

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE
PANEL VII

| | | |
|---|---------------|---|
| WALGREENS OF SAN PATRICIO, INC. | | Revisión procedente de la Junta Revisora de Permiso y Uso de Terrenos |
| Proponentes-Recurridos | | |
| v. | KLRA201400518 | Caso Núm. 2013-RVA-14184 |
| OFICINA DE PERMISOS DEL MUNICIPIO DE PONCE | KLRA201400552 | Sobre: Revocación de permiso para corte y poda de árboles en la Carr. PR-1 Int. PR-5, Km. 0.0 en el Barrio Sabanetas del Municipio de Ponce |
| Recurrido | Consolidados | |
| COMITÉ AMIGOS DE LOS ÁRBOLES | | |
| Interventor-Opositor- Recurrentes | | |
| FARMACIA LORRAINE, INC., Y LUIS A. DE JESÚS SÁNCHEZ | | |
| Interventores--Opositores- Recurrentes | | |

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González y las Juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Piñero González, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de enero de 2015.

Comparecen con sendos recursos de revisión judicial la Farmacia Lorraine, el señor Luis A. de Jesús Santos¹ y el Comité Amigos de los Árboles.² Solicitan la revocación de la Resolución dictada por la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos, que dejó sin efecto la

¹ Caso KLRA201400518.

² Caso KLRA201400552.

determinación emitida por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce, que a su vez anuló el Permiso para Corte, Poda o Desganche de Árboles otorgado a Walgreens of San Patricio, Inc. Ambos recursos fueron consolidados. Véase nuestra Resolución de 18 de junio de 2014.

Por los fundamentos que exponaremos a continuación, revocamos la Resolución emitida por la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos. Veamos los antecedentes fácticos y el tracto procesal del caso que dan sostén a esta decisión.

-I-

El 25 de agosto de 2009 la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce (OP-MAP) expidió un Permiso de Construcción³ a favor de Walgreens of San Patricio, Inc. (Walgreens) y Fog Sembler Capital (F/S, desarrolladora del proyecto) por conducto del ingeniero Pedro Lorenzo López, para la construcción de un edificio comercial en un predio ubicado en una zonificación EV-4.⁴ El Permiso de Construcción estaba sujeto a la previa aprobación de los permisos ambientales correspondientes, tales como el Permiso Ambiental Consolidado, Plan de Reforestación y Permiso Incidental de Tierra.

³ Caso número PCC-6794 (00-0000045). El Permiso de Construcción fue extendido el 7 de septiembre de 2010 para una vigencia hasta el 7 de septiembre de 2012. Véase el Apéndice del recurso presentado por Farmacia Lorraine, Inc. y el señor Luis A. de Jesús Santos (Lorraine), a las páginas 86-88; en el Apéndice del recurso presentado por el Comité Amigos de los Árboles (Coamar), a las páginas 132-134.

⁴ “*El Distrito EV.4 se establece para fomentar el desarrollo residencial, comercial, de servicios y de industria liviana en sectores que permiten una amplia variedad de usos con alta intensidad. Este Distrito permite regular las áreas comerciales existentes y viabilizar el redesarrollo de sectores industriales livianas rodeadas por el desarrollo urbano. [. . .] No se establece limitación a los parámetros de intensidad de construcción*”. *Reglamento de Ordenación del Plan Territorial de Ponce*, con vigencia desde el 28 de diciembre 2003, § § 16.1, 16.5.

Con el propósito de poder iniciar la construcción del edificio comercial, por conducto de Nature Aspects (Nature) y el Profesional de Siembra y Reforestación, Orlando Díaz Díaz, el 1 de julio de 2010 Walgreens presentó a la OP-MAP una solicitud de permiso para el corte de diecinueve (19) árboles de especies variadas y la conservación de siete (7). El plan de mitigación contemplaba la siembra de sesenta y cinco (65) árboles, de los cuales cuarenta y seis (46) se sembrarían dentro del predio y los diecinueve (19) restantes en el Municipio de Toa Alta.

A instancias de la OP-MAP, que interesaba conservar dos árboles⁵ ubicados en el perímetro del proyecto y que la siembra del plan de mitigación se realizara en el Municipio de Ponce, el 25 de febrero de 2011 Nature modificó la petición original, en la que propuso el corte de once (11) árboles de las especies siguientes: ciruela del país, moca, acacia amarilla y samán, que habían sido identificados en el plano con los números 13-15, 19-21, 23-27; así como la conservación de quince (15) de las especies anacagüita, mangó y acacia amarilla, identificados como 1-4, 6-12, 16-18 y 22. Como parte del plan de mitigación Nature propuso la siembra de cincuenta y un (51) árboles de especies nativas, a sembrarse dentro y fuera del proyecto: treinta y nueve (39) en el predio (malagueta, mangle verde y mangle plateado); y los restantes doce (12)⁶ fuera del predio.⁷

El 18 de mayo de 2011, notificado al día siguiente, la OP-MAP aprobó a favor de Walgreens el Permiso para Corte, Poda o Desganche de Árboles (Resolución-Permiso), en el que avaló el plan propuesto. Dispuso

⁵ Los árboles correspondían a las especies de anacagüita y mangó.

⁶ En el Inventario, Nature por error expresó once (11).

⁷ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 96-112; Coamar, a las páginas 142-158.

que los árboles a sembrarse fuera del predio se ubicaran en la colindancia del proyecto con la Carretera PR-1 “para darle continuidad al corredor ecológico que existe en el área”.⁸

En la Resolución-Permiso estableció las siguientes condiciones a las que hemos suplido énfasis:

*CONDICIONES ESPECIALES*⁹

1. *Los trabajos descritos deberán ser realizados y supervisados por un Profesional de Siembra y Forestación (profesional capacitado como: arquitecto paisajista, agrónomo, arbolista, arboricultor, dasónomo, horticultor, u otros con estudio especializados en la materia).*
2. **Establecer las medidas de protección a todos aquellos árboles que se encuentran localizados en las áreas cercanas a las actividades de construcción:**
 - A. **Localizar y marcar con “flagging” o rótulos los caminos de acceso para el equipo de construcción, estacionamiento para trabajadores y equipo, áreas de almacenamiento de materiales, grava y arena, de modo que estas operaciones se mantengan fuera de la zona de [goteo]¹⁰ de los árboles que no serán impactados con la construcción, evitando así la compactación del suelo y daño al sistema radical de estos árboles.**
 - B. **Establecer barreras físicas alrededor de los árboles a ser salvados, alrededor de los grupos de árboles a permanecer y delimitando las actividades de construcción. Esta barrera consistirá de una verja de unos cuatro pies (4’) de altura y se usará como referencia para su instalación la zona [de goteo] de los árboles a conservarse o los grupos de árboles.**

⁸ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 269-277; Coamar, a las páginas 26-32. Cabe señalar que el Municipio Autónomo de Ponce inició gestiones para identificar áreas que serían designadas como bosques urbanos, entre los que se incluiría la Avenida La Ceiba, desde la Carretera PR-52 hasta la intersección con el Boulevard Miguel Pou, aledaño al predio en cuestión (veáse carta de 4 de marzo de 2011, en el Apéndice del recurso presentado por Coamar, a las páginas 727-728). A estos fines, la Legislatura Municipal aprobó la Resolución Núm. 38, Serie 2012-2013, para investigar la viabilidad de designar áreas de corredores ecológicos y bosques urbanos en el Municipio de Ponce. No obstante, al 9 de marzo de 2012, no existía ninguna ordenanza ni resolución en la que se estableciera un corredor ecológico o un bosque urbano en el área de Ponce (véanse las certificaciones negativas de corredor ecológico y bosque urbano, en el Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 634-635).

⁹ *Íd.*

¹⁰ El *Reglamento Conjunto* define la “línea de goteo” como una línea vertical imaginaria, desde la punta extrema de las ramas de mayor extensión horizontal hasta el suelo. El *Reglamento de Planificación Núm. 25* define el concepto como una línea imaginaria, desde la punta extrema de las ramas de mayor extensión horizontal hasta el suelo.

- C. **Limitar las actividades de construcción en áreas cercanas al árbol a una distancia mínima de la zona de [goteo] (extensión máxima horizontal de las ramas del árbol).** *Cualquier actividad de construcción realizada dentro de esta zona estaría afectando la salud, estabilidad y condición general del árbol.*
 - D. **Se prohíbe depositar basura, escombros, relleno o cualquier material resultante de la construcción en la zona de [goteo] del árbol y dentro de la misma hasta el tronco del árbol.**
3. *Implementar prácticas de manejo para los árboles que fueron retenidos y no impactados directamente con la construcción, luego de terminados los trabajos de construcción.*
 - A. *Remover todos los rótulos y verjas protectoras instaladas en el proyecto.*
 - B. *Realizar trabajos de poda de saneamiento en aquellos árboles que hayan podido ser afectados como consecuencia del paso de vehículos por el área. Se entiende por poda de saneamiento la remoción de aquellas ramas rotas, dañadas o secas que tenga el árbol. Esta práctica de poda debe ser realizada por una brigada debidamente adiestrada y los trabajos supervisados por un Profesional de Siembra y Forestación el cual garantice la utilización de las técnicas adecuadas para estos trabajos.*
 - C. *Regar y fertilizar los árboles siempre que sea necesario.*
 - D. *Inspeccionar regularmente para identificar posibles problemas futuros que se detecten en los árboles. Una alteración a las condiciones naturales de crecimiento de un árbol puede mostrar síntomas en el mismo luego de un periodo de tiempo relativamente largo, especialmente si hubo daño en el manejo de raíces.*
 4. *Implementar un Plan de Mantenimiento para los árboles sembrados como parte del Plan de Siembra.*
 - A. **Para el mantenimiento del árbol se recomienda la preparación de un itinerario de trabajo de un mínimo de doce (12) meses de duración** *donde se especifique las tareas a realizarse y la frecuencia de las mismas. El plan debe incluir lo siguiente:*
 - i. *Riego. Riegos diarios, largos y profundos por un periodo mínimo de seis (6) meses. Luego se irá alterando la frecuencia del riego, haciéndose más espaciado: cada dos (2) días de seis (6) días durante nueve (9) meses a un (1) año, etc. instalación de un sistema de riego por goteo podría ser una alternativa para el área, teniendo en consideración lo limitado de la lluvia en el lugar.*
 - ii. *Abonamiento. Al momento de la siembra, de ser necesario, se podría aplicar una solución diluida de abono 12:12:12, 4# 12:12:12 /yardas cúbicas. Luego de esto, una o dos aplicaciones de abono anuales sería recomendable.*

- iii. *Tratamiento de Plagas y Enfermedades. Mantener los árboles en estricta observación para detectar cualquier ataque de plagas. De notar algo anormal, recomendamos que se comuniquen con el Servicio de Extensión Agrícola de Protección de Cultivos.*
- iv. *Revisión de Anclaje. Cada mes revisar que éstos están en buenas condiciones y no se han aflojado.*

El 7 de junio de 2011 el Comité Amigos de los Árboles (Coamar) presentó una solicitud de intervención, ser oído en una vista pública y la paralización de la Resolución-Permiso.¹¹ Indicó que, luego de evaluar los documentos relacionados, se oponía a la misma, por contravenir la política pública ambiental del Municipio de Ponce, ya que “*los árboles que piensan ser destruidos son parte de un bosque urbano y del corredor ecológico que se establecerá mediante ordenanza municipal y que fuera autorizado en las vistas celebradas en el caso Comité Amigos de los Árboles v. Caribbean University*”. (Énfasis en el original suprimido). Alegó que la información provista para la obtención de la Resolución-Permiso era “*defectuosa, deficiente y descuidada [. . .] ya que no se presentaron datos precisos y exactos*”. El 13 de junio de 2011 Coamar presentó ante la OP-MAP una *Moción Urgente* para que se ordenara el cese y desista de cualquier corte o poda; y reiteraron su solicitud a una vista.¹²

De otra parte, el señor Luis A. de Jesús Santos y la Farmacia Lorraine, Inc. (Lorraine) presentaron el 8 de junio de 2011 una *Moción de Desestimación o Reconsideración*.¹³ Arguyeron que eran partes interventoras-opositoras del Permiso de Construcción en el caso PCC 6794 (00-0000045) y que debieron ser notificados de la solicitud del

¹¹ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 293-299; Coamar, a las páginas 339-345.

¹² Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 343-347; Coamar, a las páginas 389-393.

¹³ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 279-291; Coamar, a las páginas 325-337.

permiso para corte, poda o desganche de árboles; y que debido a esta omisión, el trámite era nulo. En la alternativa, solicitaron la reconsideración de la concesión de la Resolución-Permiso, amparándose en que el estudio realizado por Nature contenía “*errores en las medidas de altura, follaje y el diámetro del tronco de los árboles a ser preservados o cortados*”. Expresaron que, conforme con la Resolución-Permiso, se prohibieron actividades de construcción y el paso de vehículos en el área de goteo de los árboles y que la ausencia de un plan específico creaba un “*riesgo irrazonable*” que conllevaría a una “*tala indiscriminada y sin permiso*”. Además, advirtieron que la elevación del terreno mediante relleno afectaría el área de goteo de los árboles a conservar. Posteriormente, presentaron el informe pericial del Agrónomo Raúl Mari Fernández para fundamentar sus aseveraciones. Éste añadió que la ubicación geográfica del bosque costero urbano era indispensable para las aves migratorias. También expresó que el lugar servía como recipiente de agua, que evitaba que los predios aledaños se inundaran.¹⁴

El 16 de junio de 2011 la OP-MAP notificó a las partes que acogía la solicitud de intervención de Coamar y que citaría a las partes a una vista. Acerca de la orden de paralización solicitada, manifestó que la dejaría “*en suspenso [. . .] hasta tanto se resuelva la moción de reconsideración acogida y se celebre la vista en reconsideración*”.¹⁵

¹⁴ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 325-341; Coamar, a las páginas 371-387.

¹⁵ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 349-355; Coamar, a las páginas 395-400.

El 20 de junio de 2011 Lorraine presentó ante la OP-MAP una *Moción Urgente*¹⁶ para que se paralizara la Resolución-Permiso. Alegó que “[e]l plan de conservación de los árboles que según [Walgreens] no se van a destruir, no puede implantarse según aprobado porque la construcción del proyecto invariablemente va a hacer imposible la preservación de los árboles”. (Énfasis en el original suprimido). Solicitó una vista pública y acompañó el escrito con un *Informe*¹⁷ preparado por el Consultor Patrick Urbain Pottier, quien revisó varios documentos contenidos en el expediente del caso. Éste concluyó lo siguiente:

El análisis de los documentos presentados por la parte proponente y aprobados por la Oficina de Permisos identifica serias discrepancias entre los escritos y gráficas que incluyen el compromiso del desarrollador con la conservación y protección de los árboles y los planos que ilustran dichas resoluciones aprobadas y requeridas por el Municipio. Dichas contradicciones, de construir el proyecto según ilustrado en dichos planos, y a base del diagnóstico presentado por la misma parte proponente, tendrían las siguientes consecuencias:

- *La compresión del suelo que ocurrirá dentro del área de goteo de los árboles a preservar provocará el daño o la muerte de las raíces más finas encargadas de adquirir agua para los árboles.*
- *Los rellenos productos del tratamiento del terreno pueden ser perjudiciales y asfixiar las raíces de los árboles a conservar.*

La OP-MAP citó a vista pública a celebrarse el 15 de julio de

2011. Como interventor señaló a Coamar; e invitó a comparecer y a exponer comentarios y recomendaciones a “*todos los residentes y comerciantes cercanos al área del proyecto, en un radio de ciento veinte (120) metros desde el perímetro del solar*”.¹⁸

¹⁶ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 357-360; Coamar, a las páginas 403-405.

¹⁷ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 360-375; Coamar, a las páginas 406-421.

¹⁸ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 377-380; Coamar, a las páginas 423-426.

El 8 de julio de 2011 Walgreens replicó mediante un escrito de oposición.¹⁹ **Solicitó que la vista se dejara sin efecto** o, en la alternativa, que se excluyera a Lorraine de participar, ya que, aun cuando fungió como parte interventora en el Permiso de Construcción, no lo era en el proceso del Permiso para Corte, Poda o Desganche de Árboles, por lo que su alegación sobre la nulidad del procedimiento debido a la falta de notificación era improcedente. Arguyó que Coamar no tenía legitimación para intervenir porque el trámite no era de índole adjudicativo. Expuso, además, que la OP-MAP actuó *ultra vires* pues carecía de jurisdicción y la facultad en ley para celebrar la vista administrativa pautada, ya que “*ni la Ley de Bosques ni su Reglamentación, ni la propia LPAU, requieren [. . .] que se celebre una vista para considerar una solicitud de reconsideración de un permiso debidamente aprobado [. . .].*”

La vista del 15 de julio de 2011 fue suspendida porque los interventores solicitaron la recusación de la Oficial Examinadora, quien posteriormente se inhibió de manera formal.

Ese día Walgreens, por su parte, presentó una *Reacción a Informes Periciales*.²⁰ En su escrito manifestó “que **lo más razonable [era] dejar en suspenso la vista administrativa** [. . .]. (Énfasis suministrado). Reconoció que el término para que las partes solicitaran un recurso de revisión judicial estaba interrumpido en beneficio de todas las partes, pues la OP-MAP mantenía “*la jurisdicción y facultad en ley de modificar o*

¹⁹ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 394-411; Coamar, a las páginas 440-457.

²⁰ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 426-430; Coamar, a las páginas 472-476.

enmendar la Resolución-Permiso, según entienda apropiado y según solicitado por las partes comparecientes”.

Walgreens expresó, además, que “*según señalado por los peritos de los Opositores, **algunas de las condiciones y/o restricciones establecidas en la Resolución Permiso para Corte, Poda o Desganche de Árboles emitida por esta Honorable Oficina para el proyecto (en adelante, “Resolución-Permiso”) son incompatibles con el Anteproyecto y Permiso de Construcción previamente aprobados por la Honorable Oficina de Permisos, ya que presentan serias dificultades y/o imposibilitarían poder realizar las obras de construcción previamente autorizadas***”.

(Énfasis suministrado).

En específico, Walgreens admitió la imposibilidad de cumplir con la **nota (b)** de la Resolución-Permiso que exponía: “**No se autoriza el corte de raíces de los árboles de Anacagüita (*Sterculia apetala*) y Mangó (*Mangifera indica*) dentro de la zona de [goteo] de los árboles**”.²¹ Tampoco podía cumplir con las **condiciones especiales** establecidas en los incisos **2(A-D)**, antes citadas.

Anejó a su escrito una solicitud de nueve (9) enmiendas²² a la Resolución-Permiso; a saber: aumentar el corte a doce (12) árboles; reducir la conservación a once (11) árboles; aumentar la siembra del plan de mitigación a cincuenta y tres (53); corregir la identificación de un árbol seco de anacagüita identificado erróneamente en el plano de inventario; en la **nota (b)**, sustituir la frase “*zona de [goteo] de los árboles*” por “*distancia menor de [seis] 6 pies medidos desde el tronco de los árboles*”, exceptuando en tres (3) árboles de anacagüita, en que la

²¹ Nota (b), página 5 de la Resolución-Permiso.

²² Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 436-443; Coamar, a las páginas 482-489.

distancia sería de [cuatro] 4 pies. También propuso podar los árboles para reducir la línea de goteo y medidas de protección adicionales para los árboles de anacagüita y mangó.

Sugirió las siguientes enmiendas a las condiciones especiales en los incisos **2(A-D)**, antes mencionadas:

- A. *Localizar y marcar con “flagging” o rótulos los caminos de acceso para el equipo de construcción, estacionamiento para trabajadores y equipo, áreas de almacenamiento de materiales, grava y arena, de modo que estas operaciones **se mantengan fuera del área protegida de los árboles a conservarse**, evitando así la compactación del suelo en esta área.*
- B. *Todo árbol a permanecer cerca de alguna excavación o construcción deberá ser protegido con una verja que sirva de protección temporera. Ésta tendrá una altura mínima de cuatro pies (4’) y será ubicada a una **distancia no menor de cuatro pies (4’) medidos desde el tronco** o desde los zancos de los árboles.*
- C. *Las actividades de construcción en áreas identificadas para proteger serán supervisadas por un arbolista para que éste pueda tomar cualquier acción o medida necesaria para la protección de la salud, estabilidad y condición general del árbol.*
- D. *Se prohíbe depositar basura, escombros, relleno o cualquier material resultante de la construcción dentro o cerca de las **áreas protegidas delimitadas por la verja de protección**.*

En una nota en la enmienda del inciso **2(A)** Walgreens indicó que las zonas de goteo de algunos árboles se encontraban compactadas y asfaltadas, pues se utilizaban como estacionamiento de vehículos.

Al día siguiente, el 16 de septiembre de 2011, Walgreens solicitó a la OP-MAP que pautara una conferencia entre las partes y sus respectivos peritos, ante la Oficial de Recursos Naturales, la bióloga Celsa Rodríguez Fernández, quien tuvo a su cargo la evaluación del permiso para corte, poda o desganche de árboles, para tratar de llegar a un acuerdo transaccional.²³

No obstante, las conversaciones entre los representantes legales y peritos de Coamar y Walgreens no se llevaron a cabo. Coamar canceló la

²³ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 471-474; Coamar, a las páginas 517-520.

reunión pautada. Así lo informó Walgreens a la OP-MAP a la que solicitó que multara a Coamar por negarse a retirar un “furgón” que colocó en el predio.²⁴ Informó que comenzaría la instalación de una verja en el perímetro de su predio.

Entre los asuntos que Walgreens plantearía a Coamar estaba la propuesta de un nuevo plano de siembra realizado por la Agrónomo Elvelisse Figueroa Hernández, en el que recomendó la siembra de las siguientes especies: samán, caoba, almácigo, guayacán, roble nativo y úcar. Explicó que estas especies nativas tienen un crecimiento promedio de cuarenta (40) a cincuenta (5) pies y “*se han adaptado favorablemente a las condiciones de suelos pobres y espacio limitado que predominana en las áreas urbanas e impactadas*”. Sugirió la siembra a cincuenta y tres (53) árboles; cuarenta y cinco (45) dentro del predio y ocho (8) fuera del área del proyecto.²⁵

De otro lado, en su escrito el perito de Walgreens, profesor Alberto Puente Rolón, concluyó que **en el predio existe una arboleda**,²⁶ no un bosque;²⁷ y que “[l]a **conservación de árboles en combinación con un plan de reforestación efectivos permitirá mantener y/o a[u]mentar**

²⁴ Querella 2011-3-258-6122.

²⁵ Véase el Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 519-522; Coamar, a las páginas 565-568.

²⁶ El Diccionario de la Real Academia de la Lengua define “arboleda” como un “sitio poblado de árboles, principalmente el sombrío [que da sombra] y ameno [grato, placentero]”.

²⁷ La Ley Núm. 213-1999, Ley de Bosques Urbanos, define *bosque urbano* como una “[c]omunidad biológica dominada por árboles, incluyendo la fauna asociada, que se encuentra dentro de la zona urbana de una ciudad o pueblo, incluyendo las áreas de transición urbanaOrural. Los bosques urbanos son de diversas escalas y tamaños tales como, pero sin limitarse al lineal, periferal y de parcho. La titularidad de los terrenos que conforman los bosques urbanos no tiene que ser primordialmente del Estado para el uso forestal según establecido en [. . .] ‘Ley de Bosques de Puerto Rico’, sino que puede ser privada o municipal”.

la vida silvestre urbana en los alrededores".²⁸ (Énfasis suministrado).

Por otra parte, el doctor en ingeniería agrícola-ambiental Luis Pérez Alegría, perito de Walgreens, señaló lo siguiente:

*El predio está localizado en medio de terrenos desarrollados, este lote **parece ser el último predio con superficie no impermeabilizada. El predio recoge las aguas de escorrentía pluvial de los alrededores.** Debido al desarrollo aledaño, la elevación del terreno está por debajo de las carreteras y construcciones adyacentes. Por esta razón, **el predio se ha convertido en una especie de charca de retención de escorrentía pluvial.** [. . .] [L]a saturación del terreno es temporal, mientras dura el evento de precipitación [. . .] no tiene las características de hidrología de humedal.²⁹ (Énfasis suministrado).*

La OP-MAP emitió una Resolución³⁰ el 23 de septiembre de 2011 en la que determinó que Lorraine no ostentaba legitimación activa para intervenir en los procedimientos administrativos relacionados con el permiso para corte, poda o desganche de árboles y declaró sin lugar todas las mociones presentadas. Sin embargo, en la Resolución de la Junta Revisora, recurrida en el caso ante nuestra consideración, la Junta refirió a su dictamen del 26 de marzo de 2013, en el que “reconoció como parte interventora a Farmacias Lorraine y Coamar de todas las etapas del proceso de permisos”.³¹

Así las cosas, el 29 de septiembre de 2011 Walgreens manifestó que la OP-MAP estaba en “**posición de resolver en los méritos la controversia en torno a la Resolución-Permiso a base de los escritos e informes periciales presentados por Walgreens, F/S y el Comité**

²⁸ Véase el Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 532-551; Coamar, a las páginas 578-597.

²⁹ Véase el Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 524-531; Coamar, a las páginas 570-577.

³⁰ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 504-508; Coamar, a las páginas 550-554.

³¹ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 684-692; Coamar, a las páginas 1-9. Para la Resolución referida, véase el Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 762-770; Coamar, a las páginas 764-772.

[Coamar] ante la [OP-MAP].³² (Énfasis suministrado). Solicitó que se enmendara la Resolución-Permiso e integrara “*el nuevo plano de siembra y medidas de siembra y protección*”. Coamar no se opuso.

El 6 de octubre de 2011 emitió una Resolución³³ en la que dejó sin efecto la aprobación de la Resolución-Permiso. Debido a los defectos que impidieron que comenzaran a cursar los términos para ejercer los derechos de las partes a revisión y luego de varios trámites procesales ante la OP-MAP y los tribunales,³⁴ el 12 de julio de 2013 la OP-MAP enmendó la Resolución, a los efectos de notificar y apercibir adecuadamente.³⁵

El dictamen revocatorio se fundamentó en disposiciones constitucionales, legislativas y reglamentarias. A estos efectos la OP-MAP resolvió:

*En el presente caso, luego de revisada la solicitud de corte de árboles, a la luz de las condiciones presentadas por el solar y las normativas aplicables, surge que no conviene la aprobación de la misma. **La solicitud de permiso presentada por Walgreens está plagada de generalidades, errores e incongruencias que indujeron a error a esta Oficina de Permisos, por lo que el permiso es nulo y debe revocarse.***
[. . .]

³² Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 510-516; Coamar, a las páginas 556-562.

³³ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 564-5571; Coamar, a las páginas 610-617.

³⁴ El 12 de junio de 2013 Walgreens presentó una petición de *Mandamus* ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce (TPI), para que dicho foro ordenara a la OP-MAP cumplir con su deber ministerial de volver a notificar las Resoluciones que revocaron la extensión del Permiso de Construcción y el Permiso para Corte, Poda o Desganche de Árboles, tal como lo ordenó la Junta (véase el Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 772-780). Debido a que la OP-MAP notificó antes de que el caso se resolviera en el tribunal *a quo*, el 8 de octubre de 2013 la Hon. Rosaline Santana Ríos, J. desestimó el *Mandamus* por tornarse académico. El 24 de octubre de 2013 Lorraine presentó al TPI una solicitud de reconsideración. En Resolución emitida el 8 de enero de 2014 la Hon. Rosaline Santana Ríos declaró la misma no ha lugar.

³⁵ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 574-580; Coamar, a las páginas 620-626.

Esta [Oficina prohibió el corte de raíces de los árboles dentro de la zona de [goteo] de los árboles exigiendo a Walgreens establecer medidas de protección a todos aquellos árboles que se encuentran localizados en las áreas cercanas a las actividades de construcción. No obstante, tal cual planteada la construcción y el corte de árboles, no se podrá cumplir con lo ordenado.

[. . .]

Las ilustraciones provistas por Walgreens demuestran que las áreas sujetas a restricciones van más allá del límite de propiedad y se adentran en el predio donde se construirá el edificio y el estacionamiento, bajo la línea de goteo o a distancia menor de cuatro (4) pies de los troncos de los árboles a conservar.

[. . .]

Revisados los planos de inventario de árboles y de siembra incluidos en la propuesta de Walgreens, se evidencia que entran en total contradicción con los compromisos de la proponente y lo propios requisitos de esta Oficina. Además, tal tala de árboles, por su impacto ambiental, sería contraria a las legislaciones y política pública adoptadas a nivel federal, estatal y municipal.

En virtud de todo lo anterior, se deja sin efecto el Permiso para Corte, Poda [o] Desganche de Árboles que fuere aprobad[o] por la Oficina el pasado 1[8] de mayo de 2011. (Énfasis suministrado).

Inconforme, Walgreens solicitó a la OP-MAP que reconsiderara su dictamen y que celebrara una vista en reconsideración.³⁶ El 15 de agosto de 2013 la OP-MAP acogió la reconsideración;³⁷ y el 29 de octubre de 2013 la declaró no ha lugar.³⁸

El 20 de noviembre de 2013 Walgreens compareció ante la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos (Junta) con una petición de revisión, en la que solicitó la revocación de la determinación de la OP-MAP que anuló la Resolución-Permiso, así como que aprobara las

³⁶ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 582-600; Coamar, a las páginas 628-646.

³⁷ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 637-638; Coamar, a las páginas 679-680.

³⁸ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 641-642; Coamar, a las páginas 683-684.

enmiendas solicitadas.³⁹ Lorraine, Coamar y la OP-MAP sometieron sus respectivas oposiciones.⁴⁰ Walgreens replicó.⁴¹

El 18 de marzo de 2014, notificada en igual fecha, “[e]n atención al Recurso presentado y vistos los incidentes procesales del presente caso” la Junta emitió una Orden⁴² en que autoprorrogó en treinta (30) días adicionales el término para adjudicar el caso. Asimismo, el 21 de marzo de 2014, notificada el mismo día, la Junta expidió otra Orden⁴³ en la que concedió a las partes un término de cinco (5) días “*para **mostrar causa** por la cual esta Junta no deba dejar sin efecto la revocación del permiso de corte y poda [. . .] por no haber celebrado vista pública a esos efectos y por ende no haberle otorgado el debido proceso de ley a la parte Recurrente*”. (Énfasis en el original). Lorraine y Coamar comparecieron con sendos escritos de cumplimiento de orden,⁴⁴ a los que oportunamente Walgreens se opuso.⁴⁵

El 15 de abril de 2014, notificada el mismo día, la Junta emitió una Resolución⁴⁶ en la que revocó a la OP-MAP. En lo pertinente, expresó:

³⁹ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 1-683; Coamar, a las páginas 48-726.

⁴⁰ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 729-948 (Lorraine), 986-997 (OP-MAP), 1003-1046 (Coamar); Coamar, a las páginas 731-956 (Lorraine), 985-995 (OP-MAP), 996-1039 (Coamar).

⁴¹ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 1048-1056.

⁴² Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 1057-1058; Coamar, a las páginas 1040-1041.

⁴³ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 1059-1060; Coamar, a las páginas 1043-1044.

⁴⁴ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 1061-1074 (Lorraine); 1080-1088 (Coamar); Coamar, a las páginas 1046-1058 (Lorraine); 1063-1070 (Coamar).

⁴⁵ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 1075-1079 (Oposición a Lorraine); 1089-1098 (Oposición a Coamar); Coamar, a las páginas 1059-1062 (Oposición a Lorraine); 1071-1079 (Oposición a Coamar).

⁴⁶ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 684-692. Coamar, a las páginas 1-10.

*Decisión: “Esta Junta Revisora **REVOCA** la determinación emitida por la Oficina de Permisos del Municipio de Ponce y en su consecuencia **DEJA SIN EFECTO** la revocación del permiso de corte y poda. [...] (Énfasis en el original).*

Insatisfechos, el 29 de abril de 2014 Lorraine y Coamar solicitaron reconsideración ante la Junta,⁴⁷ a las que Walgreens se opuso.⁴⁸ El 28 de mayo de 2014 la Junta declaró no ha lugar ambas solicitudes.⁴⁹

El 30 de mayo de 2014 Walgreens comenzó los trabajos de corte de árboles, por lo que Lorraine acudió el 9 de junio de 2014 ante este Tribunal de Apelaciones,⁵⁰ mientras que Coamar hizo lo mismo el 13 de junio de 2014.⁵¹ Esta Curia resolvió emitir una Orden en Auxilio de Jurisdicción y paralizó de inmediato todo tipo de corte, poda, desganche o intervención de clase alguna con los árboles. Refiérase a la Resolución de 13 de junio de 2014. Ambas partes solicitaron la revocación del dictamen de la Junta.

Lorraine señaló los siguientes errores, a los que le suplimos énfasis:

*PRIMER ERROR: Erró la Junta Revisora de Permisos al no desestimar la Solicitud de Revisión por razón de no tener jurisdicción porque **la notificación enmendada de la Oficina de Permisos fue defectuosa al no incluir a todas las partes con derecho a ser notificadas.***

*SEGUNDO ERROR: Erró la Junta Revisora de Permisos al revocar la determinación de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce a pesar de **no tener jurisdicción pues transcurrió en exceso el término de 120 días para resolver el recurso y la extensión de dicho término que realizó fue nula, por no cumplir con el requisito reglamentario de justificarla con determinaciones de hecho y derecho.***

⁴⁷ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 694-703; (Lorraine); 704-714 (Coamar); Coamar, a las páginas 33A-42A (Lorraine); 33-43 (Coamar).

⁴⁸ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 1099-1103.

⁴⁹ Apéndice del recurso presentado por Lorraine, a las páginas 715-717. Coamar, a las páginas 44-46.

⁵⁰ KLRA 2014 0518.

⁵¹ KLRA 2014 0552.

*TERCER ERROR: Erró la Junta Revisora de Permisos al revocar la determinación del Municipio Autónomo de Ponce por razón de **que era necesaria una vista cuando el permiso de corte y poda no correspondía como cuestión de derecho y cuando Walgreens renunció expresamente a la vista y sometió su caso por la documentación** que obraba en la Oficina de Permisos.*

Incluimos textualmente los errores señalados por Coamar, aun cuando los mismos están recogidos en los expuestos por Lorraine:

*PRIMER ERROR: Cometió error de derecho la extinta Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos [la **Junta**] al dictar su Resolución aquí recurrida después de vencido el término jurisdiccional de 120 días que le concedía la ley para resolver el recurso, siendo la auto prórroga de dicho término nula por no cumplir con los requisitos de la Ley 161-2009 y el Reglamento Adjudicativo.*

*SEGUNDO ERROR: Cometió error la extinta Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos [la **Junta**] cuando revocó la determinación de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce, que a su vez le revocó a **Walgreens** el permiso para destruir el bosque urbano El Samán, bajo la alegación de que era necesaria la celebración de una vista **antes** de decretar dicha revocación, máxime aún cuando del record surge que **Walgreens y FOG** renunciaron expresamente a la vista y en su moción de reconsideración no se aportó prueba nueva que pudiera persuadir al juzgador, Oficina de Permiso[s] cambiar su dictamen.*

En la Resolución de 18 de junio de 2014 consolidamos las peticiones de los recurrentes. El 24 de julio de 2014 Walgreens presentó sendos escritos de oposición a las solicitudes de Lorraine y Coamar. Con la debida comparecencia de las partes, resolvemos.

-II-

-A-

La Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico dispone en su Artículo VI, Sección 19, como política pública “la más eficaz conservación de sus recursos naturales, así como el mayor desarrollo y aprovechamiento de los mismos para el beneficio general de la comunidad”. Cónsono con esta disposición constitucional se aprobó la Ley Núm. 133-1975, según enmendada, Ley de Bosques de Puerto Rico, 12 L.P.R.A. § § 191 *et seq.* Al tiempo de las incidencias que nos

competen, la Ley de Bosques estatúa lo siguiente sobre los actos ilegales fuera de los bosques estatales:

(a) [. . .]

(b) *Se prohíbe cortar, talar, descortezar o de cualquier otra forma afectar los siguientes árboles en propiedades públicas o privadas:*

(1) *aquellos cuyas características sean indispensables o necesarias para uso forestal, incluyendo la protección de cuencas hidrográficas, el control de erosión y el balance ecológico del medio ambiente;*

(2) *especies raras en peligro de extinción;*

(3) *especies protegidas por cualquier razón que esté debidamente justificada mediante reglamento;*

(4) *aquellos localizados en plazas y parques públicos, y*

(5) *aquellos que sean indispensables para algún fin de utilidad pública esencial. [. . .].*

(c) [. . .] 12 L.P.R.A. § 199.

Cabe señalar que el estatuto no disponía sobre el término a partir de cuándo el tenedor de un permiso de corte o poda de árboles podía ejecutarlo. Esta laguna fue subsanada con la aprobación de la Ley Núm. 134-2014.⁵²

De otra parte, entre el ordenamiento reglamentario aplicable a la Ley Núm. 133-1975 está el *Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 25)*. Esta reglamentación había sido anulada por el *Reglamento Conjunto, infra*,

⁵² La Ley de Bosques de Puerto Rico fue enmendada el 6 de agosto de 2014 por la Ley Núm. 134-2014. Actualmente dispone: “(a) [. . .] (b) [. . .] (c) *Se prohíbe cortar, talar, descortezar o, de otra forma, afectar un árbol antes de que la autorización o el permiso otorgado sea final, firme e inapelable. La actividad para la cual se otorgó la autorización o el permiso antes mencionado se podrá realizar sólo durante días laborables, entiéndase lunes a viernes, en el horario de 6 a.m. hasta las 6 p.m. [. . .] En los casos que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales suscriba cualquier tipo de convenio en donde delegue su competencia, ya sea a un municipio o cualquier otra entidad pública o privada, dicho convenio debe establecer que las funciones que se le delegan están sujetas al cumplimiento del horario aquí establecido. Los municipios que hayan suscrito convenios con antelación a la aprobación de esta disposición, y los permisos incidentales a una obra que expide la Oficina de Gerencia y Permisos, de igual forma están obligados a ejercer sus funciones cumpliendo con el horario que se establece en este inciso. Disponiéndose, además, que las compañías urbanizadoras que desarrollen proyectos de viviendas, comerciales, o de cualquier otra naturaleza estarán obligadas a cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico, adoptado conjuntamente por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y la Junta de Planificación y aprobado por el Gobernador de Puerto Rico el 1 de marzo de 1996 [. . .]. (d) [. . .].”*

pero la Ley Núm. 134-2014, antes citada, dispuso su obligatoriedad para las “*compañías urbanizadoras que desarrollen proyectos de viviendas, comerciales, o de cualquier otra naturaleza*”.⁵³ Entre otras cosas, el *Reglamento de Planificación Núm. 25* regula las medidas de protección para “*evitar daños o la destrucción innecesaria de los árboles existentes a permanecer, durante la construcción de nuevos proyectos*”. En el inciso **a** se prohíbe cortar árboles en áreas que no sean afectadas por el movimiento de tierras, adherir o instalar cualquier tipo de material a la estructura del árbol y excavar dentro de la línea de goteo. Además, dispone textualmente lo siguiente:

b. Todo árbol a permanecer cerca de alguna excavación o construcción deberá ser protegido con una verja que sirva de protección temporera. Ésta tendrá una altura de cuatro pies (4') y será ubicada a una distancia no menor a la línea de goteo.

c. Los desperdicios, zorraja, basura, escombros o cualquier material desechable o los depósitos de éstos deberán ser mantenidos fuera del área cubierta por la verja de protección. Ninguna persona podrá excavar zanjas, trincheras, o construir dentro del área delimitada por la línea de goteo.

d. El terreno sobre la línea de goteo no podrá compactarse para no afectar las raíces por lo que deberán establecerse rutas de acceso para el equipo pesado.

e. No se podrá subir o bajar la elevación dentro del área de la línea de goteo del árbol a permanecer. De ser necesario algún movimiento de tierra que altere la elevación existente donde ubica dicho árbol, se construirá un borde, pared o muro permanente alrededor del área afectada para su protección.

f. Deberá evitarse el corte de raíces cuando sea posible. No obstante, de ser inevitable éste, **será fuera del área de goteo** y la parte intervenida deberá cubrirse con tierra y regar con agua inmediatamente. Se recomienda la poda de las ramas que sobresalen a las raíces cortadas para obtener balance entre las raíces y el tope del árbol.

g. Ninguna persona podrá depositar, almacenar o mantener bloques, piedras, arena, cemento o cualquier otro material que impida el libre acceso de agua, aire, fertilizantes o cualquier otro tratamiento a cualquier parte del árbol.

⁵³ *Íd.*

*h. No se permitirá **pavimentación** alguna, a una distancia menor de **cuatro pies (4')** del tronco de un árbol existente a permanecer.*

*i. Los árboles existentes a ser conservados o transplantados (sic) **deberán ser marcados** debidamente para diferenciarlos de los que tengan que ser eliminados". Reglamento de Planificación Núm. 25, Tópico 3 "Proyectos" § 4.06. (Énfasis suministrado).*

-B-

El 1 de diciembre de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, 23 L.P.R.A. §§ 9011 *et seq.* (Ley Núm. 161-2009). Este estatuto creó un sistema integrado de permisos del Gobierno de Puerto Rico, el cual estaba compuesto por la Oficina de Gerencia de Permisos, la Oficina del Inspector General de Permisos y la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos.

La Ley Núm. 18-2013 enmendó a la Ley Núm. 161-2009. En este caso ésa era la norma vigente al momento de la presentación de la petición de revisión ante la Junta Revisora. Tanto ese ordenamiento como el vigente establecen que una "*determinación final **se considerará un permiso final y firme** y no podrá ser impugnado **una vez el solicitante haya cumplido con todos los requisitos** establecidos en la notificación de determinación final y **haya transcurrido el término de veinte (20) días** para que una parte adversamente afectada por la notificación presente el recurso de revisión o el proceso de revisión administrativa y **transcurrido el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial**". 23 L.P.R.A. § 9019i. (Énfasis suministrado).*

Es meritorio señalar que mientras la Junta tenía ante sí la revisión, el 10 de diciembre de 2013, la Asamblea Legislativa aprobó la

Ley Núm. 151-2013, que enmendó sustancialmente la Ley Núm. 161-2009. El nuevo ordenamiento eliminó a la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos.

El Artículo 74 de la Ley 151-2013 dispone lo siguiente:

Los casos pendientes de resolución ante la Junta Revisora se seguirán tramitando, ventilando y adjudicando ante dicha Junta por un periodo no mayor de ciento ochenta (180) días, a partir de la aprobación de esta Ley; periodo en el cual la Junta de Planificación deberá adoptar la reglamentación correspondiente para revisar aquellas determinaciones finales pendientes al momento de la aprobación de esta Ley siempre y cuando en el momento de la radicación del caso la Junta Revisora tuvo jurisdicción sobre el mismo. En caso de que la Junta de Planificación adopte la referida reglamentación en un periodo menor al aquí establecido, las funciones adjudicativas de la Junta Revisora cesarán de inmediato y los casos pendiente de resolución serán transferidos a la Junta de Planificación. (Énfasis suministrado).

La Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos regía sus procedimientos conforme la ley habilitadora y el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, con vigencia desde el 30 de noviembre de 2010.

La Ley Núm. 161-2009 se apareja con el *Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (Reglamento Conjunto)*, Reglamento 7951, con vigencia de 29 de noviembre de 2010.

El Capítulo 47 del *Reglamento Conjunto* dispone sobre el corte, poda y forestación, incluyendo las **medidas de protección para los árboles a conservar** que todo desarrollador debe adoptar:

a. Con el propósito de evitar daños o la destrucción innecesaria de los árboles y arbustos existentes y que habrán de permanecer durante la construcción de cualquier proyecto, estará prohibido llevar a cabo las siguientes actividades:

- 1. Cortar árboles en áreas del proyecto que no vayan a ser afectadas por movimiento de tierras.*
- 2. Cualquier instalación o adhesión de todo tipo de material, rótulo, cable, tablilla u otro material distinto a la estructura del árbol.*

3. Cualquier excavación dentro de la línea de goteo que afecte las raíces del árbol.

b. Todo árbol a permanecer cerca de alguna excavación o construcción deberá ser protegido con una verja que le sirva de protección temporera. Ésta tendrá una altura mínima de cuatro pies (4") y será ubicada a una distancia no menor a la línea de goteo.

c. Los desperdicios, zahoria, basura, escombros o cualquier material desechable o los depósitos de éstos, deberán ser mantenidos fuera del área cubierta por la verja de protección. Ninguna persona podrá excavar zanjas, trincheras, o construir dentro del área delimitada por la línea de goteo.

d. El terreno sobre la línea de goteo no podrá compactarse para no afectar las raíces, por lo que deberán establecerse rutas de acceso para el equipo pesado sobre dicho terreno.

e. No se podrá subir o bajar la elevación dentro del área de la línea de goteo del árbol a permanecer. De ser necesario algún movimiento de tierra que altere la elevación existente donde ubica dicho árbol, se construirá un borde, pared o muro permanente alrededor del área afectada para su protección.

f. Deberá evitarse el corte de raíces cuando sea posible. No obstante, de ser inevitable, éste se hará fuera del área de goteo y la parte intervenida deberá cubrirse con tierra y regar con agua inmediatamente. Se recomienda la poda de las ramas que sobresalen a las raíces cortadas, para obtener balance entre las raíces y el tope del árbol.

g. Ninguna persona podrá depositar, almacenar o mantener bloques, piedras, arena, cemento o cualquier otro material que impida el libre acceso de agua, aire, fertilizantes o cualquier otro tratamiento a cualquier parte del árbol.

h. No se permitirá pavimentación alguna, a una distancia menor de **cuatro pies (4") del tronco de un árbol existente a permanecer.**

i. Los árboles existentes a ser conservados o trasplantados deberán ser marcados debidamente para diferenciarlos de los que tengan que ser eliminados.

j. En todo proyecto, el desarrollador y la parte peticionaria del permiso tendrán la obligación de cumplir con todas las medidas de protección aquí descritas. De lo contrario podrá exponerse a la imposición de las multas y sanciones por parte de la OIGPe y/o el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Reglamento 7951, Regla 47.9. (Énfasis suministrado).

-C-

En cuanto a la aplicabilidad de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, a los Municipios Autónomos, ésta dispone que aquellos municipios autónomos con convenio de delegación de competencia y transferencia de la Jerarquía I a la V tendrían total exclusividad para otorgar determinaciones finales y permisos, según establecido en su correspondiente convenio de delegación.

El Artículo 18.10⁵⁴ de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, estatuye lo concerniente a las disposiciones relativas a los municipios:

En armonía con las facultades autonómicas que le concede a los municipios las secs. 4001 et seq. del Título 21, conocidas como 'Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico', los municipios autónomos que en virtud de lo establecido en los Subcapítulos XIII y XIV del referido estatuto, hayan adquirido o estén en proceso de adquirir de la Administración de Reglamentos y Permisos, la Agencia sucesora y/de la Junta de Planificación, las competencias de rigor para la concesión o denegación de los permisos le aplicarán únicamente aquellas secciones de este capítulo donde específicamente así se disponga. Dichos municipios continuarán emitiendo sus decisiones siguiendo los procedimientos instituidos a tales fines por los alcaldes y sus legislaturas municipales a través de la Oficina de Permisos o Directorías, creadas a nivel municipal para atender esta encomienda, todo ello sujeto a la Ley de Municipios Autónomos y al Convenio de Delegación de Competencias. [. . .] Aunque se reconocen las facultades de los municipios antes descritas, los gobiernos municipales examinarán sus reglamentos y procedimientos, de manera que se adopten las disposiciones de este capítulo encaminadas a modernizar, mecanizar y agilizar la concesión o denegación de permisos. 23 L.P.R.A. § 9028i. (Énfasis suministrado).

En virtud de la Ley Núm. 81-1991, Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4001 *et seq.*, el 25 de noviembre de 1992 el Municipio Autónomo de Ponce obtuvo la transferencia de facultades de la Jerarquía I a la V, inclusive, mediante la cual adquirió “*las facultades para recibir, evaluar y decidir sobre peticiones de autorizaciones, permisos o enmiendas referentes a la ordenación territorial velando por el*

⁵⁴ La Ley Núm. 151-2013 enmendó someramente esta disposición.

cumplimiento de sus propios reglamentos".⁵⁵ En 1992 el Plan de Ordenación Territorial⁵⁶ y el Reglamento de Ordenación del Municipio de Ponce fueron adoptados por la Junta de Planificación de Puerto Rico y aprobados por el Ejecutivo.⁵⁷

A estos efectos, el Municipio Autónomo de Ponce creó la Oficina de Ordenación Territorial el 26 de octubre de 1992, mediante la Ordenanza Núm. 63, Serie de 1992-1993. El 19 de noviembre de 1992, por medio de la Ordenanza Núm. 71, Serie de 1992-1993, se creó la Oficina de Permisos.⁵⁸

Además, el 16 de abril de 2009 el Municipio de Autónomo de Ponce adoptó su **Política Ambiental Municipal**, a través de la Ordenanza Núm. 115, Serie 2008-2009, que compele a la OP-MAP a "**[c]umplir con el Convenio de Delegación de Competencias del Departamento de Recursos Naturales [. . .]**". (Énfasis suministrado). Esto incluye la evaluación de "*solicitudes de corte y poda de árboles en propiedades privadas y públicas según las leyes ambientales aplicables*".

A partir del 28 de diciembre de 2003, el Municipio Autónomo de Ponce cuenta con el *Reglamento de Ordenación del Plan Territorial de*

⁵⁵ Ordenanza Núm. 26 Serie de 2002-2003. Mediante esta Ordenanza se aprobó la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial creado en 1992. Por otro lado, la Ordenanza Núm. 10, Serie 2012-2013, creó el Comité de Ordenación, que se rige por el reglamento adoptado mediante la Ordenanza Núm. 59, Serie 2012-2013.

⁵⁶ El Plan de Ordenación Territorial fue aprobado mediante la Ordenanza Núm. 60, Serie 1992-1993, y revisado en 2003.

⁵⁷ En conformidad con la Ley Núm. 81-1991 el Plan de Ordenación Territorial y el Reglamento de Ordenación fueron adoptados por la Junta de Planificación mediante la Resolución JP-PT-63-1 de 28 de octubre de 1992 y aprobados por el Ejecutivo mediante la Orden Ejecutiva OE-1992-66 del 6 de noviembre de 1992; véase la Ordenanza Núm. 26, Serie 2002-2003.

⁵⁸ Esta Ordenanza fue enmendada por la Ordenanza Núm. 57, Serie de 1996-1997, y la Ordenanza Núm. 92, serie de 1999-2000.

Ponce (Reglamento de Ordenación) que establece las guías y controles que rigen la autorización de permisos.⁵⁹

La Sección 2.2(241) del *Reglamento de Ordenación*, *supra*, define la “Oficina de Permisos” y enumera sus funciones y responsabilidades:

- *Tramitar solicitudes de autorizaciones y permisos de conformidad a las facultades transferidas a el Municipio mediante convenio.*
- *Ser custodio de cada solicitud de autorización y permisos, así como de las determinaciones tomadas al respecto mediante la creación de un archivo de documentos.*
- *Celebrar vistas públicas o administrativas relacionadas con la otorgación de autorizaciones o permisos y efectuar todas las actividades incidentales a las mismas.*
- *Promover el inicio de acciones legales, ya sean administrativas o judiciales, para procesar las violaciones o querellas relacionadas con las facultades transferidas al Municipio mediante convenio.*

En relación con los permisos para corte, poda o desganche de árboles, la OP-MAP se basa en el *Reglamento de Ordenación*, que, en lo pertinente, dispone:

3.25 Permiso para Remoción de Árboles

*Estas normas regirán el **corte de árboles en terrenos públicos y privados de la zona urbana** y rural:*

3.25.1 Disposición General

Ninguna persona, por sí o a través de sus agentes o representantes autorizados debe cortar, descortezar, matar, destruir, arrancar, arruinar, o de otro modo dañar o deteriorar cualquier árbol localizado en propiedad pública o privada sin un permiso, conforme a lo dispuesto en este reglamento y en la Ley Núm. 133 del 1 de julio de 1975, según enmendada, Ley de Bosques de Puerto Rico.

[. . .]

3.25.3 Tramitación

Una vez radicada la solicitud de permiso, la misma será referida a un técnico en el área ambiental de la Oficina de Permisos quienes en un plazo no mayor de treinta (30) días, salvo circunstancias excepcionales, evaluará la misma y procederá a hacer las recomendaciones necesarias para determinar si se otorga o no el permiso solicitado, con o sin condiciones de protección o cualesquiera otra que se determine le sean aplicables.

⁵⁹ Mediante la Resolución OOT-RI-12-002 de 4 de septiembre de 2012, la Oficina de Ordenación Territorial, adoptó algunas secciones del *Reglamento Conjunto*. Entre éstas no se adoptó el Capítulo 47 previamente citado.

Cualquier permiso que se emita, debe incluir la fecha de expiración. El trabajo autorizado debe ser llevado a cabo en el tiempo concedido y de acuerdo a las recomendaciones establecidas en el referido permiso.

[. . .]

3.27 Proyectos relacionados con Preservación y Siembra de Árboles

Todo proyecto que se someta ante la consideración de la Oficina de Permisos deberá incluir al momento de su radicación la documentación e información que a continuación se indica:

a. Plano de mensura con topografía, localización y tamaño de árboles (incluyendo altura del árbol y el diámetro del tronco) existentes, debidamente identificados por su nombre común.

No obstante lo anterior, **la Oficina de Permisos velará por que haya reforestación adecuada y suficiente para estos proyectos.**

b. Plano de siembra indicando:

(1) árboles existentes a permanecer o a ser relocalizados

(2) medidas de protección temporeras y permanentes para los árboles y bosques existentes que no serán removidos

(3) cantidad y descripción (incluyendo tamaño y su nombre científico) de árboles propuestos

(4) especificaciones y detalles para la siembra y trasplantes (sic)

(5) itinerario para el mantenimiento

Se requerirá un mínimo de seis (6) meses para el mantenimiento de los árboles sembrados en todo desarrollo autorizado por las Oficina de Permisos del Municipio, la Junta de Planificación y o la ARPE .

[. . .]

5.12 Normas De Siembra, Corte y Reforestación

5.12.1 Propósito

Promover la siembra, forestación y reforestación, mediante la provisión de un ambiente armonioso entre el ser humano y su entorno natural, controlar y reglamentar el corte desmedido de árboles en el Municipio, fomentar la práctica de la siembra planificada en la industria de la construcción, fomentar la utilización de los árboles existentes en los nuevos diseños para mitigar el impacto del desarrollo en el suelo y sobre todo promover el concepto de desarrollo sustentable.

[. . .]

5.12.3 Medidas de Protección

Para todo proyecto o nuevo desarrollo **se deberá de conservar los árboles de más de doce pulgadas (12") de tronco (calibre).** Dichos árboles deberán estar indicados en el plano de mensura y propuestas de desarrollo. De existir justificación al corte de tales árboles, se aplicarán las disposiciones de la Sección 3.25 (Permiso para Remoción de Árboles). En todo caso se fomentará el trasplante (sic) de los árboles que así lo ameriten, en lugar de su corte. **Será necesario someter las medidas de protección para los árboles existentes que no serán removidos.**

Todo desarrollador tendrá la obligación de cumplir con las siguientes medidas de protección:

a. Cualquier árbol en calle o lugar público, cerca de alguna excavación o construcción de cualquier edificio, estructura, o cualquier otra actividad deberá ser **protegido con una verja** o cerca que sirva de estructura protectora temporera de cuatro pies (4') de altura y **a una distancia mínima sobre la línea de goteo.**

b. Los desperdicios, zahorra, basura, escombros o cualquier material desechable o los depósitos de éstos deberán ser mantenidos **fuera del área destinada para la estructura de protección.** Ninguna persona o entidad podrá excavar zanjas, trincheras, o desarrollar caminos o carreteras o cualquier otra estructura **dentro del radio de la línea de goteo** sin el debido permiso o autorización.

c. Ninguna persona podrá depositar, almacenar, o mantener bloques, piedras, arena, cemento o cualquier otro material que impida el **libre acceso de agua, aire, fertilizantes o cualquier otro tratamiento a cualquier parte del árbol.**

5.12.4 Reemplazo de Arboles

No se permitirá el corte de árboles de más de doce pulgadas (12") de diámetro de tronco (calibre), si no existe un memorial justificativo que explique las razones para su tala, y proponga las medidas de mitigación siguientes para obtener un saldo positivo: Por cada árbol a removerse se requerirá la siembra de árboles con la altura mínima que se especifica a continuación, los cuales podrán ser de distinta especie, y cuyo número depende de la siguiente tabla:

| <u>Altura de Árbol Adulto</u> | <u>Número Árboles a Sembrar</u> |
|--|--|
| Árbol pequeño (15 a 30 pies) | Tres (3) árboles |
| Árbol mediano (30 a 50 pies) | Cinco (5) árboles |
| Árbol grande (mayores 50 pies) | Tres (3) árboles medianos |

-D-

Es norma reiterada que debido a la estrecha relación entre la concesión de permisos y el proceso adjudicativo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reconoció el derecho de toda persona a la que una agencia o municipio le haya denegado la concesión de un permiso a cuestionar tal determinación mediante un procedimiento adjudicativo. *Claro TV y Junta Regl. Tel. v. OneLink*, 179 D.P.R. 177, 203 (2010).

Al respecto, el Alto Foro ha expresado:

[E]s indiscutible el hecho de que el requerimiento de una demostración de causa por la cual no debían revocarse los permisos, luego de haberse otorgado los mismos, con la posibilidad intimada de decretar la revocación de dichos permisos, realmente es una iniciativa que da lugar a un proceso adjudicativo. Íd. a la pág. 207.

Asimismo, como el propósito detrás de la regulación de permisos – como el de corte, poda o desganche de árboles– es la protección del interés público, nuestro ordenamiento jurídico extendió el derecho de intervención al proceso de impugnación. *Íd.* No obstante, una parte no podrá intervenir en el proceso informal de concesión de permisos, pues dichos procesos no son de naturaleza adjudicativa; sino que su derecho surge luego que la agencia determina otorgar o denegar el permiso. *Íd.* Una vez la agencia o municipio adopta su determinación, el proceso adjudicativo se activa, tanto para el solicitante como para los terceros afectados que interesen impugnar la concesión; esto, siempre que establezcan un interés legítimo y sustancial. *Fund. Surfrider y Otros v. A.R.P.E.*, 178 D.P.R. 563, 576 (2010). “[E]l derecho de intervención sólo puede existir dentro de un procedimiento adjudicativo. Si no existe este tipo de proceso, este derecho es inexistente”. *Claro TV y Junta Regl. Tel. v. OneLink, supra*, a la pág. 209.

Resumiendo, existe un procedimiento adjudicativo cuando la agencia o municipio concede un permiso y el mismo se impugna por una parte interventora; o cuando lo deniega y el solicitante cuestiona la decisión. Sin embargo, como el proceso inicial de concesión del permiso no es adjudicativo, en esa etapa es inaplicable el derecho de intervención. Más bien, en dicha etapa, los interesados y potenciales interventores obtienen información que posteriormente, de aprobarse una solicitud de intervención debidamente fundamentada, puede servir

para sostener sus planteamientos. Este proceso es beneficioso porque permite que la agencia o municipio adquiera información y pueda tomar una determinación basada en un expediente lo más completo posible.

Éste es precisamente el fin que da sentido a una solicitud de reconsideración de las decisiones administrativas, no sólo por parte del solicitante, sino por la parte interventora. La parte adversamente afectada por la decisión administrativa usa el mecanismo de la reconsideración para establecer ante la agencia o municipio los fundamentos de por qué el dictamen debe ser modificado o revocado. *“Es bien conocido que la finalidad que se persigue con la moción es que la agencia tenga la oportunidad de enfrentarse a argumentos que le permitan reconsiderar. Es agotar todos los argumentos posibles para que [la agencia o municipio] reciba una decisión bien depurada”.* Demetrio Ferneandez Quiñones, Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Uniforme pág. 486 (2^a ed., Forum 2001).

-E-

Sabido es que en nuestro ordenamiento se le concede gran deferencia a las determinaciones administrativas, ello en vista al gran conocimiento especializado y experiencia que las agencias ostentan. *Pagán Santiago, et al. v. ASR*, 185 D.P.R. 341, 358 (2012). La decisión de una agencia administrativas gozará de una presunción de legalidad y corrección que será respetada, siempre que la parte que la impugna no produzca evidencia suficiente para rebatirla. *Batista, Nobee v. Jta. Directores*, 185 D.P.R. 206, 215 (2012). El criterio rector para la revisión de este tipo de determinación es el de razonabilidad, esto es, si la actuación de la agencia fue ilegal, arbitraria, o tan irrazonable que

constituye un abuso de discreción. *Íd.*, a la pág. 216. La revisión usualmente comprende las siguientes áreas: (1) si se concedió el remedio apropiado; (2) si las determinaciones de hechos son conformes al principio de evidencia sustancial; y (3) si las conclusiones de derecho son correctas. *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty, et al. II*, 179 D.P.R. 923, 940 (2009).

Nuestro ordenamiento jurídico ha reiterado que ante una revisión judicial el tribunal sostendrá las determinaciones de hechos de una agencia administrativas si están basadas en evidencia sustancial que obre en el expediente.

La Ley Núm. 161-2009, según enmendada por la Ley Núm. 18-2013, vigente al momento del proceso de revisión de este caso, disponía al respecto:

*Las actuaciones, determinaciones finales o resoluciones de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, o de un profesional autorizado, según aplique, serán sostenidas si se basan en **evidencia sustancial** que obra en el expediente administrativo y **las conclusiones de derecho, así como las determinaciones de hecho, serán revisables en todos sus aspectos** por la Junta Revisora y el Tribunal de Apelaciones. En cualquier caso, la Junta Revisora y el Tribunal de Apelaciones darán deferencia al peritaje de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V o del profesional autorizado, según corresponda. 23 L.P.R.A. § 9022d*

Aun cuando la Ley Núm. 151-2013 eliminó la Junta Revisora y enmendó la sección antes citada, en su Artículo 13.4, que trata acerca del estándar de revisión, dispone en lo pertinente:

*La actuación, determinación final o resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o del Profesional Autorizado será sostenida por el Tribunal de Apelaciones si se basa en **evidencia sustancial** que obre en el expediente. **Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos.** (Énfasis suministrado).*

Asimismo, la Regla 20 del *Reglamento Adjudicativo de la Junta Revisora* disponía que “[l]as actuaciones, determinaciones finales o resoluciones de [. . .] Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V [. . .] serán sostenidas si se basan en **evidencia sustancial** que obra en el expediente administrativo y **las conclusiones de derecho, así como las determinaciones de hecho, serán revisables en todos sus aspectos por la Junta Revisora**”. (Énfasis suministrado).

“Evidencia sustancial” es aquella evidencia relevante que “*una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión*”. *Acarón, et al. v. D.R.N.A.*, 186 D.P.R. 564, 584 (2012). La aplicación de este criterio busca “evitar la sustitución del criterio del organismo administrativo en materia especializada por el criterio del tribunal revisor”. *Íd.*; *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 D.P.R. 592, 615 (2006); *P.C.M.E. v. J.C.A.*, 166 D.P.R. 599, 615 (2005).

La parte recurrente tendrá la carga de demostrar que en el expediente administrativo existe otra prueba que reduce o menoscaba el valor probatorio de la evidencia que impugna, al punto tal que se pueda concluir que, ante la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración, la determinación de la agencia no fue razonable. *Otero v. Toyota*, 163 D.P.R. 716, 728 (2005). Si dicha parte falla en demostrar que la determinación de la agencia no estuvo basada en evidencia sustancial o que existe otra prueba que reduce el valor de la prueba impugnada el tribunal debe respetar las determinaciones de hechos. *Íd.* En cambio, nuestro ordenamiento jurídico dispone que las conclusiones de Derecho podrán revisarse en toda su extensión. Aun así, debe dársele gran peso y deferencia a las interpretaciones que hacen las agencias de

las leyes específicas que se les ha encomendado poner en vigor, por lo que sus conclusiones no pueden descartarse libremente. *Hernández, Álvarez v. Centro Unido, supra*, a la pág. 615.

-III-

-A-

Lorraine indicó que la Junta Revisora no tenía jurisdicción porque la notificación enmendada de la Oficina de Permisos fue defectuosa al no incluir a todas las partes con derecho a ser notificadas, en referencia a la Oficina del Inspector General de Permisos (OIGPe). La OP-MAP notificó la Resolución Enmendada que dejó sin efecto el Permiso para Corte, Poda o Desganche a las **partes**, Walgreens, Lorraine y Coamar; y a los participantes, Departamento de Recursos Naturales, Junta de Planificación y Oficina de Ordenación Territorial.

La Ley Núm. 161-2009, según enmendada, define el concepto “parte”.

*Parte — Persona natural o jurídica, entidad o agencia que tiene **derecho a participar plenamente en un proceso de otorgación de permiso** llevado a cabo ante la Oficina de Gerencia o a la Oficina del Inspector General, incluyendo, pero sin limitación, cuando ésta dé inicio al proceso como **solicitante**, o bien porque se le permita participar posteriormente en calidad de “**interventor**”, porque tenga un **interés propietario, claro, directo, inmediato e indisputable, en la controversia o materia en cuestión**, y que, en reconocimiento de dicho interés, se le tenga que conceder o reconocer la máxima **protección de derechos y privilegios legales**. Con relación a la revisión administrativa o judicial de una determinación final de la Oficina de Gerencia, la Junta Adjudicativa, o un municipio autónomo con jerarquía de la I a la V, cuya determinación final incluya una determinación de cumplimiento ambiental el término “Parte” incluirá a cualquier persona con un interés legítimo que sea afectada por dicha determinación, sujeto a cumplimiento con las disposiciones de la sec. 9018d de este título. 23 L.P.R.A. § 9011(60).⁶⁰ (Énfasis suministrado).*

⁶⁰ El *Reglamento Conjunto* adopta la misma definición. La Ley Núm. 151-2013 enmendó este concepto para que disponga que “parte” se defina según la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El *Reglamento de Ordenación* no define el concepto.

El requisito de notificación tiene, entre otros, el propósito de comunicar a las partes la decisión tomada y la oportunidad de determinar si ejercen o no los remedios disponibles por ley. *Picorelli v. Departamento de Hacienda, supra*, a la pág. 737. El término para ejercer estos derechos no comienza a cursar si la entidad del Estado incumple su obligación. *Colón Torres v. A.A.A.*, 143 D.P.R. 119, 124 (1997). No obstante, el término quedará sujeto a la doctrina de incuria, es decir, “la dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, los cuales en conjunto con el transcurso del tiempo y otras circunstancias que causan perjuicio a la parte adversa, opera como un impedimento en una corte de equidad”. *Aponte v. Srio. de Hacienda*, 125 D.P.R. 610, 618 (1990); *Colón Torres v. A.A.A., supra*, a la pág. 124.

En este caso, el OIGPe no es una parte ni solicitó intervenir, sino que representa a una entidad gubernamental participante del proceso. El Permiso para Corte fue concedido condicionalmente a Walgreens, parte debidamente notificada. Asimismo, fueron notificadas las partes interventoras opositoras. Los derechos de revisión de las partes que fueron debidamente notificadas fueron ejercidos sin menoscabo alguno. El error no fue cometido.

-B-

Aducen los recurrentes, Lorraine y Coamar, que la Junta carecía de jurisdicción pues transcurrió en exceso el término de ciento veinte (120) días para resolver el recurso y la extensión de dicho término fue nula, por no cumplir con el requisito de incluir determinaciones de hecho y conclusiones de derecho.

Debe recordarse que la Ley Núm. 151-2013, aprobada el 10 de diciembre de 2013, entraba en vigor a partir de los treinta (30) días siguientes a su aprobación. En el Artículo 74 se dispuso que “[l]os casos pendientes de resolución ante la Junta Revisora se seguirán tramitando, ventilando y adjudicando ante dicha Junta por un periodo no mayor de ciento ochenta (180) días, a partir de la aprobación de esta Ley”.

En el caso ante nuestra consideración, Walgreens presentó su petición de revisión ante la Junta Revisora el 20 de noviembre de 2013. Por lo tanto, al tiempo de la aprobación de la Ley Núm. 151-2013, el estatuto facultó a la Junta a continuar dirimiendo los asuntos ante su atención. Esto, al amparo del *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos*. La Junta emitió la Resolución en la que adjudicó el caso el 15 de abril de 2014, es decir, dentro del término establecido.

Sobre la facultad para autoprorrogar el término para adjudicar, el Artículo 4 de la Ley Núm. 161-2009 estatuye lo siguiente:

Al revisar las actuaciones, determinaciones finales y resoluciones de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, el profesional autorizado o de los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, la Junta Revisora dispondrá del recurso dentro de un periodo de ciento veinte (120) días naturales. Dicho término podrá ser prorrogado por treinta (30) días adicionales contados a partir de la radicación del recurso, en casos excepcionales, según disponga el Reglamento Interno. La Junta Revisora deberá emitir un dictamen, luego de lo cual cualquier parte interesada podrá acudir ante el Tribunal de Apelaciones, mediante recurso de revisión de decisión administrativa, conforme a lo establecido en el subcapítulo XIII de este capítulo.

Si la Junta Revisora no resuelve la revisión administrativa dentro del término aquí dispuesto, la revisión se entenderá rechazada de plano. La Junta Revisora perderá jurisdicción sobre la revisión y la determinación revisada se entenderá confirmada. Vencido dicho término, comenzará a transcurrir el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal de Apelaciones, conforme a lo establecido en el subcapítulo XIII de este capítulo.

La Junta Revisora al revisar las actuaciones, determinaciones finales o resoluciones de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa o Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, sobre asuntos de carácter discrecional, realizará una vista a instancia de la Junta Revisora o a solicitud de parte, en la cual podrá recibir prueba adicional que le permita adjudicar el caso. En cuanto a aquellos casos de carácter ministerial, la Junta Revisora podrá realizar una vista.

De celebrarse la vista, deberá notificarse previamente a las partes, según surja del expediente, conforme se establezca mediante reglamento interno. 23 L.P.R.A. § 9022c. (Énfasis suministrado).

Al respecto, la Regla 21 del *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta* dispone:

La Junta dispondrá del recurso de revisión dentro del término de ciento veinte (120) días naturales, el cual podrá ser auto-prorrogado por la Junta Revisora por treinta (30) días adicionales en casos excepcionales de acuerdo a lo establecido en la Ley Núm. 161, supra. La Junta notificará a las partes en aquellos casos en que se haya prorrogado el término. La determinación de la Junta deberá contener determinaciones de hechos y conclusiones de derecho en las cuales descansa su decisión. Se entenderá por casos excepcionales aquellos que resulten de las dilaciones del recurrente o alguna de las partes, aquellos que por su naturaleza o complejidad requieran de un mayor análisis o podrá responder a la cantidad de recursos ante la consideración de la Junta.

Si la Junta no resuelve la solicitud de revisión administrativa dentro del término aquí dispuesto, la revisión se entenderá rechazada de plano, la Junta perderá jurisdicción sobre la revisión y la determinación objeto de revisión se entenderá confirmada. [. . .] (Énfasis suministrado).

En este caso, el 18 de marzo de 2014, dentro del término de ciento veinte (120) días, la Junta emitió una Orden en la que expresó lo siguiente:

*En el presente caso la parte recurrente, Walgreens of San Patricio, Inc./Fog Sembler Capital, **presentó el Recurso de Revisión Administrativa de marras el 20 de noviembre de 2013** ante esta Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos (en adelante, "Junta Revisora").*

*En atención al Recurso presentado y **vistos los incidentes procesales del presente caso, se notifica a las partes que conforman a lo dispuesto en el Artículo 12.4 de la Ley 161-2009, según enmendada, esta Junta Revisora prorroga por un periodo adicional de treinta (30) días el término para adjudicar el recurso de revisión Administrativa de marras.*** (Énfasis suministrado).

De acuerdo con la Ley 161-2009 el requisito jurisdiccional de la Junta radica en el término en que adjudica, no en la inclusión u omisión de Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho en una orden procesal. Esto, más bien, es un requisito directivo que se incluyó en el Reglamento, que no afecta la jurisdicción de la Junta. Además, la Orden, mediante la cual se notificó la prórroga, tiene un carácter interlocutorio, no adjudicativo, por lo que la falta de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho no vulneraron derechos sustantivos de ninguna de las partes. Debe considerarse, además, que en observancia al debido proceso, la Junta emitió una segunda Orden tres (3) días después, en la que concedió a las partes un término de cinco (5) días para que mostraran causa por la cual la Junta no debía dejar sin efecto la revocación del Permiso para Corte, Poda o Desganche.

La ley habilitadora confiere a la Junta la facultad de autoprorrogar el término para adjudicar casos excepcionales. La Junta autoprorrogó el término para ello, dentro del término jurisdiccional. Aun cuando la Junta no utilizó textualmente la frase “caso excepcional” en su lenguaje justifica la prórroga al complejo tracto procesal de este caso. Por consiguiente, la Junta adjudicó dentro del término jurisdiccional y no incurrió en el error señalado.

-C-

Las recurrentes, Lorraine y Coamar, sostienen que la Junta erró al revocar la determinación de la OP-MAP porque era necesaria una vista, aun cuando Walgreens renunció expresamente a la vista y sometió su caso por el expediente.

Coincidimos con las partes recurrentes. Analizados los expedientes de los casos consolidados, concluimos que existe evidencia sustancial para determinar que en el caso de autos la Junta Revisora incurrió en error al contravenir la Resolución revocatoria de la OP-MAP, basándose en que ésta debía citar a una vista.

En el caso ante nuestra consideración, la OP-MAP concedió un Permiso para Corte, Poda o Desganche, que constaba como una condición suspensiva del Permiso de Construcción. Otorgado el Permiso para Corte, se activó el proceso adjudicativo, y como parte del debido proceso de ley en su vertiente procesal, Coamar solicitó a la OP-MAP intervenir y que reconsiderara su determinación. Lorraine hizo lo propio. El interés afectado de Coamar radicaba en la preservación del denominado bosque urbano El Samán. En cuanto al de Lorraine, su interés es de naturaleza económica o de competidor, pues la Farmacia está ubicada cerca del predio en controversia.

Cónsono con el mecanimo de la reconsideración, las partes sabían o debían conocer que el Permiso para Corte podía ser confirmado, modificado o revocado.

Por la naturaleza adjudicativa del proceso, la OP-MAP citó a una vista pública, la cual no se llevó a cabo porque las partes opositoras impugnaron la participación de la Oficial Examinadora. Aun cuando esto no hubiera ocurrido, el mismo día de la vista Walgreens solicitó que el procedimiento se dejara en suspenso. Walgreens presentó un informe pericial en el que reconoció la existencia de incompatibilidades entre los permisos aprobados a su favor. Con el propósito de poder iniciar la construcción, solicitó enmendar el lenguaje del Permiso para Corte. En

términos generales, modificó las cantidades de los árboles para corte, conservación y mitigación. Con relación a las condiciones especiales, propuso podar las ramas y sustituir el parámetro de la línea de goteo.

Posteriormente Walgreens solicitó una conferencia con la Oficial de Recursos Naturales, no una vista, y presentó un nuevo proyecto-propuesta de siembra. No obstante, éste carecía de las especificaciones dispuestas en la Sección 3.27, antes citada, del *Reglamento de Ordenación, supra*.

En un escrito presentado el 29 de septiembre de 2011 Walgreens manifestó que la OP-MAP estaba en posición de resolver en los méritos, es decir, **adjudicar la controversia a base del expediente**. La falta de expresión de Coamar nos lleva a concluir que se allanó a la solicitud. Lorraine había sido excluida por falta de legitimación. **Es improcedente que Walgreens reclame lo renunciado**. Uno de los principios generales de Derecho es la doctrina de actos propios que exige proceder de buena fe. “*A nadie le es lícito obrar contra sus actos. Tampoco puede asumir una conducta contradictoria a una actuación previa que generó expectativas en quien confió en ese obrar*”. *Domenech v. Integration Corp. et al.*, 187 D.P.R. 595, 621 (2013).

De las Determinaciones de Hechos suscritas por la OP-MAP en la Resolución revocatoria se desprende que ésta tomó una decisión institucional basada en el expediente; a saber: escritos sometidos, informes periciales y las enmiendas propuestas, entre otros documentos. Las Conclusiones de Derecho, por su parte, sustentaron la decisión conforme al ordenamiento pertinente. La Junta Revisora no revirtió las determinaciones ni conclusiones de la OP-MAP.

Independientemente de si el predio es o no un bosque urbano o una arboleda (véanse las notas al calce 26 y 27), de acuerdo con el Dr. Pérez Alegría, el área muestra características distintivas de los de la zona EV-4; por ejemplo: “*el último predio con superficie no impermeabilizada*”, “*una especie de charca de retención de escorrentía pluvial*”. **Más informada, la OP-MAP al aplicar las disposiciones estatuidas en el Reglamento de Ordenación, supra, junto con la Política Pública Ambiental del Municipio de Ponce, resolvió dejar sin efecto el Permiso para Corte.** Recuérdese que Walgreens reconoció que no podría cumplir con las condiciones especiales **2(A-D)**. Las medidas protectoras contempladas en el inciso **2(A-D)** no son arbitrarias ni caprichosas; al contrario, son comunes con otros reglamentos reseñados en esta Sentencia, que de igual forma delimitan como parámetro la línea de goteo cuando se trata de prácticas protectoras de los árboles.

El hecho de no acoger las enmiendas propuestas no convierte a la OP-MAP en transgresora del debido proceso de ley; sobre todo cuando la parte solicitante (Walgreens) *de facto* renunció a la vista. Una somera lectura a las enmiendas demuestra que el lenguaje es incompatible con el *Reglamento de Ordenación*, y no brinda certeza de cuál sería el área de protección de cada árbol, conforme a la extensión de sus ramas y raíces. La OP-MAP hubiera actuado *ultra vires* si modifica el lenguaje reglamentario de manera acomodaticia a un solicitante, pues es harto conocido que “*las agencias administrativas están obligadas a cumplir sus propios reglamentos una vez los promulgan*”. *Ayala v. Junta Cond. Bosque Sereno*, 2014 TSPR 36, a la pág. 18, 190 D.P.R. ___.

Quien claramente actuó contrario a la buena fe y a la ley fue Walgreens que comenzó a ejecutar el Permiso para Corte el 30 de mayo de 2014, aun cuando la Resolución de la Junta Revisora no era final y firme. Por ser posterior, a la recurrida no le aplica la Ley Núm. 134-2014, pero sí la Ley 151-2009, según enmendada, que dispone que los permisos se consideran finales, firmes e irrefutables “*una vez el solicitante haya cumplido con todos los requisitos establecidos en la notificación de determinación final y haya transcurrido el término de veinte (20) días para que una parte adversamente afectada por la notificación presente el recurso de revisión o el proceso de revisión administrativa y transcurrido el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial*”.⁶¹ (Énfasis suministrado).

Habida cuenta de lo antes enunciado, concluimos que la Junta Revisora erró en Derecho al revocar la Resolución dictada por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce, que correctamente dejó sin efecto el Permiso para Corte, Poda o Desganche de Árboles concedido a favor de Walgreens, porque no se celebró la vista renunciada. **Por consiguiente, revocamos a la Junta Revisora y reinstalamos la vigencia de la Resolución Enmendada de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce emitida el 11 de julio de 2013 y notificada al siguiente día, que anuló el Permiso para Corte.**

Claro está, en el ejercicio de su derecho propietario, Walgreens podrá perfeccionar un nuevo proyecto-propuesta de siembra, de manera que cumpla con las medidas de protección de los árboles a conservar, el plan de mitigación y demás requisitos que exige el *Reglamento de*

⁶¹ 23 L.P.R.A. § 9019i.

Ordenación, supra, la Política Pública Ambiental del Municipio de Ponce y la Ley de Árboles, entre otros, y someterlo a la OP-MAP para su oportuna evaluación.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, **REVOCAMOS** la Resolución objeto de estos recursos consolidados. En consecuencia, **REINSTALAMOS** la vigencia de la determinación de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce que dejó sin efecto el Permiso de Corte, Poda o Desganche de Árboles (LEYB-R-25-2010-0008 (029999)).

Notifíquese inmediatamente a todas las partes y a la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce.

Así lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones