

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

METRO SENIOR
DEVELOPMENT LLC

Apelante

v.

AUTORIDAD PARA
EL FINANCIAMIENTO
DE LA VIVIENDA DE
PUERTO RICO

Apelado

KLAN202000359

Apelación procedente
de la Autoridad para el
Financiamiento de la
Vivienda de Puerto Rico

Número:
RACC77-2020-01

Sobre: Revisión
Administrativa
Denegación de
Créditos Contributivos
Ley 77-2015

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Grana Martínez¹

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de febrero de 2023.

El 9 de julio de 2020, Metro Senior Development, LLC (Metro Senior; la recurrente) compareció ante este foro intermedio mediante un recurso intitulado *Apelación*, el cual acogimos como *Revisión Judicial*.² En esencia, solicitó que se dejara sin efecto la *Resolución Final* emitida el 9 de junio de 2020, por la Autoridad para el Financiamiento de Vivienda de Puerto Rico (AFVPR o recurrida). En la referida determinación administrativa, en reconsideración, la AFVPR sostuvo la denegación de dieciocho (18) peticiones presentadas por la recurrente “para obtener Certificados de Cualificación de Incentivos Contributivos, según están definidos en la Ley Núm. 140-2001, según enmendada por la Ley 77-2015.”³

El 18 de diciembre de 2020, con notificación el día 23 siguiente, dictamos *Sentencia* mediante la cual desestimamos el recurso por falta de jurisdicción. Sin adjudicar las cuestiones planteadas, resolvimos que

¹ Mediante la Orden Administrativa OATA-2022-133 del 21 de junio de 2022, se designó a la Hon. Grace M. Grana Martínez para entender y votar en sustitución de la Hon. Maritere Brignoni Mártir, por esta inhibirse.

² Por ser lo procedente en derecho, en la *Resolución* de 11 de septiembre de 2020 acogimos el recurso como una *Revisión Judicial*; sin embargo, mantuvimos el alfanumérico asignado por Secretaría.

³ Apéndice del recurso, pág. 1.

Metro Senior había incumplido con el requisito de notificación del recurso a todas las partes que, a su vez, fueron notificadas de la *Resolución Final*.

Oportunamente, Metro Senior elevó ante la consideración del Tribunal Supremo nuestra decisión judicial. En *Metro Senior Development LLC v. Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico*, op. de 13 de abril de 2022, 2022 TSPR 47, 209 DPR __ (2022), el Tribunal Supremo revocó a esta curia. Opinó que el recurso no debió ser desestimado, toda vez que “S Patricio 5, LLC; VDP 1, LLC; WCP Management, LLC; AEQUILIBIUM LLC, y La Merced Elderly Manager Corp., no eran propiamente ‘partes’ del proceso de adjudicación administrativa.” *Id.* Recibido el *Mandato*,⁴ damos continuidad a los procedimientos de forma compatible con lo resuelto por el Tribunal Supremo, según ordenado.

Adelantamos que, una vez examinadas las posturas de las partes, así como la determinación impugnada y el marco legal aplicable, acordamos confirmar.

I

El 27 de diciembre de 2019, Metro Senior presentó ante la AFVPR veinte (20) solicitudes para créditos contributivos bajo el Capítulo 2 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, *Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados y de Créditos Contributivos por Inversión en la Adquisición, Construcción o Rehabilitación de Vivienda Asequible para Alquiler a las Personas de Edad Avanzada*, 13 LPRA sec. 10621 *et seq.* (Ley Núm. 140-2001), según enmendada por la Ley Núm. 77-2015, para los siguientes proyectos:

1. Proyecto Padre Nuestro, Aguada, P.R. (Solicitud número TCE-2019-005)
2. Proyecto Santísima Trinidad & Inmaculada Concepción, Aguada, P.R. (Solicitud número TCE-2019-006)
3. Proyecto Paseo de la Alteza, Aguadilla, P.R. (Solicitud número TCE-2019-007)

⁴ El *Mandato* fue recibido el 8 de junio de 2022.

4. Proyecto Retiro de la Ceiba I & II, Aguadilla, P.R. (Solicitud número TCE-2019-008)
5. Proyecto San Benito, Cabo Rojo, P.R. (Solicitud número TCE-2019-009)
6. Proyecto San Juan, Cabo Rojo, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0010)
7. Proyecto San Felipe, Cabo Rojo, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0011)
8. Proyecto Samán Senior [Home for the Elderly], Cabo Rojo, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0012)
9. Proyecto Parque de Retiro, Fajardo, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0013)
10. Proyecto Parque del Monte, Guayama, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0014)
11. Proyecto Miradero Elderly y Senior Living, Mayagüez, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0015)
12. Proyecto Parque de Arbona, Isabela, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0016)
13. Proyecto Hospedaje Palmarejo[s], Lajas, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0017)
14. Proyecto Hogar María Luisa, Lajas, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0018)
15. Proyecto Buena Vista Elderly, Mayagüez, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0019)
16. Proyecto [San José, San Pedro & San Pablo], P.R. (Solicitud número TCE-2019-0020)
17. Proyecto Sagrado Corazón & Divina Misericordia, Mayagüez, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0021)
18. Proyecto Vista[s] de Algarrobo [Senior Housing], Mayagüez, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0022)
19. Proyecto San Miguel & San Gabriel, Ponce, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0023)
20. Proyecto [Las Rocas I y II y] Santa María, Sabana Grande, P.R. (Solicitud número TCE-2019-0024) ⁵

La AFVPR, en la misma fecha, a base de la información presentada por Metro Senior en la conferencia previa a la presentación de la solicitud, de manera preliminar, emitió sendas comunicaciones, denominadas "Pre-Application Conference Letter",⁶ que informa lo siguiente:

On December 20, 2019 Metro Senior Development, LLC officials and their consultant held with me the pre-application conference under provisions of Act 140-2001, Chapter II, [Act 77-2015(**Act 77**)], as amended.

[...]

Pursuant to the information presented, and prior to file an application compliant with the corresponding legal

⁵ Véase, Expediente Administrativo Certificado (en particular, los documentos titulados *Solicitud de Certificado de Cualificación, Requisitos, derechos y Otorgamiento de los Incentivos Contributivos bajo la Ley 77 del 1 de junio de 2015* presentados por Metro Senior ante la AFVPR en los 20 proyectos antes enumerados); Exhibits 1 y 2 del Apéndice sometido por el recurrente el 15 de octubre de 2020, y el Expediente digitalizado sometido por la AFVPR el 21 de octubre de 2020.

⁶ Apéndice del recurso, págs. 14-25; 27-33 y Expediente Administrativo Certificado.

requirements, the project may be eligible for the benefits provided under Act 77.

This letter is not a credit reservation commitment.

Luego de los trámites de rigor, el 4 de mayo de 2020, la AFVPR emitió una determinación administrativa que denegó las solicitudes correspondientes mediante el envío vía electrónica con acuse de recibo de dieciocho (18) cartas. La aludida determinación lee como sigue:

Luego de revisar la documentación presentada con su solicitud hemos determinado que el Proyecto no cualifica para un Certificado de Cualificación de Incentivos. Específicamente, su propuesta no cumple con el artículo 2.1(t) de la Ley 77 que establece: "*Disponiéndose que, para cualificar como un Proyecto de Vivienda Asequible, al menos el cincuenta y un (51) por ciento de los pies cuadrados iniciales totales de la estructura a ser adquirida deberá existir a la fecha de efectividad de esta Ley.*" [...] ⁷

Inconforme, el 14 de mayo de 2020, Metro Senior solicitó la reconsideración de la decisión administrativa mediante el escrito intitulado *Recurso de Reconsideración, Revisión o Apelación*. ⁸ Al día siguiente; el 15 de mayo de 2020, la AFVPR emitió una *Resolución interlocutoria* que lee como sigue:

El 4 de mayo de 2020, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico notificó decisión administrativa a Metro Senior Development, LLC, denegando 18 peticiones para obtener Certificados de Cualificación de Incentivos Contributivos, según estos definidos en la Ley 140-2001, según enmendada por la Ley 77-2015. El fundamento de la decisión se sustentó en que las peticiones de Metro Senior Development, LLC, no cumplieron con un requisito esencial dispuesto en el mandato o texto de la Ley 77-2015, específicamente en su Artículo 2.1(t), el cual dispone que para que una petición para un proyecto de Vivienda Asequible para personas de edad avanzada cualifique preliminarmente, tiene que al momento de la aprobación de la Ley 77-2015 tener construido al menos un cincuenta y uno por ciento (51%) de los pies cuadrados totales de la estructura a ser adquirida.

El 14 de mayo de 2020, se recibió escrito denominado, *Recurso de Reconsideración, Revisión o Apelación* por parte de Metro Senior Development, LLC. Por tanto, atendido el escrito como la reconsideración estatutaria dispuesta en la Ley 77, *supra* y presentado vía correo electrónico el 14 de mayo de 2020, por el Lcdo. Tomas E. Colón Lillán en representación del peticionario de epígrafe, se resuelve acoger el mismo para adjudicación dentro del

⁷ Véase, Expediente Administrativo Certificado. Además, las dieciocho (18) cartas exponen en particular en que consiste el incumplimiento con lo requerido el Artículo 2.1(t) de la Ley 77 en cada Proyecto.

⁸ Véase, Expediente Administrativo Certificado

término de treinta (30) días según dispuesto en 3 LPRA [sec.] 9659.⁹

El 9 de junio de 2020, la AFVPR emitió una *Resolución Final*,¹⁰ en la que, entre otros, consignó los siguientes enunciados fácticos:

[...]

3. Metro Senior Development, LLC presentó veinte (20) solicitudes para créditos contributivos bajo el Capítulo 2 de la Ley Número 140 del 4 de octubre de 2001, según enmendada por la Ley Núm. 77-2015.

[...]

5. De los veinte (20) proyectos antes enumerados, **[dieciocho] 18 no cumplieron con los requisitos establecidos en el Artículo 2.1(t)**, el cual dispone que para que una petición para un Proyecto de Vivienda Asequible para personas de edad avanzada cualifique preliminarmente, tiene que, al momento de la aprobación de la Ley Núm. 77-2015, **tener construido al menos un cincuenta y uno por ciento (51%) de los pies cuadrados totales de la estructura** a ser adquirida.

6. A tenor con la Determinación Administrativa 2017-01, **los derechos de presentación de \$5,000.00** pagados por el peticionario por cada proyecto en sus solicitudes de Certificado de Cualificación de crédito contributivo de la Ley Núm. 77-2015, **no son reembolsables**. Ambos requisitos o disposiciones estaban notificados por escrito previo al peticionario solicitar los créditos contributivos. (Énfasis nuestro.)

Justipreciadas las controversias planteadas por Metro Senior, la AFVPR declaró no ha lugar la solicitud de reconsideración. Reiteró el incumplimiento del recurrente con disposiciones legales no discrecionales. Aún inconforme, Metro Senior presentó el recurso del título y expuso los siguientes señalamientos de error:

1. ERR[Ó] EL OFICIAL EXAMINADOR AL RESOLVER QUE LA LEY CONTROLANTE EN LA CONTROVERSIA ES LA LEY 77 DEL 2015, Y A SU VEZ ARGUMENTAR QUE SON LEYES DIFERENTES.
2. ERR[Ó] EL OFICIAL EXAMINADOR AL AFIRMAR COMO JUSTIFICACI[Ó]N DE LA DENEGATORIA DEL REMEDIO DE RECLASIFICACI[Ó]N DE LAS SOLICITUDES AL CAP[Í]TULO 1, SER[Í]A UNA ACCI[Ó]N ARBITRARIA Y *ULTRA VIRES* DE LA

⁹ Véase, Expediente Administrativo Certificado.

¹⁰ Apéndice del recurso, a las págs. 1-13 y Expediente Administrativo Certificado.

AGENCIA Y QUE LOS BENEFICIOS O CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS DE LA LEY 140 DEL 2001 Y LA LEY 77 DEL 2015 NO PUEDEN MEZCLARSE O UNIRSE CON LOS BENEFICIOS DE OTRA LEY.

3. ERRÓ EL OFICIAL EXAMINADOR AL NEGAR QUE LA AFVPR ACTUÓ DE MANERA NEGLIGENTE, IRRAZONABLE Y CONFISCATORIA DURANTE EL PROCESO DE EVALUACIÓN DE LOS PROYECTOS DE LA PROMOVENTE.
4. ERRÓ EL OFICIAL EXAMINADOR AL LIBERAR DE TODA RESPONSABILIDAD POR ACCIONES NEGLIGENTES AL SR. JAVIER TROGOLO [IRIZARRY], Y OTROS, DURANTE EL PROCESO FORMAL DE PRECALIFICACIÓN DE LOS PROYECTOS SOMETIDOS RESTÁNDOLE IMPORTANCIA AL PESO DE LA INFLUENCIA QUE TIENEN LAS OPINIONES, ACTUACIONES, REPRESENTACIONES Y RECOMENDACIONES DE LA AGENCIA Y NEGANDO QUE LAS MISMAS PUDIERON CONDUCIR A ERROR AL PROMOVENTE.

Ante este foro intermedio, nuevamente, la AFVPR interpuso *Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción*, a la que se opuso el recurrente. El 10 de enero de 2023 declaramos no ha lugar la solicitud desestimatoria, a base de lo resuelto en este caso por el Tribunal Supremo, 2022 TSPR 47. Así, el 30 de enero de 2023, la AFVPR presentó su *Alegato*. Con el beneficio de ambas comparecencias, resolvemos.

II

A

La revisión judicial de las determinaciones finales administrativas por este Tribunal se realiza por virtud de la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAUG), Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, 3 LPRA sec. 9601 *et seq.* La Sección 4.5 de la LPAUG, 3 LPRA sec. 9675, dispone lo siguiente sobre nuestro alcance al revisar judicialmente las determinaciones finales administrativas:

El tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio.

Las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en

evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo.

Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.

Como se sabe, los procedimientos y las decisiones de los organismos administrativos están cobijados por una **presunción de regularidad y corrección**. La norma general es que “las decisiones que emiten las agencias de gobierno merecen una amplia deferencia y respeto, ya que estas poseen una **vasta experiencia y un conocimiento especializado** sobre los asuntos que por ley se les ha delegado.” *JP Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 186 (2009). Es por ello, que “las determinaciones de hechos de una agencia se sostendrán si se fundamentan en evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo.” *Id.*, a las págs. 186-187. Por lo tanto, el Alto Foro ha insistido en que “los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo ‘si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad’.” *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727-728 (2005). Para convencer al tribunal de que la evidencia utilizada por la agencia para formular una determinación de hecho no es sustancial, la parte afectada debe demostrar que existe otra prueba en el récord que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada hasta el punto de que no pueda ser concluido que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración. *Polanco v. Cacique Motors*, 165 DPR 156, 170 (2005). Ello así, porque las determinaciones de los foros administrativos no gozan de deferencia cuando estos actúan de manera *ultra vires*, arbitraria, ilegal, irrazonable o ante la ausencia de prueba adecuada o cuando la agencia cometió error manifiesto en la apreciación de la evidencia. *O.E.G. v. Rodríguez*, 159 DPR 98, 119 (2003).

Por otro lado, las conclusiones de derecho de las agencias del poder ejecutivo serán revisables en todos sus aspectos por este foro intermedio. *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella*, 175 DPR 464, 469 (2009). Sin embargo, los tribunales no debemos descartar liberalmente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. Por el contrario, debemos “dar peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia realice de aquellas leyes particulares que administra” y no sustituir su criterio por el nuestro. *Torres Rivera v. Pol. De Puerto Rico*, 196 DPR 606, 627 (2016). Incluso, “en casos dudosos en los que la interpretación de la agencia no sea la única razonable, la determinación de la agencia merece deferencia sustancial.” *JP Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, *supra*, a la pág. 187.

En fin, el **criterio de razonabilidad** es el principio rector en la revisión judicial de las decisiones e interpretaciones de una agencia administrativa. *Torres Rivera v. Pol. De Puerto Rico*, *supra*, a la pág. 626. La deferencia de los tribunales a la interpretación que haga el ente gubernamental sobre aquellas leyes y reglamentos que le corresponde poner en vigor únicamente cederá si la agencia: (1) erró al aplicar la ley; (2) actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente, o (3) lesionó derechos constitucionales fundamentales. *Id.*, a las págs. 627-628.

B

Surge de la *Exposición de Motivos* de la Ley Núm. 140-2001 que, con el propósito de impulsar la oferta de vivienda de interés social para alquiler, la Asamblea Legislativa promulgó un andamiaje de créditos contributivos a la empresa privada para que construya o rehabilite proyectos de unidades de vivienda de alquiler a **familias de ingresos bajos y moderados** (**Capítulo 1**, Ley Núm. 140-2001, *Créditos Contributivos por Inversión en la Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados*) y a **personas de edad avanzada** (**Capítulo 2**, Ley Núm. 140-2001, *Créditos Contributivos por Inversión en la Adquisición, Construcción o*

Rehabilitación de Vivienda Asequible para Alquiler a las Personas de Edad Avanzada). En aquello que compete al caso del epígrafe, **el Capítulo 2** de la Ley Núm. 140-2001, según enmendada por la Ley Núm. 77-2015 estatuye las siguientes definiciones en su Artículo 2.1, 13 LPRA sec. 10634a, incisos (h) (i) (t), como sigue:

[...]

(h) “Crédito” o “Créditos Contributivos Estatales” — significa el crédito contributivo por **Inversión Elegible** en el costo de adquisición de terrenos y estructuras, además de, la rehabilitación o la nueva construcción de un Proyecto para mejorar o crear proyectos de vivienda asequible de alquiler con usos auxiliares o complementarios **para ser alquilados a Personas de Edad Avanzada**, reservados por la Autoridad por medio de un Certificado de Cualificación y concedidos mediante una Certificación de Crédito emitido al amparo de este Capítulo, el cual será notificado por el Dueño al Departamento de Hacienda dentro de un periodo de 30 días a partir de su emisión.

(i) “Conferencia de Preaplicación” — significa la **reunión** que llevará a cabo el peticionario con los oficiales designados de la Autoridad para **presentar un Proyecto de Vivienda Asequible, previo a la radicación de la solicitud** del Certificado de Cualificación bajo esta Ley, y en la cual **el peticionario explicará y presentará los méritos del proyecto propuesto**, el estimado de los costos que se espera incurrir para desarrollar y construir el proyecto, según definido en este Capítulo, las fuentes de financiamiento, y cualquier otra información que el Director pueda requerir.

[...]

(t) “Proyecto o Proyecto de Vivienda Asequible” — significa el plan de desarrollo para cualquier compra o adquisición de terrenos, edificios, estructuras, incluyendo cualquier estructura auxiliar o complementaria, mejoras o usos (ej. Oficinas, espacios comerciales y estacionamientos), de **Proyectos de Vivienda y usos auxiliares y complementarios para Personas de Edad Avanzada**. Además, significa la construcción, renovación o rehabilitación de cualquiera de las anteriores o de uno o varios edificios o facilidades físicas existentes, nuevas o rehabilitadas, así como, costos de obra, costos directos e indirectos, paisajismo o jardinería, pavimentación, entradas y todo otro trabajo para el mejoramiento del Proyecto para el cual el dueño ha solicitado un crédito al amparo de la Ley y para el cual el dueño ha obtenido las correspondientes aprobaciones, endosos y permisos de la agencias concernientes según exigidos por las leyes y reglamentos aplicables, el cual podrá incluir proyectos de vivienda tales

como urbanizaciones y estructuras de vivienda tipo multipisos. Disponiéndose que, **para cualificar como un Proyecto de Vivienda Asequible, al menos el cincuenta y un (51) por ciento de los pies cuadrados totales de la estructura** a ser adquirida deberá existir a la fecha de efectividad de esta Ley.

Para propósitos de este Capítulo, el Proyecto de Vivienda Asequible deberá constar con **no menos de ciento cincuenta (150) unidades de vivienda a ser utilizadas para el alquiler a Personas de Edad Avanzada**. En el caso de que el Proyecto de Vivienda se lleve a cabo en un Centro Urbano, puede constar de menos de ciento cincuenta (150) unidades de vivienda, siempre y cuando se cuente con la aprobación de la Asamblea Municipal y el Alcalde de dicho municipio.

[...] (Énfasis nuestro.)

En cuanto al procedimiento de petición del certificado de cualificación, el Artículo 2.3, 13 LPRA sec. 10634c, inciso (c), dispone lo siguiente:

(c) Derechos de Presentación — Todo peticionario deberá acompañar con la solicitud de certificado de cualificación un cheque certificado o giro postal por la cantidad de cinco mil (5,000) dólares, a favor del Secretario de Hacienda para cubrir los gastos de presentación y trámite de la solicitud. El Director Ejecutivo podrá aumentar esta cantidad, de tiempo en tiempo, mediante reglamento a esos efectos.

De otra parte, el Artículo 2.4 de la Ley Núm. 140-2001, según enmendada por la Ley Núm. 77-2015, 13 LPRA sec. 10634d, establece palmariamente que la solicitud sometida será evaluada a la luz de “las disposiciones de este Capítulo”, así como de otros documentos normativos, por ejemplo, las Determinaciones Administrativas de la AFVPR. En el caso de autos, es de aplicación la Determinación Administrativa 2017-01 de 7 de marzo de 2017¹¹ de la cual tomamos conocimiento judicial.¹² El documento reglamentario intitulado *Requisitos y derechos en el otorgamiento de incentivos contributivos por inversión en el desarrollo de viviendas para personas de edad avanzada en proyectos*

¹¹ Por virtud de las Determinaciones Administrativas 2020-01, 2020-02 y 2020-03, la AFVPR extendió la vigencia de la Determinación Administrativa 2017-01 para poder completar el proceso de evaluación de las solicitudes al amparo de la Ley Núm. 77-2015.

¹² Regla 202 de Evidencia, 34 LPRA Ap. VI, R. 202 (b) (2).

de vivienda asequible bajo la Ley 140, según enmendada, imparte especificidad al procedimiento de solicitud y cumplimiento para la obtención de los créditos contributivos del Capítulo 2 de la Ley Núm. 140-2001. La Determinación Administrativa 2017-01, a su vez, reproduce los requisitos de ley. A saber, que el proyecto de vivienda asequible debe tener no menos de ciento cincuenta unidades de vivienda para alquiler, así como que, **para cualificar como un proyecto de vivienda asequible, deberá existir, al menos, un cincuenta y un por ciento (51%) de los pies cuadrados totales de la estructura.** Véase, Determinación Administrativa 2017-01, Parte III (K). Del mismo modo, el documento regulatorio establece en la Parte IV (C) que **los derechos de presentación ascendentes a la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000) no son reembolsables.**

Finalmente, el Artículo 11 de la Ley Núm. 140-2001, 13 LPRA sec. 10634k, provee para un procedimiento de reconsideración de la denegación de la solicitud. Así, pues, **el Director Ejecutivo de la AFVPR ostenta facultad en ley para denegar cualquier solicitud** “cuando determine en su sana discreción que no amerita una concesión de crédito, tomando en consideración los hechos presentados, **los criterios provistos en esta Ley para la evaluación de solicitudes de crédito y los demás requisitos y condiciones provistos en esta Ley** y en los reglamentos que se adopten al amparo de la misma.” (Énfasis nuestro.)

III

Metro Senior expone, en sus cuatro señalamientos de errores, que el Oficial Examinador se equivocó en su dictamen administrativo como sigue: (1) al resolver que la Ley 77-2015 es la que aplica a sus solicitudes de créditos contributivos; (2) al denegar la reclasificación de las solicitudes de Metro Senior al Capítulo 1 (en lugar del Capítulo 2) de la Ley 140 del 2001, porque sería una acción arbitraria y ultra vires de la agencia recurrida, pues los beneficios o créditos bajo la Ley 140-2001 y bajo la Ley 77-2015 no pueden mezclarse o unirse con los beneficios de

otra ley; (3) al negar que la AFVPR actuó de manera negligente, irrazonable y confiscatoria durante el proceso de evaluación de los proyectos de la recurrente; y (4) al liberar de toda responsabilidad por acciones negligentes al Sr. Javier Trogolo [Irizarry], y otros, durante el proceso formal de precalificaci[ó]n de los proyectos sometidos rest[á]ndole importancia al peso de la influencia que tienen las opiniones, actuaciones, representaciones y recomendaciones de la agencia y negando que las mismas pudieron conducir a error al promovente.

El recurrente argumenta, en esencia, que la agencia recurrida incidió al denegar reclasificar bajo el Capítulo 1 de la Ley Núm. 140-2001 las dieciocho solicitudes **incumplidoras** del Artículo 2.1 (t) del Capítulo 2 del estatuto. Aduce también que la AFVPR falló al liberar de responsabilidad a los funcionarios con quien celebró la reunión previa a la solicitud el 22 de noviembre de 2019, a quienes inculpa de inducirle a error. A esos efectos, solicita que revoquemos el dictamen administrativo, ordenemos la reclasificación de las solicitudes bajo el Capítulo 1 de la Ley Núm. 140-2001, así como el reembolso de la diferencia de los derechos de presentación al palio del Capítulo 1. No tiene razón.

Según reseñado, Metro Senior solicitó los beneficios contributivos bajo el Capítulo 2 de la Ley Núm. 140-2001, según enmendada por la Ley Núm. 776-2015, acorde con los tipos de proyectos contemplados, consistentes en viviendas asequibles para alquiler a personas de edad avanzada. Luego que el recurrente presentara estos proyectos a la recurrida, pero antes de instar formalmente las solicitudes, la AFVPR emitió veinte cartas,[1] las cuales informan lo siguiente: "Pursuant to the information presented, and prior to file an application compliant with the corresponding legal requirements, the Project may be eligible for the benefits provided under Act 77." (Énfasis nuestro.) Las comunicaciones advirtieron expresamente lo siguiente: "This letter is not a credit reservation commitment." (Énfasis nuestro.) Es decir, a base de la información provista por el propio recurrente en la conferencia que

precedió la presentación formal de las solicitudes (“conferencia de preaplicación”) el 22 de noviembre de 2019, la recurrida cursó las cartas “Pre-Application Conference Letter”.

Luego de examinar las misivas emitidas por la AFVPR, es forzoso concluir que estas no comprendían un compromiso de reserva del beneficio contributivo solicitado por Metro Senior. Tampoco estos documentos aseguraban de ninguna manera la obtención del crédito. Nótese que de conformidad con la definición de la “conferencia de preaplicación”, hasta esa etapa del procedimiento, el solicitante lo único que ha provisto es información general del proyecto, por ejemplo, un estimado de costos, las fuentes de financiamiento y las fechas propuestas de inicio y terminación de los trabajos. Es evidente que las aludidas comunicaciones se basaron exclusivamente en la presentación que el propio recurrente hizo de sus proyectos. Por lo tanto, resolvemos que no le asiste la razón al imputar responsabilidad a la AFVPR, por incumplir con criterios mandatorios del estatuto, en particular, el inciso (t) del Artículo 2.1 de la Ley Núm. 77-2015.

Al respecto, entre los requisitos de su faz de la Ley Núm. 140-2001, según enmendada por la Ley Núm. 77-2015, para ser acreedor del crédito contributivo solicitado por Metro Senior, según estatuido por la Asamblea Legislativa y no discrecional de la AFVPR, se estableció de manera llana y clara que la cualificación estaba sujeta a que el proyecto propuesto tuviera un cincuenta y un por ciento (51%) o más de los pies cuadrados totales de la estructura. Además, el proyecto debía contar con no menos de ciento cincuenta (150) unidades de vivienda. Estos requisitos, entre otros, también fueron consignados en la Determinación Administrativa 2017-01, la cual formó parte de los documentos que Metro Senior sometió a la AFVPR.

Metro Senior no ha refutado el incumplimiento de la disposición 2.1 (t) de la Ley Núm. 140-2001, sino que arguye que las solicitudes pudieron ser consideradas para cualquiera de los créditos disponibles en el

estatuto. Este tribunal está impedido de conceder el remedio solicitado por Metro Senior. La AFVPR no tenía discreción para variar el curso la evaluación de las solicitudes de Metro Senior. Los incumplimientos señalados en las dieciocho (18) solicitudes denegadas no descansaban en la amplia discreción de la AFVPR, sino que debía identificarlos y resolver conforme al mandato legislativo. A esos efectos, toda vez que los proyectos en cuestión no tenían contruidos, al menos, un cincuenta y un por ciento (51%) de los pies cuadrados totales de la estructura, la AFVPR actuó correctamente al refrendar la denegación de las solicitudes y descartar los argumentos planteados en la petición de revisión del recurrente.

Con relación a los derechos de presentación, cónsono con el marco legal esbozado, cada solicitud conllevaba el pago de derechos ascendentes a cinco mil dólares (\$5,000) “para cubrir los gastos de presentación y trámite de la solicitud.” La Determinación Administrativa AFV 2017-01 establece que los derechos de presentación no son reembolsables. Por consiguiente, la AFVPR no podría reembolsar los derechos pagados. No se cometieron los errores señalados. La determinación administrativa recurrida merece nuestra deferencia.

IV

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Resolución Final* recurrida.

Notifíquese.

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

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