

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

MARK LEMONNIER, MARCI
LEMONNIER, WILLIAM A.
RAMÍREZ ACEVEDO Y
MICHELLE C. HICKS

Recurrentes

v.

DEPARTAMENTO DE
DESARROLLO ECONÓMICO
Y COMERCIO, OFICINA DE
GERENCIA DE PERMISOS;
HLO INVESTMENTS LLC P/C
ING. JORGE O. CAJIGAS
ACEVEDO

Recurridos

KLRA202300366

*REVISIÓN
ADMINISTRATIVA*
procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos (OGPe.)

Caso número:
2023-476828-CCO-
011954

Sobre:
Aprobación de
Consulta de
Construcción

Panel integrado por su presidente, el juez Bermúdez Torres, el juez Adames Soto y la juez Aldebol Mora.

Aldebol Mora, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de septiembre de 2023.

Comparece ante nos la parte recurrente, Mark A. Lemonnier, Marci Lemonnier, William A. Ramírez Acevedo y Michelle C. Hicks, mediante revisión judicial y solicita que revisemos la determinación emitida por la Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio el 13 de junio de 2023, depositada en el correo al día siguiente. Mediante el referido dictamen, la agencia determinó favorable la solicitud presentada por HLO Investments, LLC para el desarrollo y construcción de seis (6) apartamentos distribuidos en un edificio de cuatro (4) niveles en hormigón armado y bloques en el Barrio Ensenada del Municipio de Rincón.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Resolución* recurrida.

I

El 13 de febrero de 2023, HLO Investments, LLC (proponente) presentó una *Consulta de Construcción* ante la consideración de la Oficina

de Gerencia de Permisos (OGPe o parte recurrida), adscrita al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio. La misma versó sobre el desarrollo de un proyecto consistente en la construcción de seis (6) unidades de apartamentos, distribuidos en un edificio de cuatro (4) niveles de hormigón armado y bloques con un área de construcción de 8,693.11 pies cuadrados, en un solar con cabida de 706.9920 metros, según escritura y 764.3463 metros cuadrados, según mensura. Este proyecto se ubicaría en la carretera estatal PR-413, km 0.7, del Barrio Ensenada en el Municipio de Rincón. Según el proponente, el proyecto proponía ser “uno de carácter sostenible donde exista una armonía y balance entre el desarrollo de expresión residencial unifamiliar/multifamiliar que existe en el vecindario inmediato sin comprometer el paisaje natural de la zona”.¹ Inclusive, indicó que propuso dicho proyecto residencial de baja densidad con el fin de mantener una compatibilidad de usos de carácter cónsona con el distrito de calificación actual y el estado de hechos que allí existe, ya que el comportamiento del vecindario inmediato era de usos residenciales y no turísticos.²

Asimismo, el proponente expuso que el terreno estaba clasificado bajo Suelo Urbano (SU), conforme al mapa de *Plan de Uso de Terrenos de la Junta de Planificación* con vigencia del 30 de noviembre de 2015 y al mapa de *Plan Territorial del Municipio de Rincón* con vigencia de 29 de diciembre de 2016. Además, el terreno estaba calificado como Residencial Intermedio (R-I), según los mapas de calificación vigentes correspondientes al territorio del Municipio de Rincón.³

Por otro lado, el proponente expresó que el proyecto cumplía con los usos permitidos a los apartamentos residenciales en carácter general. Señaló que el proyecto se presentaba en cumplimiento con la mayoría de los parámetros de construcción del distrito R-1. No obstante, el proponente solicitó una variación en el área bruta de piso permitida por la cantidad de

¹ Anejo 1 del apéndice del recurso, pág. 2.

² Íd., pág. 3.

³ Íd., pág. 2.

5.70%, fundamentándose en que la misma no era una variación significativa. Explicó lo siguiente:

Ahora bien, un dato muy interesante y el cual fundamenta el hecho de que la variación propuesta constituye una de carácter menor, lo es el planteamiento de que al área bruta de piso permitida en R-I para otros usos permitidos es de 180% a diferencia del 100% para apartamentos residenciales. Por lo tanto, para fines de analogía, la presentación de una residencia unifamiliar o cualquier otro de los usos permitidos ministerialmente en R-I con la misma área de construcción propuesta en la petición que nos ocupa, no resultaría en variación de ninguna índole sobre el parámetro de área bruta de piso. A esos efectos, y de conformidad con el planteamiento antes expuesto, cabe señalar que la variación solicitada no constituye ser una de carácter significativo, no persigue convertir el distrito de calificación actual y menos aún afecta la salud, seguridad y bienestar de la comunidad inmediata.⁴

Así las cosas, el Municipio de Rincón remitió una misiva, fechada el 14 de marzo de 2023, en la cual endosó el proyecto sometido por el proponente por ubicarse en terreno urbano, dentro de un distrito residencial de densidad intermedia y cumplir con los parámetros reglamentarios establecidos. Indicó que la variación de 5.7% en el área bruta del piso era menor, por lo que no tendría un impacto en el comportamiento del sector.⁵

En esta misma fecha, el proponente presentó un *Memorial Aclaratorio*, mediante el cual evidenció los acuses de recibo de correo certificado de notificación a los colindantes de la radicación de la solicitud. A su vez, indicó que contaba con la Evidencia del Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica.⁶ Surge del apéndice del recurso ante nuestra consideración y del *Memorial Aclaratorio* que el proponente también contaba con las recomendaciones de la División de Salud y Seguridad (Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico y el Departamento de Salud); la División de Infraestructura (Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, LUMA, Autoridad de Carreteras y Transportación); la División de Arqueología y Conservación Histórica; el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales; y la Compañía de Turismo de Puerto Rico.⁷

⁴ Anejo 1 del apéndice del recurso, pág. 3.

⁵ Anejo 3 del apéndice del recurso, págs. 18-19.

⁶ Anejo 5 del apéndice del recurso, págs. 33-34.

⁷ Anejo 5 del apéndice del recurso, págs. 33-65. Véase, además, Anejo 3 del apéndice del recurso, págs. 12-17; 20-21.

El 13 de junio de 2023, depositada en el correo al día siguiente, la OGPe emitió una *Resolución sobre Consulta de Construcción*, en la cual consideró favorable la solicitud de desarrollo y construcción de seis (6) apartamentos distribuidos en un edificio de cuatro (4) niveles en hormigón armado y bloques con un área de construcción de 8,693.11 pies cuadrados, en un predio sito en la Carr. PR-413, km 0.7, en el Barrio Ensenada del Municipio de Rincón. En esta, la OGPe expresó que la propuesta contemplaba una variación en el área bruta de piso para el distrito de calificación en la cual se ubicaba. No obstante, señaló que la propuesta cumplía con el uso propuesto y los demás parámetros de construcción. Además, sostuvo que, de los documentos presentados por el proponente, se desprendía la justificación que ameritaba que la Junta Adjudicativa concediera la variación.⁸

Inconforme, el 14 de julio de 2023, Mark A. Lemonnier, Marci Lemonnier, William A. Ramírez Acevedo y Michelle C. Hicks (recurrentes) comparecieron ante nos mediante el presente recurso de revisión judicial. En el mismo, la parte recurrente propone el siguiente señalamiento de error:

Erró la Junta Adjudicativa de la OGPe en determinar favorable la Solicitud de Consulta de Construcción, sin que el proponente cumpliera con los requisitos y criterios establecidos por el Reglamento Conjunto para autorizar variaciones.

En cumplimiento con nuestra *Resolución* emitida el 8 de agosto de 2023, la parte recurrida compareció mediante *Desestimación Oposición a Revisión Administrativa*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, estamos en posición de resolver.

II

A

Sabido es que los tribunales apelativos debemos otorgar amplia deferencia a las decisiones emitidas por las agencias administrativas,

⁸ Anejo 8 del apéndice del recurso, págs. 73-80.

puesto que estas cuentan con vasta experiencia y pericia para atender aquellos asuntos que se les han sido delegados por la Asamblea Legislativa. *Hernández Feliciano v. Municipio de Quebradillas*, 2023 TSPR 6, resuelto el 20 de enero de 2023; *OEG v. Martínez Giraud*, 2022 TSPR 93, 210 DPR ____ (2022); *Super Asphalt v. AFI y otro*, 206 DPR 803, 819 (2021); *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, 202 DPR 117, 126 (2019); *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 201 DPR 26, 35 (2018). Es por ello, que, tales determinaciones suponen una presunción de legalidad y corrección que a los tribunales nos corresponde respetar, mientras la parte que las impugne no presente prueba suficiente para derrotarlas. *Íd.*; *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 216 (2012). No obstante, tal norma no es absoluta. Es por ello que nuestro Máximo Foro ha enfatizado que no podemos imprimirle un sello de corrección, so pretexto de deferencia a las determinaciones administrativas que sean irrazonables, ilegales o contrarias a derecho.

En *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 628 (2016), nuestro Tribunal Supremo resumió las normas básicas en torno al alcance de la revisión judicial de la siguiente forma:

[L]os tribunales deben deferencia a las decisiones de una agencia administrativa, pero ésta cederá cuando: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) el ente administrativo erró en la aplicación o interpretación de las leyes o reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) el organismo administrativo actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional, o (4) la actuación administrativa lesionó derechos constitucionales fundamentales. Es importante destacar que si el tribunal no se encuentra frente a alguna de esas situaciones, aunque exista más de una interpretación razonable de los hechos, procede que se valide la interpretación que realizó la agencia administrativa recurrida. *Íd.* Véase, además, *Super Asphalt v. AFI y otro*, supra, pág. 819.

El criterio rector bajo el cual los tribunales deben revisar las decisiones administrativas es el criterio de razonabilidad. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Super Asphalt v. AFI y otro*, supra, pág. 820; *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, supra, pág. 127; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 626. Bajo este criterio, se limita la revisión judicial a

dirimir si la agencia actuó de forma arbitraria o ilegal, o de manera tan irrazonable que su actuación constituya un abuso de discreción. *Íd.*

Bajo este supuesto, la Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9675 (LPAU), “estableció el marco de revisión judicial de las determinaciones de las agencias administrativas”. *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, supra, pág. 35. La intervención del tribunal se limita a tres áreas, a saber: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho que realizó la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo visto en su totalidad, y (3) si las conclusiones de derecho del ente administrativo fueron correctas. *Íd.*, págs. 35-36; *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, págs. 626-627; *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, supra, pág. 217. Nuestro Máximo Foro ha expresado que esta intervención “debe ocurrir cuando la decisión administrativa no se fundamente en evidencia sustancial o cuando la agencia se equivoque en la aplicación de la ley”. *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, supra, pág. 36. Siendo así, aquellas determinaciones de hechos formuladas por el ente administrativo deberán sostenerse cuando estén basadas en evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad. *Íd.*; *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Super Asphalt v. AFI y otro*, supra.

Por otro lado, las determinaciones de derecho pueden ser revisadas en su totalidad. Sec. 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9675; *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, supra, pág. 36; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 627. No obstante, los tribunales deberán darles peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia realice de aquellas leyes particulares que administra. *Íd.*

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dispuesto que la deferencia que le deben los tribunales a la interpretación que haga el ente administrativo sobre aquellas leyes y reglamentos que le corresponde poner en vigor, cede si la agencia: “(1) erró al aplicar la ley; (2) actuó

arbitraria, irrazonable o ilegalmente, o (3) lesionó derechos constitucionales fundamentales”. *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, págs. 627-628; *OEG v. Martínez Giraud*, supra. Finalmente, nuestra más Alta Curia ha expresado que, conforme a lo anterior, el criterio administrativo no podrá prevalecer en aquellas instancias donde la interpretación estatutaria realizada por una agencia provoque un resultado incompatible o contrario al propósito para el cual fue aprobada la legislación y la política pública que promueve. Así, “la deferencia judicial al *expertise* administrativo, concedido cuando las agencias interpretan la ley, tiene que ceder ante actuaciones que resulten irrazonables, ilegales o que conduzcan a la comisión de una injusticia”. *OEG v. Martínez Giraud*, supra, pág. 11.

B

Mediante la aprobación de la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley 161-2009, 23 LPRA sec. 9011 *et. seq.*, se insertó en nuestro ordenamiento jurídico el marco legal y administrativo a regir en la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos por parte del Gobierno de Puerto Rico. *Spyder Media Inc. v. Mun. de San Juan*, 194 DPR 547 (2016). A tal fin, se estableció como política pública mejorar la calidad y eficiencia en la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos para desarrollo de proyectos de construcción en Puerto Rico. 23 LPRA sec. 9011 N. De igual modo, la Ley-161-2009 creó la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), estableciendo, en consecuencia, sus funciones, autoridad, obligaciones y facultades. *Spyder Media Inc. v. Mun. de San Juan*, supra; 23 LPRA sec. 9012.

En lo pertinente a la controversia de autos, y respecto a los procesos atinentes a la expedición de permisos para obras de construcción y usos de terrenos, el Artículo 15.1 de la Ley 161-2000, *supra*, ordena a la Junta de Planificación a preparar y a adoptar, en colaboración con la OGPe y otras entidades gubernamentales, un reglamento conjunto para establecer y aplicar: (a) un sistema uniforme de adjudicación; (b) la evaluación y

expedición de determinaciones finales, permisos y recomendaciones relacionados a obras de construcción y uso de terrenos; (c) las guías de diseño verde para la capacitación de los Profesionales Autorizados y a cualquier otra persona que le interese certificarse bajo las guías de diseño verde de Puerto Rico; (d) procedimiento de auditorías y querellas ante la Junta de Planificación, las Entidades Gubernamentales Concernidas y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según aplique; y (e) cualquier otro asunto que la Ley haya referido atenderse mediante reglamentación y aquellas específicamente concernientes a la Oficina de Gerencia de Permisos. 23 LPRA sec. 9025.

A la luz de las antedichas disposiciones, la Junta de Planificación promulgó el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, Reglamento Núm. 9233 de 2 de diciembre de 2020 (Reglamento Conjunto 2020), a entrar en vigor el 2 de enero de 2021, todo a fin de regular los procedimientos pertinentes.⁹

En lo atinente a la controversia ante nos, el Reglamento Conjunto 2020 regula lo concerniente a las variaciones. La Sección 6.3.2.1 del Reglamento Conjunto 2020 expone que las variaciones en construcción, lotificación u otras no van dirigidas a alterar el uso permitido en el distrito, sino a dispensar al propietario del cumplimiento de uno o más de los requisitos que este reglamento para la zona o distrito de calificación donde

⁹ El Reglamento Conjunto 2020 fue declarado nulo, con efecto prospectivo por el Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante una Opinión *Per Curiam* en el caso *Edwin Martínez Fernández v. Oficina de Gerencia de Permisos*, 2023 TSPR 75, resuelto el 16 de junio de 2023. No obstante, el Reglamento Conjunto 2020 es aplicable al caso de autos, toda vez que nos encontramos ante hechos ocurridos con anterioridad a la nulidad de este, conforme resolvió el Foro de última instancia.

En particular, nuestro más Alto Foro expresó lo siguiente:

“A tono con lo anterior, pautamos, sin ambages, que el Reglamento Conjunto de 2019 y el Reglamento Conjunto de 2020 son nulos. De esta forma, ambos reglamentos quedan invalidados. Asimismo, de manera análoga a nuestro proceder en *Asociación de Farmacias de la Comunidad v. Depto. de Salud*, 157 DPR 76 (2002), establecemos que esta determinación de nulidad tendrá efecto prospectivo a partir de la certificación de esta Opinión [...]. *Edwin Martínez Fernández v. Oficina de Gerencia de Permisos*, supra, pág. 5. (Énfasis omitido).

ubica o radica el inmueble o propiedad. Sec. 6.3.2.1(a) del Reglamento Conjunto 2020, pág. 474.

Además, el Reglamento Conjunto 2020 establece que “[el] Secretario Auxiliar de la OGPe, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, a los cuales se le haya delegado dicha facultad por medio del Convenio de Transferencia, autorizará la variación en construcción, lotificación u otras para los usos que tolera el distrito” al considerar los siguientes factores:

1. El solar tenga una condición particular que no permite que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento.
2. El solar tenga una ubicación especial o el uso particular confronta una dificultad práctica y amerita una consideración especial.
3. La variación solicitada no perjudica propiedades vecinas, la disponibilidad de infraestructura y el ambiente del vecindario.
4. No se afecte el uso agrícola, la productividad agrícola de los terrenos, los recursos naturales, históricos o culturales existentes, si alguno.
5. Para variar los parámetros de construcción sobre densidad e intensidad, el uso propuesto deberá ser uno contemplado en el distrito en que ubica.
6. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado. Sec. 6.3.2.3 del Reglamento Conjunto 2020, supra, pág. 475.

Por su parte, no se autorizará una variación en construcción, lotificación u otras, en todo o en parte, excepto:

- a. Que la variación sea necesaria para la preservación y el disfrute de un derecho de propiedad y se demuestre que la variación aliviará un prejuicio claramente demostrable.
- b. Que la autorización de tal variación no afectará adversamente el disfrute y valor de las pertenencias cercanas en el uso presente y para cualquier otro uso futuro permitido.
- c. Que el peticionario, a su vez, está en disposición de aceptar las condiciones y requisitos adicionales a los requisitos reglamentarios que el Secretario Auxiliar de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III le imponga para beneficio o protección del interés público.
- d. Solicitar comentarios a la Unidad de Hidrogeología de la JP en áreas propensas a inundaciones o a deslizamientos de terrenos.
- e. No afecte la integridad ecológica de la Reserva Agrícola, Natural, Áreas de Planificación Especial o se ocasione peligro a los recursos naturales, históricos, culturales o agrícolas existentes. Sec. 6.3.2.4 del Reglamento Conjunto 2020, supra, págs. 475-476.

C

El más alto Foro ha expresado que las variaciones son una válvula de escape dentro del rígido ordenamiento de zonificación vigente en nuestra jurisdicción. *Empresas Ferrer v. A.R.Pe*, 172 DPR 254, 266 (2007). Esto es así, ya que las variaciones atenúan el rigor reglamentario al permitir aliviar las restricciones que regulan el disfrute de determinada propiedad cuando se demuestra que, dado circunstancias especiales, la aplicación de la reglamentación vigente es irrazonable y ocasiona a su propietario. *Íd.*, pág. 267. De esta forma, se evita que una reglamentación existente se convierta en un instrumento inflexible que impida adaptaciones a situaciones excepcionales. *Íd.* Las variaciones han de ser concedidas en casos realmente extraordinarios y meritorios, sujetas a requisitos de ley, por ser un mecanismo de excepción. *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70, 82-83 (1999).

Como regla general, una variación se concede para evitar el efecto confiscatorio sobre la propiedad, la cual conllevaría la aplicación rigurosa de un reglamento de zonificación. *A.R.P.E v. J.A.C.L.*, 124 DPR 858, 862 (1989). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que, “[p]or la naturaleza del interés público implicado, las variaciones a los requisitos de zonificación no se favorecen y deben utilizarse selectivamente en aquellas circunstancias en que un propietario demuestre que las restricciones le causaron un daño particular que no comparte con otros”. *Íd.; Mun. de San Juan v. Bosque Real S.E.*, 158 DPR 743 (2003).

III

La parte recurrente impugna la determinación en la cual la OGPe declaró favorable la solicitud de consulta de construcción presentada por la parte recurrida. Alega que dicha consulta de construcción no cumple con los requisitos y criterios establecidos por el Reglamento Conjunto 2020 para autorizar variaciones. Específicamente, plantea que el organismo incidió al determinar que la parte recurrida justificó la variación propuesta con respecto al área bruta de piso. Sostiene que dicha variación

perjudicaría las propiedades vecinas por el impacto adverso en términos de altura, la cual, a su vez, afectará el disfrute de las propiedades y depreciaría el valor de las residencias.

De una revisión sosegada del expediente ante nos, así como del expediente administrativo certificado, colegimos que la OGPe no incurrió en error al aplicar la ley, ni actuó de manera arbitraria, irrazonable o ilegalmente. Según surge de la Resolución sobre *Consulta de Construcción* y de los expedientes, la parte recurrida cumplió con los requisitos y criterios para el uso propuesto y con los parámetros de construcción para el distrito en el cual se ubica. Además, se desprende de la determinación impugnada que la parte recurrida cuenta con la *Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica* y con las recomendaciones de los siguientes organismos: División de Salud y Seguridad (Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico y el Departamento de Salud); la División de Infraestructura (Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, LUMA, Autoridad de Carreteras y Transportación); la División de Arqueología y Conservación Histórica; el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales; y la Compañía de Turismo de Puerto Rico.¹⁰

Ahora bien, según señalado por la parte recurrente, admitido por la parte recurrida y reconocido por la OGPe, en efecto, existe una variación de 5.70% en el área bruta de piso permitida para el distrito de calificación en que se ubica. La parte recurrente entiende que, debido al exceso en el área bruta de piso, la OGPe no debió aprobar la consulta de construcción, ya que el proyecto obstaculizaría las vistas de las residencias colindantes al mar y a la puesta del sol. Sostiene, además, que dicha variación perjudicaría el valor de las residencias. Asimismo, señala que el desarrollo y construcción de seis (6) apartamentos distribuidos en un edificio de cuatro (4) niveles, en un predio donde el comportamiento son casas de dos (2) niveles, crearía un grave problema de hacinamiento. De igual manera,

¹⁰ Es importante destacar que la autorización al desarrollo y construcción del proyecto está condicionada a que la parte recurrida obtenga las recomendaciones finales de la División de Infraestructura.

indica que el proyecto de desarrollo y construcción alteraría la calidad de vida de los vecinos.

Sin embargo, luego de un análisis de la totalidad de los expedientes, coincidimos con la determinación de la agencia recurrida en que la variación no es significativa, especialmente, cuando se toma en consideración lo antes esbozado, en cuanto a que la parte recurrida cumple con el uso propuesto y demás parámetros de construcción para el distrito en que ubica. De igual forma, de la determinación en cuestión surge que la parte recurrida justificó la variación propuesta para que esta fuese concedida por la Junta Adjudicativa. También, al evaluar la norma jurídica aplicable, entendemos que la OGPe tampoco incidió en la apreciación del derecho. Por igual, la parte recurrente no presentó evidencia sustancial para probar los daños alegados. Además, surge del expediente que la parte recurrente no sustentó los referidos daños.

En vista de lo anterior, resolvemos que la determinación recurrida se fundamentó en evidencia sustancial y está basada en la norma jurídica aplicable. Por lo tanto, en ausencia de prueba que demuestre que la OGPe actuó de forma arbitraria, irrazonable o ilegal al determinar que la consulta de construcción cumplía con la norma jurídica vigente en ese momento, solo nos resta confirmar la determinación recurrida.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la determinación recurrida.

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

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