que la OGPe no podía concluir que las variaciones propuestas en la consulta de construcción eran —menos intensas a las concedidas en el anteproyecto 09OP-02803-AA-CO— pues en el mismo se aplicaron parámetros de construcción de un distrito de calificación que no se puede aplicar al Condado, Distrito Sobrepuesto RD-1. Además, aducen que —la OGPe usó una tabla de parámetro— que no surge del anteproyecto 09OP-02803-AA-CO ni del expediente administrativo para llegar a su conclusión. No tienen razón los recurrentes.

En primer lugar —no vamos a evaluar los parámetros por los cuales fue concedido el anteproyecto 09OP-02803-AA-CO— pues como ya indicamos este es final y firme desde el 2013. Ahora bien, surge de la Resolución recurrida y de los documentos adjuntos que, la OGPe utilizó los parámetros y variaciones aprobadas en el anteproyecto 09OP-02803-AA-CO para analizar la solicitud de enmienda —objeto de controversia— y para determinar si los parámetros en dicha enmienda eran cónsonos con los parámetros del distrito R establecidos en el Reglamento Especial del Condado, *supra*. La tabla consignada en la Determinación de hecho #15 de la Resolución recurrida se encuentra en el expediente —específicamente en el exhibit 15¹⁰⁴— el cual fue presentado por los recurrentes, y del memorial explicativo presentado por Clemenceau. En cuanto a la tabla consignada en la determinación de hecho #44, esta compara los parámetros propuestos en la enmienda con los parámetros establecidos en el Reglamento Especial del Condado, *supra*.

Así —de un estudio de la tabla en la determinación de hecho #44, en conjunto con el memorial explicativo, las determinaciones

¹⁰⁴ Id., págs. 1483-1491

de hecho sobre los testimonios vertidos en las vistas públicas, el reglamento aplicable y los documentos adjuntos— es forzoso coincidir con la conclusión de la OGPe. En el 2013 se aprobó el anteproyecto 09OP-02803-AA-CO con diversas variaciones. Luego en el 2018, Clemenceau solicitó enmendar el anterior anteproyecto con parámetros iguales o menos intensos a los ya aprobados en el 2013¹⁰⁵, los que a su vez son cónsonos con los parámetros de calificación Distrito R acorde con las secciones 2 y 3 del Reglamento de Calificación Especial del Condado. Además, es importante volver a mencionar que la OGPe, evaluó todas las variaciones acordes las disposiciones de la sección 6.04 del Reglamento de Calificación Especial del Condado, *supra*. Así pues, la OGPe actuó correctamente, por lo que el cuarto error no se cometió.

Quinto Señalamiento de Error:

La parte recurrente sostiene que las conclusiones derecho #20 y 21 de la Resolución recurrida son ilegales porque no surge del expediente administrativo que el anteproyecto 09OP-02803-AA-CO estuviera vigente. Arguye que las prórrogas concedidas al mismo no fueron probadas y no surge del expediente. Por ello, vuelve a cuestionar la legalidad del antedicho proyecto. A su vez, la parte recurrente arguye que la conclusión de derecho 21 es improcedente, pues la obra de cimientos llevada a cabo por Clemenceau no estuvo autorizada por la OP-SJ. No tiene razón en ninguno de sus planteamientos.

Surge del expediente que fueron los recurrentes los que le solicitaron a la OGPe que tomara conocimiento oficial de los expedientes de los permisos de construcción de cimientos —17OP-37331CX-SA y 17OP-37331CX-E01— y de la querrela 18OP-50297QC-SA. De hecho, así lo hizo la OGPe mediante la orden del 9

¹⁰⁵ Id., págs. 1685-1695.

de diciembre de 2019¹⁰⁶. De estos documentos surge la evidencia que demuestra que el anteproyecto —09OP-02803-AA-CO— continuaba vigente y que por ello se expidieron los permisos de construcción de cimientos —17OP-37331CX-SA y 17OP-37331CX-E01—. A su vez de los exhibit 17 y 19, surge que los cimientos ya fueron construidos¹⁰⁷.

Así, no tiene razón la parte recurrente cuando indica que no sabía de dónde la OGPe había sacado la información que utilizó para formular las referidas conclusiones de derecho. Tanto la conclusión de derecho 20 como la 21 tienen apoyo en el expediente administrativo; así la OGPe actuó correctamente, por lo que el quinto de error no se cometió.

Sexto Señalamiento de error:

La parte recurrente sostiene que la OGPe erró al aprobar la Resolución recurrida sin una recomendación favorable de la Compañía de Turismo. A su vez, arguye que la OGPe no podía tomar conocimiento de la Sentencia emitida por el TPI —en el caso SJ2018CV10480— dado que no obraba el expediente administrativo.

En primer lugar, de acuerdo con el derecho antes expuesto el Artículo 1 de la Ley 374-1949, establece que no podrá aprobarse proyecto alguno en una zona de interés turístico, como lo es el Condado, sin que haya expedido previamente una recomendación escrita por parte de la Compañía de Turismo. A su vez, conforme el Reglamento Conjunto, antes citado, este define *recomendación* como una comunicación escrita **no vinculante** sobre una acción propuesta que indique su conformidad con dicha acción. Además, el Artículo 4 de la Ley 374 de 1949 establece que, quien aprueba los proyectos en una zona de interés turístico es la OGPe o el municipio

¹⁰⁶ Id., págs. 916-920 y 1233-1235.

¹⁰⁷ Id., págs. 1500 -1503.

autónomo. Analizados los precitados estatutos en conjunto, solo se requiere una recomendación escrita de la Compañía de Turismo para que la OGPe, luego de analizarla, tome la determinación de aprobar o rechazar un proyecto. Es decir, no se requiere una recomendación favorable de la Compañía de Turismo para aprobar o rechazar un proyecto de construcción en una zona de interés turístico. En este caso, Clemenceau contaba con una recomendación escrita expedida por la Compañía de Turismo con relación al referido proyecto, por tanto, la OGPe actuó correctamente

Aunque no incide sobre la corrección de la determinación de la OGPe, es importante aclarar que la Compañía de Turismo había recomendado favorablemente el anteproyecto en controversia. No es hasta que hotel El Canario, mediante la petición de injunction en el caso SJ2018CV10480, alegó que la construcción de los cimientos afectó su propiedad que la Compañía de Turismo cambió de posición y expidió una recomendación negativa. No obstante, el TPI, luego de realizar una inspección ocular, determinó que la anterior alegación no era cierta. Asimismo, contrario a lo discutido por los recurrentes, la petición de injunction —SJ2018CV10480— y su sentencia, surge del expediente¹⁰⁸, por lo que la OGPe actuó correctamente al formular la conclusión de derecho #22¹⁰⁹.

Séptimo y Octavo Señalamiento de error:

Dado que el séptimo y octavo señalamiento de error se relacionan, los discutiremos en conjunto. La parte recurrente vuelve a discutir que la consulta de construcción objeto de esta controversia no contaba con un estudio HH ni una evaluación ambiental.

Con relación al estudio HH, como discutimos anteriormente, surge del expediente una comunicación del DRNA fechada el 18 de

¹⁰⁸ Id., págs. 312-317 y 1151-1169

¹⁰⁹ Id., pág. 19.

septiembre de 2018, en el cual hace referencia a un estudio HH preparado por Clemenceau¹¹⁰. A su vez, según la determinación de hecho 60 (c), el hidrólogo de los recurrentes, el Sr. Ángel Román declaró sobre la existencia de un estudio HH hecho por la parte recurrida¹¹¹.

En cuanto a los documentos ambientales —como también atendimos anteriormente— se admitió como exhibit 14 durante las vistas públicas como una determinación de variación no sustancial emitida por la OGPe —en la que determinó que la petición sometida por Clemenceau no constituía una variación no sustancial al concepto original presentado— por lo que no requería ningún trámite adicional como parte del proceso de planificación ambiental; y a esos efectos, seguía vigente la determinación de cumplimiento ambiental —2015-DEA-00021— emitida para el proyecto¹¹².

Cónsono con lo anterior —y conforme a la Regla 139(B) del Reglamento 8858, *supra*— las variaciones que no sean sustanciales en el concepto original de un proyecto no requerirán de ningún trámite adicional como parte del proceso de planificación ambiental. Así, en virtud de la variación no sustancial antes aludida, Clemenceau no tenía que presentar ningún otro trámite con relación a la planificación ambiental. En adición a lo anterior, el 9 de abril de 2018, el DRNA emitió una misiva y determinó que la propiedad de Clemenceau era un hábitat natural con bajo potencial de convertirse en hábitat esencial, dado que la misma estaba desprovista de vegetación y no existían reportes de especies amenazadas ni en peligro de extinción¹¹³. Así pues, no se cometieron el séptimo y octavo señalamiento de error.

Noveno Señalamiento de Error:

¹¹⁰ Id., págs. 1459-1460.

¹¹¹ Id., págs. 9-10, determinación de hecho #60 (c).

¹¹² Id., págs. 1481-1482, exhibit 14.

¹¹³ Apéndice Clemenceau págs. 4-5.

La parte recurrente alega que varias de las determinaciones de hecho y derecho formuladas por la OGPe no están apoyadas en la prueba testifical ni en documentos admitidos como evidencia durante la vista pública en violación al caso *López v. Junta de Planificación*, 80 DPR 646 (1958). Indicó que las determinaciones de hecho 15, 20, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 38, 3 y 48 no surgen de documentos que constan en expediente administrativo. No tiene razón, veamos.

La determinación de hecho número (DH) 15 se sostiene en las págs. 1483-1484 del Apéndice de los recurrentes; la DH 20 se basa en los exhibits 16 y 17, págs. 1492-1503, ver además las págs. 916-920 y 1233-1235; las DH 24, 25, 27 y 28 surgen del caso KLAN201900113 el cual fue sometido al expediente administrativo, ver páginas 35-36; la DH 30 se desprende de las págs. 916-920 y 1233-1235; la DH 31 se sustenta en las págs. 307-317, ver además la pág. 36 de la sentencia en el caso KLAN201900113; la DH 33 aparece en el caso KLAN201900113, ver página 39; la DH 34 y 35 sacadas del caso KLAN201900113, ver págs. 33-48; las DH 38 y 39 se encuentran en la pág. 1686; la DH 47 surge de la comunicación emitida por la Compañía de Turismo del 8 de junio de 2018, págs. 197-198, ver además las págs. 1504-1505; las DH 48 y 49 surgen de la sentencia emitida por el TPI caso SJ2018CV10480, ver págs. 1151-1169, ver además págs. 1178-1188; la DH 57, surge de las págs. 1-5 del apéndice del recurrido, ver además las págs. 23-25, 26-28, 633-647, 735-736 del apéndice de la parte recurrente.

Así, la OGPe tampoco cometió el noveno error alegado por la parte recurrente. La resolución recurrida tiene apoyo en el expediente administrativo.

En fin, el dictamen impugnado está sostenido por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. La

determinación de la OGPe fue razonable y cónsona con su política pública, por lo que su dictamen merece nuestra deferencia.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos se confirma la Resolución recurrida.

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

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