

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

B-BILLBOARD BG LLC

Parte Recurrente

v.

OFICINA DE GERENCIA
DE PERMISOS DEL
DEPARTAMENTO DE
DESARROLLO
ECONÓMICO Y
COMERCIO

Parte Recurrída

KLRA202200182

Revisión de
Decisión
Administrativa
procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos

Núm. de solicitud
de Permiso de
Construcción ante
la OGPe.:
2018-215019-PCO-
012723

Sobre:
Revisión de
Decisión
Administrativa en
relación con
denegación de
Permiso de
Construcción

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores

Rodríguez Flores, juez ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2022.

Comparece ante este Tribunal, B-Billboard BG LLC, mediante un recurso de revisión administrativa y nos solicita la revisión de una determinación final emitida por la Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (OGPe). En la misma, la OGPe denegó la solicitud de un permiso de construcción para la instalación de una estructura para anuncios con pantalla digital adosado a la pared de un edificio que ubica en la Ave. Ashford #1060, Sector Condado del Barrio Santurce del municipio de San Juan.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes y de los autos que obran en el expediente administrativo procedemos a atender el asunto ante nuestra atención.

I

El **25 de enero de 2018**, Lamar Advertising of Puerto Rico, Inc., presentó una *Solicitud de Permiso de Construcción*¹ ante la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan con el propósito de instalar un tablero de anuncios con pantalla digital adosado a pared del edificio Ferramar, ubicado en la Avenida Ashford #1060, en Condado, Santurce (en adelante La Propiedad o Edificio Ferramar).²

El **26 de enero de 2018**, el Municipio de San Juan elevó la solicitud de permiso de construcción a la Oficina de Gerencia de Permisos (en adelante OGPe) para que procediera con la evaluación de la solicitud. Lo anterior, porque la solicitud propone la construcción de una valla publicitaria, la OGPe es la agencia con la facultad para evaluar la solicitud y la Junta de Planificación ha ordenado que se eleve ante la OGPe las solicitudes de uso vía variación, intensidad en construcción y de rótulos y anuncios.³

El **20 de febrero de 2018**, la OGPe realizó una subsanación a través del sistema *Single Business Portal* (SBP) en la que le requirió a Lamar información adicional como parte de la validación de la solicitud. La información requerida consistía en: (1) Plano en Formato PDF firmados y sellados con los detalles estructurales y eléctricos; (2) Copia de permiso de uso de la estructura y, (3) Copia de la consulta aprobada. Dichos documentos debían ser presentados en un término de treinta (30) días.⁴

Así la cosas, el **4 de marzo de 2018**, Lamar, a través de su proyectista, Ing. Ángel D. Rodríguez, sometió parte de la información requerida por OGPe, la cual acompañó con un *Memorial Explicativo*.⁵

¹ Núm. Solicitud 18OP-43807CX-SA.

² Apéndice del recurso, págs. 1-8.

³ *Íd.*, pág. 82.

⁴ *Íd.*, págs. 110-111.

⁵ *Íd.*, págs. 66-70.

En cuanto al requerimiento de copia de la consulta aprobada, expuso lo siguiente:

(...) La sección 29.5.5 del Reglamento Conjunto permite la instalación de anuncios (en fachadas y sobre el terreno) de **manera ministerial. La solicitud cumple con la reglamentación y no se ha presentado Consulta para considerar la misma.**

Con ello hemos completado el expediente administrativo, y la agencia puede emitir su correspondiente determinación. ⁶ (Énfasis nuestro)

El 5 de marzo de 2018, la OGPe realizó otra subsanación, en la que indicó lo siguiente:

El proyecto solicitado ubica en el área de Condado el cual cuenta con Reglamento Especial vigente del 2017, en su sección 3.15 dispone que todos los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en el Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos, por otro lado, no hace mención a los anuncios. **Por lo antes mencionado deberá someter evidencia de la consulta aprobando el uso.**

Debido a que LAMAR no produjo la documentación requerida, la OGPe archivó el caso a través del sistema *Single Business Portal* (SBP).

Mientras, durante el mes de abril de 2018, B-Billboard BG, LLC (en adelante B-Billboard) adquirió los activos de LAMAR, incluyendo el proyecto objeto de la Solicitud de Permiso.⁷ Así, el **10 de marzo de 2020**, B-BILLBOARD sometió una *Solicitud de Sustitución de Parte Proponente y Projectista*⁸ ante la OGPe en la que indicó que “adquirió los activos de Lamar, incluyendo aquellos relacionados a la [...] Solicitud de Permiso de Construcción. En vista de lo anterior, solicitamos que Lamar sea sustituida por [B-BILLBOARD] como proponente de la solicitud”.⁹

⁶ *Íd.*, págs. 66 y 75.

⁷ *Íd.*, págs. 87-94.

⁸ *Íd.*, págs. 83-94.

⁹ *Íd.*, pág. 83.

En la misma fecha B- Billboard, sometió ante la OGPe una *Moción Solicitando Adjudicación de Permiso de Construcción*¹⁰ en la que sostuvo que

Como parte de la Solicitud de Permiso de Construcción se presentaron todos los documentos necesarios para la evaluación y adjudicación de la misma.

No obstante, la OGPe requirió que [sic] en vez de una solicitud de permiso de construcción, se tramitara previamente una solicitud de consulta de construcción ante la Junta Adjudicativa. La OGPe esencialmente basó su requerimiento de trámite de consulta, [sic] en su interpretación de que **el Reglamento de Calificación Especial del Condado** [...] no establece requisitos para las solicitudes de anuncios, por lo que no procedía el trámite directo **ministerial** de permiso de construcción certificado solicitado por Lamar.

[...]

[...] procede que la OGPe adjudique la Solicitud de Permiso de Construcción y que concluya que (a) no existe una prohibición para la construcción de anuncios en el Área del Condado, [sic] que amerite la tramitación de una consulta de construcción y/o cualquier otro tipo de consulta; (b) tanto **la Ley 355-1999 como el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, Reglamento 7951 del 30 de junio de 2010** [...] que era el reglamento vigente al momento de la presentación de la Solicitud de Permiso de Construcción, dispone los parámetros que aplican a la construcción de anuncios en todo Puerto Rico, incluyendo el Área de Condado y (c) el anuncio propuesto cumple con todos los parámetros pertinentes dispuestos en el Capítulo 29 del Reglamento Conjunto [2010], **por lo cual procede la evaluación y aprobación del caso de epígrafe como un permiso de construcción ministerial certificado.**¹¹ (Énfasis nuestro).

Luego de varias incidencias procesales, incluyendo un *mandamus*¹² presentado por B- Billboard ante el TPI de San Juan, el

¹⁰ *Íd.*, págs. 96-101.

¹¹ *Íd.*, págs. 95-96. (Énfasis en el original).

¹² Caso núm. SJ2021CV00410. Mediante Sentencia, el TPI determinó que la OGPe aún no ha emitido su determinación final en torno a la Solicitud de Permiso, toda vez que el archivo permanente de la misma fue inoficioso, por lo que los asuntos planteados en la dicha solicitud se encuentran bajo su consideración. Por lo anterior, el TPI ordenó a la OGPe a adjudicar la solicitud de sustitución de parte y la solicitud de adjudicación de Permiso de Construcción.

20 de julio de 2021, la OGPe emitió una Resolución en la que hizo las siguientes Determinaciones de Hechos:

[...]

6. El 20 de febrero de 2018, en el asunto de epígrafe le fue requerido presentar dentro del término de 30 días la siguiente información [...] 3. Copia de la consulta de ubicación.

[...]

9. El término de treinta (30) días concluyó, sin que la solicitud presentada fuera completada según requerido, o por no haber cargado y devuelto de forma electrónica todos los documentos requeridos dentro del término concedido de treinta (30) días calendario o su prórroga. Tampoco recurrió de la misma ante la División de Revisiones Administrativas, dentro del término dispuesto.

10. Según aperecebido en el requerimiento de su subsanación, ante el incumplimiento de someter lo requerido y de conformidad con la Sección 3.1.3.2 del Reglamento Conjunto, se le notifica que **la solicitud presentada ha sido archivada.**¹³

Inconforme, el **20 de julio de 2021**, B- Billboard recurrió ante la División de Revisiones Administrativas.¹⁴ Luego de varios trámites procesales, el **5 de noviembre de 2021** la División de Revisiones Administrativas emitió una *Resolución de Revisión Administrativa* en la que determinó “dejar sin efecto el archivo de la solicitud de permiso de construcción [...] y devolver el caso a la OGPe para que se continúe con la evaluación y adjudicación del mismo...”¹⁵

Así las cosas, el **1 de marzo de 2022**, la OGPe emitió la *Resolución*¹⁶ recurrida, en la que denegó la solicitud de permiso de construcción. En su dictamen, la OGPe concluyó que:

[L]a presente solicitud requiere ser presentada **mediante un trámite discrecional de consulta de ubicación, toda vez que el Reglamento de Calificación Especial del Condado no contiene disposiciones para la instalación de un “Anuncio”, según lo define la Ley Núm. 355 – 1999, según enmendada, tampoco es permitido de forma ministerial en el Distrito CT en que**

¹³ *Íd.*, págs. 102-103. (Énfasis suplido).

¹⁴ Revisión Administrativa Núm. 2021-392151-SDR-006410.

¹⁵ *Íd.*, pág. 111.

¹⁶ *Íd.*, pág.110-118.

ubica. Conforme a lo antes dispuesto, el Reglamento de Calificación Especial del Condado solo establece disposiciones sobre edificación para “Rótulos”, según se define en la Ley Núm. 355 – 1999, según enmendada.

Surge de las Determinaciones de Hecho, que **el predio objeto de solicitud ubica dentro del límite de una “Zona de Interés Turístico” (ZIT) según establece el Mapa de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de San Juan [...].**

[...]

Asimismo, dispone el Art. 19.1 de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada que:

[...] La agencia pertinente no podrá aprobar ninguna de las acciones señaladas sin contar con las recomendaciones por escrito (...) de la Compañía de Turismo, en el caso de una zona de interés turístico.

Surge de la Determinación de Hecho Núm. 6 que en el expediente administrativo de esta Solicitud **no obra la Recomendación de la Compañía de Turismo de Puerto Rico para el proyecto propuesto, conforme es requerido por la Ley [Núm. 161-2009] y [el] Reglamento Conjunto 2020.**

Esta solicitud ha sido examinada y analizada por la OGPe, (...) concluyendo que la propuesta sometida no puede ser evaluada mediante la presente solicitud de Permiso de Construcción certificado toda vez que, [sic] el proyecto propuesto no es permitido de forma ministerial según **el Reglamento de Calificación Especial del Condado.**¹⁷ (Énfasis nuestro)

Inconformes con dicha determinación, el **31 de marzo de 2022**, B-Billboard presentó el recurso de revisión administrativo que nos ocupa, en el que le imputan a la OGPe la comisión de los siguientes errores:

Primer Error: Erró la Oficina de Gerencia de Permisos al evaluar y denegar la Solicitud de Permiso de Construcción aplicando el Reglamento Conjunto 2020, cuando el reglamento aplicable al proyecto es el reglamento conjunto 2010.

Segundo Error: Erró la Oficina de Gerencia de Permisos al concluir que no se permite la ubicación de anuncios en zonas de interés turístico y que debido a ello se requiere un[a] consulta de ubicación aun cuando la Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios

¹⁷ *Íd.*, págs. 115-117. (Énfasis suplido).

establece que se podrán ubicar anuncios en distritos con usos turísticos.

Tercer Error: Erró la Oficina de Gerencia de Permisos al concluir que el hecho de que el Reglamento de Calificación Especial del Condado no regule los anuncios, implica que estos no son permitidos.

El **2 de mayo de 2022**, la OGPe presentó su *Oposición a Revisión Administrativa* en la que sostuvo argumentos en contra de lo planteado por la parte recurrente. Sobre la controversia relacionada a la aplicación del Reglamento Conjunto, adujo que la OGPe en su resolución establece que el Reglamento Especial del Condado prevalecerá sobre cualquier otro reglamento adoptado por la Junta de Planificación. Adujo que la solicitud de permiso no puede ser evaluada ministerialmente, porque el proyecto no es permitido en la Zona Comercial Turística, conforme a la Tabla de Usos Permitidos, del Reglamento Especial del Condado.¹⁸

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en el expediente, estamos en posición de resolver.

II

A.

La Asamblea Legislativa aprobó la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, 23 LPRA sec. 9011 *et seq.*, en adelante *Ley para la Reforma de Permisos*, con miras a establecer el marco legal y administrativo integrado que regiría los procesos de solicitud, evaluación, concesión y denegatoria de permisos de uso, construcción y desarrollo de terrenos en Puerto Rico.¹⁹

El estatuto fue promulgado con el fin de facilitar y propiciar el desarrollo integral, económico, social y físico de Puerto Rico.²⁰ Por virtud de la legislación, se crearon varios organismos destinados a

¹⁸ Véase, Alegato de la parte recurrida, pág. 7.

¹⁹ *Exposición de Motivos, Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA sec. 9011 *et seq.*; *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 236 (2014).

²⁰ *Exposición de Motivos, Ley Núm. 161-2009, supra.*

atender los diversos aspectos del proceso de permisos, entre los cuales está la OGPe. La OGPe es la entidad encargada de la evaluación, concesión o denegatoria de determinaciones finales y permisos relativos al desarrollo y el uso de terrenos, así como de las consultas de ubicación.²¹

En lo que atañe al recurso de revisión judicial presentado, parte de las facultades de la OGPe consiste en la aprobación o denegatoria de las solicitudes de consulta de ubicación. La consulta de ubicación tiene como propósito realizar una evaluación y determinación sobre los usos de terrenos propuestos, **que no sean permitidos ministerialmente**, y que, debido a la naturaleza y complejidad del uso propuesto, requiera un grado mayor de análisis.²² En el caso de una consulta de ubicación, la determinación final no constituye el otorgamiento de un permiso.²³ La consulta de ubicación es un instrumento de planificación mediante el cual se evalúa, considera y autoriza o deniega una propuesta sobre el uso de un terreno particular.²⁴

Asimismo, el Artículo 6.1 de la *Ley para la Reforma de Permisos* creó la Junta Adjudicativa, organismo al que se le delegó la responsabilidad de evaluar y adjudicar solicitudes de carácter discrecional.²⁵ El término **discrecional** se refiere a “una determinación que conlleva **juicio subjetivo** por parte de la Junta Adjudicativa [...] sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción”.²⁶ Así pues, el cuerpo evaluador utiliza su conocimiento especializado, discreción y juicio para llegar a una determinación, la cual no se limita a cuestiones ministeriales de

²¹ 23 LPRA sec. 9012d.

²² 23 LPRA sec. 9011 (14). (Énfasis suplido).

²³ 23 LPRA sec. 9011 (21).

²⁴ *Borschow Hosp. v. Jta. de Planificación*, 177 DPR 545, 557 (2009).

²⁵ 23 LPRA sec. 9016e, 9016g (a).

²⁶ 23 LPRA sec. 9011 (26). (Énfasis suplido).

estándares fijos o medidas objetivas, sino que considera otros asuntos.²⁷

En sentido contrario, la determinación de carácter **ministerial** es aquella que **no conlleva juicio subjetivo** por parte de un funcionario público o profesional autorizado sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción.²⁸ La determinación no está sujeta a juicios discrecionales o personales, sino que se trata exclusivamente de la aplicación de los requisitos específicos de las leyes o reglamentos a los hechos presentados.²⁹

B.

El 22 de diciembre de 1999, la Asamblea Legislativa aprobó la *Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios de Puerto Rico*, Ley Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999, 9 LPRA sec. 51 *et seq.*, en adelante LURA.

La Exposición de Motivos de la LURA, *supra*, dispone que:

Luego de estudiar las disposiciones de ley y reglamentos aplicables a la instalación de rótulos y anuncios en Puerto Rico y conforme a la experiencia adquirida durante los pasados años, esta Asamblea Legislativa entiende que es necesario actualizar las normas que rigen dicha materia, las cuales datan de varias décadas. Con el propósito de crear normas claras, efectivas y fáciles de implementar por la Administración de Reglamentos y Permisos, el Gobierno de Puerto Rico mediante la adopción de esta Ley deroga las disposiciones de leyes vigentes que gobernaban la solicitud, trámite, expedición y renovación de permisos para instalar rótulos y anuncios y crea una ley uniforme de rótulos y anuncios que permitirá a la Administración de Reglamentos y Permisos controlar más efectivamente la instalación y localización de estos medios de expresión.³⁰

Mediante la referida ley, el Gobierno de Puerto Rico persigue implantar su política pública en el área de la industria de rótulos y anuncios como mecanismo de expresión social, y a su vez, en lo que

²⁷ *Íd.*

²⁸ 23 LPRA sec. 9011 (48).

²⁹ *Íd.*

³⁰ Exposición de motivos, *Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios de Puerto Rico*, Ley Núm. 355-1999, 9 LPRA sec. 51 *et seq.*

respecta a la protección del consumidor y del entorno que rodea nuestras ciudades.

La LURA, *supra*, instituye, además, directrices uniformes, claras y específicas para la solicitud, trámite, consideración, aprobación y renovación de los permisos necesarios para instalar rótulos y anuncios; y, establece, además, que las disposiciones de la ley serán de aplicación a toda persona dedicada a la fabricación, instalación, venta, mantenimiento y remoción de rótulos y anuncios en zonas zonificadas y no zonificadas en Puerto Rico y aplicarán a todo rótulo o anuncio instalado con el propósito de que sea visto desde una vía pública; excepto que otro asunto se disponga en el estatuto.

El Artículo 4 de la LURA define “Anuncio” como

todo letrero, pizarra electrónica, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lámina, o cualquier otro tipo de comunicación gráfica **cuyo propósito sea llamar la atención para hacer una propaganda comercial o no comercial, o llamar la atención hacia una campaña, actividad, ideas o mensajes gubernamentales, políticos, religiosos, caritativos, artísticos, deportivos o de otra índole que se ofrece, vende, o lleve a cabo con el propósito de que sea visto desde una vía pública.**³¹

Por su parte, se define “Rótulo” como

significará todo letrero, pizarra electrónica, escritura, impresos, pintura, emblema, dibujo, lámina, o cualquier tipo de comunicación gráfica **cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad comercial, negocio, institución, servicio, recreación o profesión que se ofrece, vende o lleva a cabo en el solar o predio donde éste ubica colocado con el propósito que sea visto desde una vía pública, y se excluye de su cobertura aquellas comunicaciones gráficas comúnmente utilizadas en el punto de venta, como lo son las “sintras”, carteles, “racks” y otros similares.**³²

³¹ 9 LPRA sec. 51(a) (Énfasis suplido).

³² 9 LPRA sec. 51(c) (Énfasis suplido).

El Artículo 7 de la LURA, establece que no se permitirá la instalación de rótulos y anuncios a partir de la vigencia de esta ley **sin que la OGPe**, haya otorgado el permiso correspondiente.³³

C.

Las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, pues son estos los que cuentan con el conocimiento experto de los asuntos que les son encomendados.³⁴ Al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad de la actuación de la agencia.³⁵

Las determinaciones de hechos de organismos y agencias “tienen a su favor una presunción de regularidad y corrección que debe ser respetada mientras la parte que las impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarlas”.³⁶ A esos fines, la revisión judicial sostendrá las determinaciones de hecho formuladas por las agencias, siempre que estén apoyadas en evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo.³⁷ Las conclusiones de derecho de una agencia, por su parte, sí son revisables en todos sus aspectos por los tribunales.³⁸ Sin embargo, ello no significa que un tribunal las puede descartar libremente, ya que estas merecen deferencia.³⁹

La Sección 4.5 de la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, 3 LPRa sec. 9601, *et seq.*, establece el alcance de la revisión judicial de una determinación administrativa. A saber: la revisión judicial de las determinaciones finales de las agencias administrativas se circunscribe a evaluar: (1) si el remedio concedido por la agencia es el adecuado; (2) si las determinaciones

³³ 9 LPRa sec. 51c

³⁴ *Super Asphalt v. AFI y otro*, 206 DPR 803, 819 (2021).

³⁵ *Id.*, pág. 820.

³⁶ *Vélez v. A.R.P.E.*, 167 DPR 684, 693 (2006).

³⁷ *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696, 707 (2004).

³⁸ *JP Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009).

³⁹ *Id.*

de hechos están sostenidas por evidencia sustancial que surge de la totalidad del expediente; y, (3) si las conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio no tenemos limitación revisora alguna.⁴⁰

Como ha consignado el Tribunal Supremo, la deferencia concedida a las agencias administrativas únicamente cederá cuando: (1) la determinación administrativa no esté basada en evidencia sustancial; (2) **el organismo administrativo haya errado en la aplicación o interpretación de las leyes o los reglamentos que se le ha encomendado administrar**; (3) cuando el organismo administrativo actúe arbitraria, irrazonable o ilegalmente, al realizar determinaciones carentes de una base racional; o, (4) cuando la actuación administrativa lesione derechos constitucionales fundamentales.⁴¹

III

B-Board sostiene que la OGPe erró al atender la evaluación de la *Solicitud de Permiso de Construcción* según las disposiciones del *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios*, Reglamento Núm. 9233, en adelante Reglamento Conjunto 2020,⁴² toda vez que la misma fue presentada el **25 de enero de 2018**, cuando el *Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos*, Reglamento Núm. 7951, en adelante

⁴⁰ *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, 3 LPRA sec. 9675; *OCS v. Point Guard Ins.*, 205 DPR 1005, 1027 (2020).

⁴¹ *Super Asphalt v. AFI y otro*, *supra*, pág. 819, citando a *Torres Rivera v. Policía de Puerto Rico*, 196 DPR 606, 628 (2016).

⁴² *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios*, Reglamento Núm. 9233, Junta de Planificación, 2 de enero de 2021; en adelante Reglamento Conjunto 2020.

Reglamento Conjunto 2010,⁴³ aún estaba vigente y este último era el que debió aplicar la agencia al atender la solicitud.⁴⁴

En cuanto al segundo señalamiento de error, B-Board indica, a su vez, que a tenor con el Artículo 22 de la LURA, *supra*, se permite la instalación de anuncios en cualquier distrito de zonificación como también en distritos clasificados como **comercial turístico**; por lo cual, el uso de tablero de anuncios propuesto en la *Solicitud de Permiso de Construcción* es uno permitido de forma ministerial.⁴⁵ Dado a ello, entienden, no era necesario un requerimiento de presentación de consulta de ubicación.⁴⁶

B-Board argumenta, además, que, si la LURA no hubiera autorizado el uso de anuncios según indicado, el Reglamento Conjunto 2010 sí lo autorizaba.⁴⁷ Sostienen que el Capítulo 29, Sección 29.9.1 de dicho reglamento permite la ubicación de anuncios en estas zonas; siempre que cuente con la recomendación del Gerente de Usos de la OGP, como se requiere en otros tipos de solicitudes. También sostienen que las disposiciones del Reglamento Conjunto 2010 se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas establecidas en la *Ley para la Reforma de Permisos*.⁴⁸

En cuanto al tercer y último señalamiento de error, B-Board subraya que el *Reglamento de Calificación Especial del Condado*, Reglamento Núm. 8989,⁴⁹ en adelante Reglamento Especial del Condado, sí indica en su Sección 1.07 que las disposiciones del mismo prevalecerán y quedarán complementadas

⁴³ *Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos*, Reglamento Núm. 7951, Junta de Planificación, 30 de noviembre de 2010; en adelante Reglamento Conjunto 2010.

⁴⁴ Alegato del recurrente, págs. 7-10.

⁴⁵ *Íd.*, págs. 13-14.

⁴⁶ *Íd.*

⁴⁷ *Íd.*, pág. 14.

⁴⁸ *Íd.*, pág. 15.

⁴⁹ *Reglamento de Calificación Especial del Condado*, Reglamento Núm. 8989, Junta de Planificación, 21 de julio de 2017, en adelante Reglamento Especial del Condado.

por las disposiciones de cualquier otro reglamento adoptado por la Junta de Planificación.⁵⁰ Por ende, entienden que en la materia de anuncios, el Reglamento Conjunto 2010 es el que debe considerarse, toda vez que esta materia no fue reglamentada por el Reglamento Especial del Condado.⁵¹

Por su parte, la OGPe argumenta que, si bien la agencia cita las disposiciones del Reglamento Conjunto 2020 en la resolución recurrida, también sustenta su argumento con el Art. 19.1 de la *Ley para la Reforma de Permisos* el cual indica que, para aprobar un permiso en una zona de interés turístico, es necesaria las recomendaciones por escrito de la Compañía de Turismo.⁵² La OGPe subraya que no obra en el expediente la recomendación solicitada, siendo esta una de las razones para denegar la solicitud.⁵³

La OGPe también arguye que el permiso no puede ser evaluado ministerialmente, ya que el proyecto no es permitido en la Zona Comercial Turística, según dispone el Reglamento Especial del Condado.⁵⁴ Sustentan su argumento al indicar que la Sección 2.04 del Reglamento Especial del Condado exige que, ante usos adicionales no contemplados en el Reglamento Especial del Condado para la Zona Comercial Turística, es necesario demostrar que el uso propuesto armoniza con los objetivos del Reglamento Especial del Condado en sí.⁵⁵ Factor que necesitaría un juicio subjetivo por parte de la agencia, convirtiendo la evaluación en una discrecional.⁵⁶

Finalmente, la OGPe sostiene que el Art. 12 de la LURA, *supra*, sí permite la instalación de rótulos y anuncios en cualquier fachada de los edificios en cualquier distrito de zonificación o área no

⁵⁰ Alegato del recurrente, pág. 16.

⁵¹ *Íd.*, pág. 17.

⁵² Alegato del recurrido, pág. 7.

⁵³ *Íd.*

⁵⁴ *Íd.*

⁵⁵ *Íd.*, pág. 8.

⁵⁶ *Íd.*

zonificada, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos para esa zonificación.⁵⁷

Para resolver la controversia ante nos hay que primero establecer cuál es el reglamento vigente al momento de B-Billboard someter la *Solicitud de Permiso de Construcción*. La *Orden Administrativa OGPe 2019-05* versa sobre este particular al indicar que:

Todo trámite presentado en una fecha **anterior al 7 de junio de 2019, y que a dicha fecha no haya sido adjudicado**, será evaluado y adjudicado de conformidad con lo siguiente:

1. **La determinación final en torno a estos casos se hará utilizando las disposiciones reglamentarias aplicables al momento de la presentación de la solicitud, es decir, de conformidad con las disposiciones del Reglamento Conjunto 2010.**

2. En caso de que la aplicabilidad del Reglamento Conjunto 2010 resulte menos favorecedor a la solicitud presentada, se podrá evaluar la misma a tenor con las disposiciones del Reglamento 2019.⁵⁸

Surge del expediente administrativo que la *Solicitud de Permiso de Construcción* de B-Billboard fue presentada el **25 de enero de 2018**.⁵⁹ Por consiguiente, son de aplicación las disposiciones del Reglamento Conjunto 2010.

Lo anterior también cumple con lo estipulado en el Reglamento Especial del Condado al este indicar que

Las disposiciones de este Reglamento **prevalecerán sobre y quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento en vigor adoptado por la Junta de Planificación**. [La nota al calce 1 nos indica que esto incluye los reglamentos adoptados por la OGPe].

A tenor con la Resolución de la Junta de Planificación JP-PT-18-1 del 9 de octubre de 2002, [...] se dispone que [...] **los reglamentos especiales** adoptados por la Junta de Planificación para sectores [...] tales como [...] **Condado** [...] prevalecerán sobre las disposiciones del Plan Territorial.⁶⁰

⁵⁷ *Íd.*

⁵⁸ Orden Administrativa OGPe 2019-05 (6 de junio de 2019).

⁵⁹ Apéndice del recurso, págs. 1-8.

⁶⁰ Sección 1.07 del Reglamento Especial del Condado.

Resuelto lo anterior, concluimos que **sí** se cometió el primer error señalado por B- Billboard, toda vez que la OGPe utilizó el Reglamento Conjunto 2020, en vez del Reglamento Conjunto 2010 para su evaluación.

Ahora bien, esto no resuelve en su totalidad la controversia ante nuestra consideración.

B- Billboard indica que, a tenor con el Capítulo 29, Sección 29.9.1 del Reglamento Conjunto 2010 se permite la ubicación de anuncios en zonas clasificadas como comercial turísticos. La referida sección indica que “[t]odo anuncio a ubicarse en Zona de Interés Turístico o en distritos de Calificación Turísticos tendrá que contar con la recomendación del Gerente de Usos de la OGPe”.⁶¹. Si bien le asiste la razón a B- Billboard en este particular, no le asiste la razón en su totalidad. El Reglamento Conjunto 2010 también dispone, en su Capítulo 3, Regla 3.6 que “[s]us disposiciones se **complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas establecidas mediante la [Ley para la Reforma de Permisos].**”⁶²

De una lectura del Artículo 19.1 de La *Ley para la Reforma de Permisos*, se desprende que este enmendó el Artículo 6 de la *Ley de Zonas Históricas, Antiguas o de Interés Turístico*, Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada, 23 LPRa sec. 161, para disponer que, sobre las autorizaciones requeridas en áreas zonificadas de carácter histórico o de interés turístico “[l]a **agencia pertinente no podrá aprobar ninguna de las acciones señaladas sin contar con las recomendaciones por escrito [...] de la Compañía de Turismo, en el caso de una zona de interés turístico.**”⁶³

⁶¹ Sección 29.9.1 (b) del Reglamento Conjunto 2010.

⁶² Capítulo 3, Regla 3.6 del Reglamento Conjunto 2010.

⁶³ *Ley de Zonas Históricas, Antiguas o de Interés Turístico*, Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada, 23 LPRa sec. 161a.

En vista de que La Propiedad se ubica en **una Zona de Interés Turístico**, no le asiste la razón a B-Billboard con relación al segundo y tercer señalamiento de error. Si bien la regulación de anuncios está permitida por el Reglamento Conjunto 2010, **se requiere por disposición de ley las recomendaciones por escrito por la Compañía de Turismo**, según fue solicitado por la OGPe en la resolución ante nuestra consideración. Lo anterior, tampoco contraviene con la LURA, toda vez que, en su Artículo 12 (f), se establece que “[s]e permitirá la instalación de rótulos y anuncios en cualquiera de las fachadas de los edificios en cualquier distrito de zonificación o área no zonificada, **siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos para esa zonificación.**”.⁶⁴

IV

Por los fundamentos expresados, se confirma la determinación final de la OGPe que denegó el permiso de construcción solicitado.

Notifíquese.

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez Lebrón Nieves concurre sin voto escrito.

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

⁶⁴ 9 LPRA sec. 51h(f) (Énfasis suplido).