

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

IGLESIA DE ORACIÓN
CASA DE DIOS Y
PUERTA DEL CIELO,
INC. P/C: ING. ALVARO
POLANCO QUIÑONES
RECURRENTE

v.

OFICINA DE PERMISOS
URBANISTICOS DEL
MUNICIPIO DE
GUAYNABO
RECURRENTE

v.

MARTHA I. RAMÍREZ
VEGA, ROCÍO ALONSO
SANTIAGO, ANNETTE
RAMÍREZ DÍAZ, ANA Y.
CRUZ CABRERA, JULIO C.
APONTE RIVERA,
MARISOL ROSSI
GONZÁLEZ, ADRIANA
ESPINO FIRPI, DOMINGO
MARRERO, ANA
MARRERO, RAÚL E.
ROSADO RAMÍREZ
PARTES INTERVENTORAS-
RECURRENTE

TA2026RA00345

Revisión Judicial de
la Oficina de
Permisos
Urbanísticos del
Municipio de
Guaynabo

Caso Núm. 2024-
589188-CUB-
011744

Sobre: Solicitud de
Permiso de Consulta
de Ubicación para la
construcción de una
Estructura para
Operar una Iglesia

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez, Pagán Ocasio, la Jueza Álvarez Esnard y el Juez Cruz Hiraldo¹.

Pagán Ocasio, juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de agosto de 2026.

I.

El 26 de junio de 2026, la Iglesia de Oración Casa de Dios y Puerta del Cielo, Inc. (Iglesia o parte recurrente), presentó un *Recurso de Revisión Administrativa* en el que nos solicitó que revoquemos la *Resolución* notificada el 29 de mayo de 2026, por la Oficina de Permisos Urbanísticos del Municipio de Guaynabo

¹ Ver Orden Administrativa OA DJ2025-063-C, del 26 de mayo de 2026.

(Oficina de Permisos Urbanísticos o agencia recurrida).² Mediante la referida *Resolución*, la Oficina de Permisos denegó una solicitud de consulta de ubicación para la construcción de una iglesia.

El 29 de junio de 2026, emitimos una *Resolución* en la que le concedimos a las partes recurridas y a la Oficina de Permisos Urbanísticos hasta el 28 de julio de 2026 para presentar sus correspondientes alegatos en oposición al recurso.³

El 16 de julio de 2026, un grupo de residentes en el lugar donde se propone la construcción, compuesto por Martha I. Ramírez Vega, Rocío Alonso González, Annette Ramírez Díaz, Ana Y. Cruz Cabrera, Julio C. Aponte Rivera, Marisol Rossi González, Adriana Espino Firpi, Domingo Marrero, Ana Marrero y Raúl E. Rosado Ramírez (parte interventora-recurrida), presentaron un *Alegato de la Parte Interventora-Recurrida en Oposición al Recurso de Revisión*.⁴ En este, nos suplicaron que desestimemos el recurso, por no presentarse una transcripción de la prueba oral y cuestionarse la forma en que se aquilató y apreció la misma.

Asimismo, el 23 de julio de 2026, la Oficina de Permisos Urbanísticos presentó un *Alegato de la Oficina de Permisos Urbanísticos en Oposición al Recurso de Revisión*.⁵ Mediante esta, nos solicitó que sostengamos la Resolución recurrida.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, damos por perfeccionado el recurso y procedemos a discutir los hechos pertinentes a la controversia ante nuestra consideración.

II.

El caso de marras tuvo su génesis en una solicitud de consulta de ubicación que presentó la parte recurrente, ante la

² Véase apéndice núm. 2 de la entrada núm. 1 del expediente digital del recurso en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC-TA).

³ *Íd.*, entrada núm. 3 del expediente digital del recurso.

⁴ *Íd.*, entrada núm. 6.

⁵ *Íd.*, entrada núm. 9.

Oficina de Permisos Urbanísticos. Ello, con el propósito de solicitar el permiso para la construcción de una iglesia, como excepción, por la calificación de tipo Residencial Intermedio (R-I) del solar que ubica en la Carretera PR-838, Km. 1.4 Interior, Sector Los Catalá, Barrio Frailes, Guaynabo, Puerto Rico.

Surge del expediente que, la parte recurrente acreditó ante la agencia recurrida haber notificado a los colindantes de la propiedad donde proponía ubicar la iglesia, que instaló el rótulo requerido y que publicó el aviso de vista pública con quince (15) días de antelación a su celebración, de conformidad con la reglamentación aplicable. Ahora bien, se desprende que, varios vecinos colindantes al lugar donde la parte recurrente propone construir la iglesia solicitaron la intervención para oponerse a la referida solicitud de consulta.⁶ En esencia, estos alegaron tener un interés legítimo en participar del proceso dado a que, entre otras razones, sus intereses y derechos propietarios resultarían adversamente afectados por la proximidad al proyecto propuesto. La agencia recurrida declaró Ha Lugar la solicitud de intervención.⁷

Tras varios trámites procesales y la celebración de vistas públicas, el Oficial Examinador preparó un *Informe de Vista Pública* fechado el 22 de octubre de 2025.⁸ Tras su evaluación del caso, recomendó denegar la consulta. De este surge que, la Oficina de Permisos Urbanísticos celebró vistas públicas el 26 de junio, 14 de agosto y 9 de septiembre de 2025.

El 21 de enero de 2026, la Oficina de Permisos Urbanísticos de Guaynabo notificó una *Resolución*, consignando la determinación realizada por la Junta Adjudicativa Municipal el 7 de noviembre de 2025, mediante la cual denegó la solicitud de consulta de ubicación,

⁶ Véase apéndice núm. 3 de la entrada núm. 1 de SUMAC-TA, págs. 34-37.

⁷ *Íd.*, págs. 38-41.

⁸ Véase anejos de la entrada núm. 9 del expediente digital del recurso.

presentada por la parte recurrente.⁹ Cabe mencionar que, en el caso ***Iglesia de Oración Casa de Dios y Puerta del Cielo, Inc. v. Oficina Permisos Urbanísticos Municipio Guaynabo***, TA2026RA00073, un panel hermano de este Tribunal emitió una *Sentencia* en la que desestimó, por prematuro, un recurso de revisión judicial que pretendía cuestionar la referida *Resolución*, que hoy nos ocupa, que denegó la solicitud de consulta presentada por la Iglesia. El 29 de mayo de 2026, la Oficina de Permisos notificó adecuadamente la *Resolución* que nos ocupa.¹⁰

Mediante la referida *Resolución*, la Oficina de Permisos Urbanísticos determinó, tras evaluar la prueba desfilada, denegar la solicitud de consulta de ubicación presentada por la Iglesia. La agencia recurrida hizo constar que las recomendaciones del Comité de Permisos, la Junta Adjudicativa Municipal y el Oficial Examinador fueron denegar la misma, después de evaluar todos los documentos e información disponible. Determinó que la parte recurrente no tiene la capacidad de operar el uso juiciosamente y que esta no pudo demostrar que la operación resultaría conveniente al interés público. Resaltó que, existe descontento de los vecinos por lo que no quedó demostrada la adecuación, conveniencia y beneficio comunitario al uso propuesto. La Oficina de Permisos Urbanísticos resolvió que la Iglesia no cumplió con los requisitos y criterios de evaluación de la excepción, según requerido.

Inconforme, el 26 de junio de 2026, la Iglesia presentó el recurso de revisión administrativa de epígrafe en el que formuló los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR: Erró en derecho la Oficina de Permisos Urbanísticos del Municipio de Guaynabo ya que su Resolución denegatoria no está de acuerdo

⁹ Véase entrada núm. 3 del apéndice de la entrada núm. 1 del expediente digital del recurso, págs. 11-20.

¹⁰ *Íd.*, págs. 1-10.

con la sustancialidad del expediente y los requerimientos hechos por ésta para establecer la concesión de la excepción en uso para la construcción de la Iglesia de Oración Casa de Dios y Puerta del Cielo, Inc.

SEGUNDO ERROR: Erró en derecho la Oficina de Permisos Urbanísticos del Municipio de Guaynabo porque su dictamen es discriminatorio contra la entidad que allí se propone haciendo Conclusiones de Derecho contraria a la prueba.

La parte recurrente argumentó que, la Oficina de Permisos Urbanísticos tuvo ante sí toda la documentación que acredita el cumplimiento de los criterios que exige la Ley para la concesión de una excepción reglamentaria. Esta arguyó que cumplió a cabalidad con solicitar y ofrecer la evidencia correspondiente y que justificó la excepción a tenor con la reglamentación aplicable. De manera que, le imputó a la Oficina de Permisos Urbanísticos incurrir en discrimen, persecución e incautación su derecho propietario y su derecho al desarrollo cuando, a su juicio, cumplió con todos los requerimientos que la agencia recurrida le hizo.

Por su parte, la parte interventora-recurrida presentó su alegato en oposición al recurso. Arguyó que, a pesar de los argumentos de la parte recurrente, dicha parte no mencionó qué prueba distinta a la que obró en el expediente dejó de ser considerada por la Oficina de Permisos Urbanísticos o sobre la cuál la agencia recurrida no se expresó, que derrotara las determinaciones de hechos tomadas. Aludió que, la Oficina de Permisos Urbanísticos tiene la facultad de tomar una decisión final, en el ejercicio de su discreción, respecto a la solicitud de consulta de ubicación y que la determinación recurrida encuentra apoyo en el expediente administrativo.

En síntesis, dicha parte alegó que, la parte recurrente no cumplió con los requisitos que contempla la reglamentación de planificación, necesarios para que se le concediera una excepción. Además, adujo que la parte recurrente no demostró que el beneficio a la comunidad justificaba la excepción. A su juicio, al evaluar las condiciones para conceder una excepción, la construcción en cuestión no responde a una necesidad significativa de la comunidad, la actividad no es conveniente para el vecindario, se trata de un área completamente residencial y el ruido que la actividad provocaría daños y menoscabo a la paz y tranquilidad de los vecinos. Por lo cual, sostiene que, en el ejercicio de su discreción, la Oficina de Permisos Urbanísticos correctamente denegó la referida solicitud y que dicha determinación debe sostenerse.

Asimismo, la Oficina de Permisos Urbanísticos presentó su correspondiente oposición al recurso. Alegó que, las modificaciones que sufrió el proyecto durante el proceso de evaluación de la solicitud de consulta resultaron en un proyecto de construcción diferente al que la parte recurrente originalmente presentó. Aludió que, el asunto de los estacionamientos, a ser construido en un segundo lote, no cumplió con el trámite correspondiente respecto al proceso de permisos.

Por su parte, arguyó respecto a las alegaciones de discrimen que, del propio expediente administrativo, surgen los efectos adversos de las actividades de la parte recurrente sobre la convivencia con la ciudadanía, el incumplimiento con los requisitos en ley y la ausencia de elementos que pudieran motivar a la Oficina de Permisos a considerar favorablemente la consulta de ubicación. Además, expuso que durante la vista pública no quedó claro si el lote para el estacionamiento estaba segregado de acuerdo con la Ley. Por ello, sostuvo que la falta de información al momento de la evaluación incide directamente en el cumplimiento con el requisito

de legitimación y los requisitos de estricto cumplimiento para la variación en uso vía excepción.

En resumen, adujo que el mero desacuerdo de la parte recurrente con la determinación recurrida no es suficiente para desplazar la presunción de corrección que le cobija. Esto, dado que, a su juicio, no logró derrotarla y logró acreditar que la Oficina de Permisos Urbanísticos haya actuado de manera arbitraria, caprichosa o contraria al ordenamiento sustantivo ni procesal, sino que actuó dentro de la autoridad que le reconoce la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA secs. 9011 *et seq.*, y el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios*, Reglamento Conjunto Núm. 9473 de 16 de junio de 2023 (Reglamento Conjunto). Por lo cual, nos solicitó confirmar la determinación recurrida.

III.

A.

La *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, Ley Núm. 38 de 2017, según enmendada, 3 LPRA secs. 9601 *et seq.* (LPAU), establece el alcance de la revisión judicial de las determinaciones de las agencias administrativas. Principalmente, la revisión judicial responde al objetivo de delimitar la discreción de las agencias y procurar que éstas ejerzan sus funciones de acuerdo con la ley. **Ramos Sánchez v. BPPR et al.**, 2026 TSPR 63, 218 DPR __ (2026); **Simpson, Passalacqua v. Quirós, Betances**, 214 DPR 370, 377 (2024).

La LPAU dispone que una parte adversamente afectada por una orden o resolución de una agencia puede acudir en *Revisión Judicial* al tribunal siempre y cuando haya agotado los remedios administrativos. **Simpson, Passalacqua v. Quirós, Betances**, *supra*, pág. 378. Específicamente, la Sección 4.2 de la LPAU, *supra*, sec. 9672, dispone que una parte adversamente afectada por una

orden o resolución final de una agencia podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, en un término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la Sección 3.15 de dicha ley (LPAU, *supra*, sec. 9655), cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración.

La revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribe a analizar lo siguiente: (1) si el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; (2) si las determinaciones de hecho realizadas por la agencia estuvieron sustentadas por prueba sustancial que surgió del expediente administrativo, y (3) si, mediante una revisión completa y absoluta, las conclusiones de derecho fueron correctas. **Otero Rivera v. Bella Retail Group, Inc.**, 214 DPR 473, 484-485 (2024); **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, 201 DPR 26, 35-36 (2018).

Al momento de revisar una decisión administrativa, los tribunales deben ceñirse a evaluar la razonabilidad de la actuación del organismo. **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, *supra*, pág. 35. Por ello, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos que emita, siempre que estén sostenidas por evidencia sustancial que surja de la totalidad del expediente administrativo. **Vázquez et al. v. DACo**, 2025 TSPR 56, 215 DPR ____ (2025); **Otero v. Toyota**, 163 DPR 716, 727-728 (2005).

Por otro lado, la sección 4.5 de la LPAU dispone que, las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias se mantendrán por el tribunal de fundamentarse en evidencia sustancial que surja del expediente administrativo. Sección 4.5 de la LPAU, *supra*, sec. 9675. Es menester señalar que, las

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

Es norma reiterada de derecho que los foros revisores le concederán gran deferencia y consideración a las decisiones de las agencias administrativas, debido a la vasta experiencia y el conocimiento especializado sobre los asuntos que le fueron delegados. ***Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde***, 202 DPR 117, 126 (2019); ***Rolón Martínez v. Supte. Policía***, *supra*.

Por su parte, nuestro máximo Foro ha resuelto que “la interpretación de la ley es una tarea que corresponde inherentemente a los tribunales”. ***Vázquez et al. v. DACo***, *supra*. Por ello, se pautó que será deber de los tribunales revisar las conclusiones de derecho en todos sus aspectos, por los mecanismos interpretativos propios del Poder Judicial y no guiados por la deferencia automática. *Íd.* Por lo cual, a pesar de que la interpretación de una agencia merece un grado de respeto, dicho cortesía no equivale a que los foros apelativos opten por renunciar a su función revisora. *Íd.*

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. ***Super Asphalt v. AFI y otros***, 206 DPR 803, 819 (2021); ***Torres Rivera v. Policía de Puerto Rico***, 196 DPR 606, 628 (2016).

B.

La Ley Núm. 161-2009, *supra*, fue promulgada como el marco legal y administrativo para regir la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos por el Poder Ejecutivo. En específico, el Art. 1.2 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, sec. 9011 nota, adoptó como política pública el mejorar la calidad y la eficiencia en la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el otorgamiento, autorización y denegación de trámites, licencias y permisos para proyectos de construcción.

Entre sus disposiciones, el Art. 1.5 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, sec. 9011, acuñó la siguiente definición para el término “ministerial”:

describe una determinación 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. El funcionario o Profesional Autorizado meramente aplica los requisitos específicos de las leyes o reglamentos a los hechos presentados, pero no utiliza ninguna discreción especial o juicio para llegar a su determinación, ya que esta determinación involucra únicamente el uso de estándares fijos o medidas objetivas. El funcionario no puede utilizar juicios subjetivos, discrecionales o personales al decidir si una actividad debe ser realizada o cómo debe ser realizada. Por ejemplo, un permiso de construcción sería de carácter ministerial si el funcionario sólo tuviera que determinar si el uso es permitido en la propiedad bajo los distritos de calificación aplicables, si cumple con los requisitos de edificabilidad aplicables (e.g., Código de Construcción) y si el solicitante ha pagado cualquier cargo aplicable y presentado los documentos requeridos; el Reglamento Conjunto de Permisos contendrá una lista en la que se incluyan todos los permisos que se consideran ministeriales;

En contraparte, definió “discrecional” como:

Describe una determinación que conlleva juicio subjetivo por parte de la Junta Adjudicativa, del Secretario Auxiliar o un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción. Éstos utilizan su conocimiento especializado, discreción y

juicio para llegar a su determinación, ya que esta determinación considera otros asuntos además del uso de estándares fijos o medidas objetivas. El Secretario Auxiliar o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, puede utilizar juicios subjetivos discrecionales al decidir si una actividad debe ser realizada o cómo debe realizarse.

De ahí que, los permisos de construcción admitan únicamente estos dos tipos de carácter, distinguidos por el juicio que le corresponde ejercer a la agencia que lo autoriza. Si el funcionario encargado de expedir el permiso únicamente tiene que aplicar requisitos específicos de leyes o reglamentos a los hechos presentados sin utilizar discreción o juicio especial, entonces se trata de un permiso de carácter ministerial. Entretanto, si la concesión del permiso requiere que el funcionario emplee un juicio subjetivo sobre la forma en que se ejecuta o propone la actividad o acción en cuestión, entonces se trata de un permiso de carácter discrecional.

El Art. 2.5 de la Ley Núm. 161, *supra*, sec. 9012(d), dispone que la Oficina de Gerencia de Permisos emitirá las determinaciones finales de permisos, según disponga el Reglamento Conjunto de Permisos. Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, conforme a lo establecido en el Art. 1.3 y 18.10 de la Ley también podrán emitir determinaciones finales y permisos. Por su parte, el Art. 9.10, *supra*, sec. 9019 (i), establece la presunción de corrección y legalidad de las determinaciones finales y permisos expedidos por la OGPe, los Municipios Autónomos con Jerarquía de I a V y por los profesionales autorizados.

C.

A tono con lo anterior, el 16 de junio de 2023, se promulgó el Reglamento Conjunto, *supra*. En lo pertinente a la controversia que nos ocupa, los Distritos Residencial R-I- intermedio son unos de densidad poblacional intermedia que se establecen para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan

desarrollarse, y en donde pueden permitirse diferentes tipos de vivienda. Sección 6.1.3.1 del Reglamento Conjunto, *supra*. Los usos que se permitirán en este distrito deben ser compatibles con los propósitos del mismo y según una tabla de posibles usos, tanto residenciales como de servicios, así como una lista de usos permitidos por vía de excepción. Sección 6.1.3.2 y 6.1.3.3. Así que, quien interese solicitar a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) un uso distinto a los propuestos, para una propiedad ubicada en un Distrito R-I, el permiso no podrá concederse ministerialmente, por lo que la solicitud de uso pasará a ser una de carácter discrecional. Dicha solicitud se conoce como una variación de uso.

La variación en uso constituye un permiso excepcional para dedicar una propiedad a un uso prohibido por las restricciones aplicables al distrito de calificación. Sección 6.3.1.1 del Reglamento Conjunto, *supra*. Su concesión solo procede cuando la parte promovente demuestra circunstancias extraordinarias, que ninguno de los usos permitidos en el distrito es factible física o económicamente, y que la aplicación estricta de la reglamentación resultaría innecesariamente gravosa o equivaldría a una confiscación de la propiedad. *Íd.* Además, debe acreditarse que las razones que justifican la variación son particulares a la propiedad o estructura y que el uso propuesto es compatible con los propósitos del distrito y de la comunidad. *Íd.* De igual forma, debe demostrarse que el uso propuesto beneficia al vecindario; que no afecta adversamente la infraestructura, el contexto, el ambiente del vecindario, ni la seguridad y tranquilidad de los vecinos, y que cumple con las demás disposiciones reglamentarias aplicables. *Íd.*

Las variaciones para el uso de una propiedad que se distancia de los propósitos de un distrito o zona solo pueden concederse de manera discrecional. Cónsono con la controversia que nos ocupa, el Artículo 1.5 (14) de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, define el término

consulta de ubicación como el procedimiento ante la Oficina de Gerencia de Permisos o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, a los cuales se le haya delegado dicha facultad por medio del Convenio de Transferencia, para que evalúen, pasen juicio y tomen la determinación que estimen pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente y que no pueden considerarse mediante otro mecanismo. En áreas no calificadas incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza y complejidad requieran un grado mayor de análisis. *Íd.*

Por excepción, se permiten las instituciones religiosas tales como iglesias, templos en solares de hasta dos cuerdas de acuerdo con lo siguiente:

1. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, tales como la residencia del ministro o párroco, incluyendo edificios docentes, siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar, establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.
2. Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
3. Los edificios guardarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.
4. De no poderse observar los patios requeridos, se podrá requerir aislamiento sónico u otras formas de mitigar los efectos del ruido.
5. No se permitirá la instalación de altoparlantes ni bocinas en el exterior de la estructura.
6. Cumplirá estrictamente con los espacios de estacionamientos requeridos, conforme al Capítulo 8.5 (Estacionamientos) del Tomo VIII.

7. Se celebrará vista pública previa a la autorización.
Sección 6.1.3.3(e) del Reglamento Conjunto.

Respecto a las áreas de estacionamiento de vehículo de motor, el Reglamento Conjunto requiere que sean provistas dentro de la pertenencia, “bien sea el edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar que está ubicado o ubicara en dicho edificio principal”. Sección 8.5.1.1(a) del Reglamento Conjunto. Ahora bien, el aludido reglamento permite que se autorice la provisión del área de estacionamiento en otro predio, localizado a una distancia de fácil recorrido a pie de no más de doscientos (200) metros del solar, siempre que se haga la dedicación de la totalidad de dicho predio para el área de estacionamiento mediante el documento legal correspondiente. *Íd.*, (c). A las iglesias se les exige el mínimo de un espacio de estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos. Sección 8.5.3.1 (m) del Reglamento Conjunto.

IV.

En el presente caso, nos corresponde revisar si la decisión adoptada por la Oficina de Permisos Urbanísticos se sostiene con la totalidad del expediente administrativo y si fue conforme a derecho. La Oficina de Permisos Urbanísticos le denegó a la parte recurrente una solicitud de consulta de ubicación para construir y operar una iglesia, como excepción, en un distrito R-I.

En apretada síntesis, la parte recurrente alega que existe prueba distinta a la que la Oficina de Permisos Urbanísticos consideró para emitir la decisión de denegar la consulta. Por lo que, sostiene que es necesario revisar la totalidad del expediente. A su juicio, cumplió con ofrecer la evidencia que justifica la excepción que solicita y que el uso propuesto beneficiaría a la comunidad.

Para la Oficina de Permisos, la Iglesia no cumplió con todos los requisitos y criterios para la evaluación de la excepción reglamentaria, ni se justificó la variación de uso. Alega que, evaluó

el expediente dentro de los límites que establece el ordenamiento jurídico, tanto procesales como sustantivos, y que la parte recurrente no evidenció el cumplimiento en varios de los aspectos, incluso algunos que requieren el cumplimiento estricto. Además, señala que, tras la enmienda a la consulta para incluir el lote propuesto para estacionamiento no presentó evidencia de que haya notificado a los nuevos colindantes que se verían afectados con dicho cambio.

De otro lado, la parte interventora-recurrida alude que solo son ocho (8) feligreses los habitantes de la comunidad en que se propone ubicar la iglesia, siendo los restantes veintidós (22) feligreses personas ajenas a la comunidad que sería impactada y afectada. Además, menciona que, en el pasado, las actividades de la iglesia les han alterado la paz y tranquilidad a los residentes aledaños debido a la emisión de ruidos. Asimismo, expresan que se ha provocado la obstrucción del cauce de una quebrada colindante con el material de construcción, como producto de la remoción de terreno en el predio en donde se proponen construir la iglesia.

Es la contención de los vecinos colindantes que, erigir una iglesia en la ubicación propuesta afecta su salud, seguridad y bienestar de la comunidad e impacta, negativamente, el interés público. Aducen que la parte recurrente no demostró, durante el procedimiento, la adecuacidad, conveniencia y el beneficio comunitario al uso propuesto sino, por el contrario, el descontento e intranquilidad de los vecinos.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso del expediente, en correcta práctica adjudicativa apelativa y a la luz de los criterios esbozados en la LPAU y la jurisprudencia aplicable, determinamos que corresponde confirmar la Resolución recurrida. Por lo cual, colegimos que la Oficina de Permisos Urbanísticos no cometió los errores señalados por la parte recurrente.

Como es sabido, las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias se mantendrán por el tribunal, de basarse en evidencia sustancial que surja del expediente administrativo y, será nuestro deber revisar las conclusiones de derecho en todos sus aspectos. Dichas determinaciones merecen deferencia por los tribunales revisores dado al conocimiento especializado y la experiencia que poseen las agencias administrativas en las materias que les han encomendado, a no ser que se demuestre que, la actuación administrativa carece de apoyo en evidencia sustancial, responde a una interpretación errónea del derecho o constituye un ejercicio arbitrario, caprichoso o irrazonable de la discreción administrativa.

En primer lugar, tal como se mencionó antes, la construcción propuesta pretende erigir una iglesia en un área clasificada R-I. Por lo que, ello requiere del cumplimiento estricto con ciertos parámetros establecidos por el Reglamento Conjunto, *supra*. Conforme a la sección 6.1.3.3(e) del Reglamento Conjunto, *supra*, los R-I pueden destinarse, vía excepción, para el uso de una institución religiosa. Ahora bien, conforme a la Sección 6.3.1.1, *supra*, las variaciones en uso que se concedan serán la excepción y cuando el uso destinado sea compatible con los propósitos del distrito y del vecindario en que ubica.

De un examen sosegado del expediente, no cabe duda de que, la Oficina de Permisos Urbanísticos actuó conforme le exige el Reglamento Conjunto, *supra*, en particular, el inciso (e) de la Sección 6.1.3.3. A su vez, la agencia tomó en consideración la oposición de vecinos del lugar a quienes se les permitió la intervención. Tras evaluar los testimonios vertidos por las partes durante las vistas públicas y la prueba que obraba en el expediente, el Oficial Examinador recomendó denegar la solicitud por entender que el

proyecto ocasionaría perjuicio a los vecinos y era contrario a lo exigido por el ordenamiento jurídico vigente.

Contrario a lo que plantea la parte recurrente, concluimos que la determinación recurrida está basada, ampliamente, en el expediente. Además, a pesar de alegar que existe prueba distinta a la que la Oficina de Permisos Urbanísticos consideró, la Iglesia no incluyó prueba alguna distinta a la que, según se alega, obró en el expediente.

Tampoco presentó una transcripción de la prueba oral vertida durante las vistas celebradas, por lo que no nos puso en posición de evaluar dicha alegación.

Ciertamente, la ubicación de la construcción propuesta para operar una iglesia es un asunto altamente relevante que afecta el interés público. Nótese que se trata de un área completamente residencial y de pocas viviendas, por lo que la excepción solicitada implicaría una alteración significativa y sobre la cual existe oposición de los vecinos, fundamentada en eventos incómodos previos. La parte recurrente alude que la urbanización Alto Apolo está geográficamente separada por una pared de quince (15) pies de alto. Sin embargo, la queja principal de la parte interventora-recurrida es respecto al ruido y a los daños a la quebrada colindante, lo cual, no se resuelve plenamente con una pared que divida las comunidades y aires acondicionados en la estructura a construir.

Además, adviértase que la parte recurrente enmendó la propuesta para incluir la documentación respecto al estacionamiento y no notificó a los nuevos colindantes que pudieran verse afectados. Además, existen discrepancias en cuanto a la titularidad de los solares y a las dimensiones de la construcción inicialmente propuesta.

No cabe duda de que, la agencia recurrida le otorgó oportunidad la Iglesia para subsanar las deficiencias a su solicitud,

más no fueron satisfechas. Por esa razón, la solicitud en controversia fue válidamente denegada.

Examinado el expediente, no surge evidencia sustancial que nos convenza de que debemos alterar la determinación de la Oficina de Permisos. En este caso, no es posible concluir que la agencia actuó de forma arbitraria, ilegal o irrazonable ni que incurrió en pasión, prejuicio o imparcialidad al llegar a su decisión. Por el contrario, surge que la determinación recurrida fue razonable y conforme a derecho, basada en el expediente. La misma expone los fundamentos específicos por los cuales se denegó la solicitud.

En virtud de lo anterior, resulta imperativo confirmar la *Resolución* emitida por la Oficina de Permisos. La parte recurrente no logró derrotar la presunción de corrección que ampara la determinación recurrida.

V.

Por los fundamentos pormenorizados, 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