

1. El 20 de diciembre de 1991, la Corporación "General Conference of Seventh Day" (GCSD), por conducto del arquitecto Fernando Irizarry, sometió a la Junta de Planificación (JP) la consulta de ubicación número 1991-29-1636-JPU para un desarrollo mixto institucional-comercial en una finca de 5.8 cuerdas localizada en la Carretera Estatal PR-2 kilómetro 186.7 en el Barrio Sábalos de Mayagüez. Los terrenos estaban zonificados Residencial Tres (R-3).

2. Se solicitó un proyecto mixto institucional-comercial para una clínica para pacientes ambulatorios (uso institucional) y áreas comerciales, complementarias al uso institucional propuesto. En las áreas comerciales se proponían locales comerciales complementarios y afines al uso principal, y aunque se dieron ejemplos de los mismos, **no se determinó con exactitud para que serían utilizados**. Tan claro es que los usos no fueron específicos, que la resolución aprobatoria indica que el "área comercial propuesta... consistirá de diferentes locales comerciales **relacionados con la salud, tales como...**" Lo que a todas luces es una enumeración abierta, que permite cualquier uso de índole comercial, "**relacionado a la salud**".² Los edificios tendrían un área de construcción total de 91,450 pies cuadrados (pc), de los cuales 66,550 pc serían utilizados para el uso principal propuesto (institucional) y 24,900 pc para los locales comerciales. Además, se propuso un estacionamiento multipisos con capacidad para trescientos sesenta (360) vehículos.

3. Luego de la JP cumplir con el correspondiente trámite procesal, lo que incluyó la celebración de una vista pública el 2 de septiembre de 1992, a las 10:00 A.M. en la Sala de Asambleas de Casa Alcaldía de Mayagüez y del análisis pertinente, la JP aprobó la consulta de ubicación número 1991-29-1636-JPU. Dicha aprobación se realizó mediante resolución de 20 de noviembre de 1992, notificada y archivada en autos el 25 de enero de 1993.

4. Tanto del tracto procesal seguido al atender el proyecto, como de la discusión de los fundamentos legales expuestos en las conclusiones de derecho en la resolución aprobatoria, mediante los cuales se fundamentó la aprobación de dicha consulta, se desprende que la JP atendió dicha consulta mediante el vehículo procesal de la consulta de ubicación y el desarrollo extenso, lo que conlleva un cambio de zonificación de forma indirecta, por definición.

5. Por otro lado, la JP al analizar el proyecto propuesto admitió que debido a las características particulares del mismo, no estaba entre los usos permitidos en ninguno de los distritos de zonificación establecidos por el

² Véase, la página tres (3) de la resolución aprobatoria de la JP, con fecha de 20 de noviembre de 1992, notificada y archivada en autos el 25 de enero de 2003.

Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Número 4, vigente³. Así lo expreso la JP, a la página 6 de la resolución aprobatoria:

“El proyectado desarrollo, no está expresamente identificado entre los usos permitidos en los diversos distritos de zonificación que establece el Reglamento de Zonificación, Reglamento de Planificación Número 4. No obstante, el mismo exhibe unas características mixtas.” Negrillas nuestras.

6. Más aún, en la parte de las Conclusiones de Derecho, a la página 8 de la misma resolución, la JP indicó lo siguiente:

“En la Determinación de Hechos Número 2 del presente informe se indica la distribución de las facilidades institucionales y comerciales a ser desarrollados. Para viabilizar el proyecto propuesto no es necesario segregar el terreno ya que se trata de un desarrollo de usos de diversas naturaleza (institucional y comercial) pero compatibles entre sí, por lo que el proyecto podría ser considerado como comercial en su totalidad por la naturaleza y operación de los servicios a ser ofrecidos.” Negrillas nuestras.

7. Asimismo, en la parte dispositiva sobre el acuerdo aprobatorio tomado por la JP, de la citada resolución establece:

- “1. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como todas las normas de dicha Administración.
2. Se aprueba un proyecto institucional comercial que se desglosa de la siguiente forma 66,500 pies cuadrados para uso institucional y 24,900 pies cuadrados para uso comercial.
3. Se utilizarán parámetros de diseño de un Distrito de Zonificación C-2.”⁴

³ Al momento de aprobar la presente consulta se encontraba vigente el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Núm. 4, con vigencia de 16 de septiembre de 1992.

⁴ C-2 es la abreviación para el Distrito Comercial Central Intermedio.

8. Según la misma resolución, la vigencia de la consulta era de un (1) año, a partir de la notificación de la misma. Así que debido a que se notificó el 25 de enero de 1992, la misma vencía el 25 de enero de 1994.

9. Aunque no se desprende de la evidencia suministrada, al parecer, GCSD no presentó la etapa subsiguiente del proyecto ante la ARPE dentro del término de vigencia de la consulta. Por tal razón, la misma quedó automáticamente archivada para todos los efectos legales.

10. Así las cosas, el 14 de octubre de 1996, los proponentes (GCSD) solicitaron a la JP la reapertura de la consulta. Luego de la evaluación de la solicitud, la JP acordó autorizar la reapertura de la misma, mediante resolución de 4 de diciembre de 1996, notificado y archivada en autos el 16 de diciembre de 1996.

11. En su primer párrafo, dicha resolución indica:

“La Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 20 de noviembre de 1992, aprobó la Consulta Número 92-29-1636-JPU sobre la ubicación de un **proyecto institucional y comercial** en una finca de 5.8 cuerdas que radica en la Carretera Estatal Número 2, kilómetro 186.7 en el Barrio Sábalo de Mayagüez. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-3, según el Mapa de Zonificación de Mayagüez vigente.”⁵ Negrillas nuestras.

Nos merece importante señalar en este punto, que la JP no realizó mayor descripción en esta resolución del proyecto que la que antecede.

12. Mediante la citada resolución, la JP le otorgo una vigencia de un (1) año adicional a la consulta, a partir de la notificación de la misma. Así que, debido a que se notificó el 16 de diciembre de 1996, la misma vencía el 16 de diciembre de 1997.

13. Basado en la información proporcionada por la parte que nos solicita la presente opinión, todos los términos para solicitar reconsideración de la consulta

⁵ Aunque en dicho párrafo la JP se refiere a la consulta “92-29-1636-JPU”, entendemos que fue por error o inadvertencia, ya que el número correcto de la consulta es 1991-29-1636-JPU.

1991-29-1636-JPU ante la JP y la revisión de la misma ante los Tribunales Justicia transcurrieron sin que ninguna parte interesada lo solicitara. Por lo tanto, concluimos que la determinación de la JP es final, firme e inapelable.

14. Posteriormente, y dentro del término de vigencia otorgado por la JP, los proponentes presentaron ante la ARPE la solicitud de anteproyecto número 97-29-B-347-MPA, para el proyecto aprobado mediante la consulta de ubicación número 1991-29-1636-JPU. La ARPE autorizó el anteproyecto condicionado mediante resolución de 1 de abril de 1997, notificada y archivada en autos el 8 de abril de 1997.

15. Posteriormente, y luego de ocurrir varios incidentes, los proponentes originales, GCSD, determinaron reubicar su proyecto en otra localización y vender la finca con los permisos y aprobaciones a Office Park, Inc.

16. El nuevo dueño, Office Park, Inc., mediante carta con fecha de 5 de agosto de 1998, solicitó la reapertura y prórroga a la vigencia del anteproyecto aprobado por la ARPE, mediante la solicitud de anteproyecto número 97-29-B-347-MPA. La ARPE, mediante resolución de 12 de agosto de 1998, notificada y archivada en autos el 14 de agosto de 1998, concedió la aprobación a la reapertura y prórroga solicitada.

17. Así las cosas, y mientras se trabajaba en la conceptualización del proyecto aprobado, Office Park Inc., entendió necesario reenfocar el mismo, pero en cumplimiento con el uso de terreno dado al predio y en armonía con los parámetros de zonificación concedidos. Para ello, se consultó y discutió con ARPE las alternativas de rediseño que se le podía dar al proyecto aprobado.

18. Por lo antes expuesto, se presentó ante la ARPE, el 27 de octubre de 2000, la solicitud de anteproyecto número 00AA3-00000-06486, en el que solicitaba la sustitución al proyecto 97-29-B-347-MPA. El cambio al anteproyecto consistía en un cambio de configuración en el diseño del edificio propuesto anteriormente, aumento en pies cuadrados y el cambio de nombre a Legal Plaza Corporation. La ARPE aprobó dicho anteproyecto alterno mediante resolución de 30 de noviembre de 2000, notificada y archivada en autos el 10 de enero de 2001.

19. Debemos de enfatizar que en la citada resolución se establece y se argumenta el marco reglamentario y legal para ARPE resolver la solicitud. La ARPE concluye que el uso dado a los terrenos es institucional y comercial, y que el

parámetro de zonificación otorgado al proyecto es C-2. Asimismo, concluye que el uso es menos intenso que el aprobado por la JP mediante la consulta de ubicación.

20. Posteriormente, el 4 de enero de 2002, se solicitó a ARPE mediante la solicitud de anteproyecto número 00AA3-00001-06486 una prórroga a la vigencia del anteproyecto alterno aprobado. ARPE concedió la extensión a la vigencia mediante resolución con fecha de 9 de enero de 2002, notificada y archivada en autos el 11 de enero de 2002.

21. Los trámites sobre financiamiento y viabilidad resultaron lentos y resultó necesario solicitarle a la ARPE una extensión a la vigencia del anteproyecto alterno aprobado. Por tal razón, el 22 de enero de 2003, mediante la solicitud de anteproyecto número 00AA3-00002-06486, se solicitó una segunda prórroga al anteproyecto alterno aprobado, la cual fue aprobada por la ARPE, mediante resolución con fecha de 18 de febrero de 2003, notificada y archivada el 21 de febrero de 2003.

22. Posteriormente, el 29 de julio de 2004, mediante la solicitud de anteproyecto número 00AA3-00003-06486 se solicitó reapertura y una tercera prórroga al anteproyecto alterno aprobado. Esto, fue aprobado por la ARPE, mediante resolución con fecha de 11 de agosto de 2004, notificada y archivada en autos el 16 de agosto de 2004.

23. Una vez completados los planos del proyecto, se procedió a solicitar el permiso de construcción, que es la etapa operacional siguiente al anteproyecto. Así que Legal Plaza Corporation presentó el 11 de agosto de 2005 mediante el Caso Número 05CX3-00000-03526, la solicitud de permiso de construcción para la primera etapa del proyecto, consistente en el movimiento de tierra, estabilización de suelos para construir la primera planta de estacionamientos y el sistema de desagüe pluvial. ARPE, mediante comunicación de fecha 16 de agosto de 2005, notificó la aprobación condicionada de esa fase.

24. Más adelante, la ARPE, mediante comunicación de fecha 18 de julio de 2006, notificó una nueva aprobación condicionada a la primera etapa del proyecto, consistente en el movimiento de tierra, estabilización de suelos para construir la primera planta de estacionamientos y el sistema de desagüe pluvial.

25. La ARPE, el 1 de marzo de 2007, aprobó el permiso de construcción para el proyecto, según enmendado.

26. El 9 de marzo de 2007, mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2007-08, promulgado por el Secretario de Estado el 12 de marzo de 2007, el Gobernador de Puerto Rico aprobó el Plan de Ordenación Territorial de Mayagüez, en adelante POT. Dicho Plan, había sido anteriormente aprobado por la Legislatura Municipal y el Alcalde de Mayagüez, mediante Ordenanza Municipal Núm. 24, Serie 2006-07 de 20 de diciembre de 2006 y adoptado por la JP el 5 de febrero de 2007, mediante la Resolución JP-PT-29-1.

27. Con la aprobación del POT, el predio objeto de la consulta de ubicación número 1991-29-1636-JPU, fue rezonificado (recalificado) a un Distrito Conservación de Recursos Naturales (CRE). Al igual que el Distrito R-3, el distrito CRE no permite de forma ministerial el proyecto institucional-comercial aprobado.

28. El 14 de septiembre de 2007, se solicitó a ARPE mediante el Caso Número 05CX3-00001-03526 una prórroga a la vigencia de la notificación de aprobación condicionada del permiso de construcción. ARPE concedió la extensión a la vigencia mediante comunicación con fecha de 18 de septiembre de 2007.

29. Del mismo modo, el 2 de septiembre de 2008, se solicitó a la ARPE mediante el Caso Número 05CX3-00002-03526 una prórroga a la vigencia de la notificación de aprobación condicionada del permiso de construcción. ARPE concedió la extensión a la vigencia mediante comunicación de fecha 5 de septiembre de 2008.

30. Por último, ARPE concedió una nueva extensión a la vigencia de este Caso, mediante comunicación de fecha 15 de septiembre de 2009, la cual le otorga vigencia por dos (2) años adicionales.⁶

31. Hoy 23 de septiembre ARPE aprobó el Permiso de Construcción # 05CX3-00002-03626 de la 1era etapa de construcción de un edificio comercial-institucional la cual consiste en movimiento de tierra, estabilización, suelos, desagües pluviales entre otros.