ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN Recurrente v. OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS, YES MEDIA CORP., ING. ENRIQUE SANTANA ARROYO Recurrida	KLRA201800230 Consolidado con	*Revisión Judicial* procedente de la Oficina de Gerencia de Permisos Solicitud ante la OGPe: 2016-PCO-00137 Sobre: Aprobación Solicitud de Permiso de Construcción
INSTITUTO DE CULTURA PUERTORRIQUEÑA Recurrente v. YES MEDIA CORP., ING. ENRIQUE SANTIAGO ARROYO Recurrida OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS Agencia Recurrida	KLRA201800237	*Revisión Judicial* procedente de la Oficina de Gerencia de Permisos Solicitud ante la OGPe: 2016-PCO-00137 Sobre: Aprobación Solicitud de Permiso de Construcción

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres y el Juez Bonilla Ortiz.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 11 de octubre de 2018.

Comparece ante este Tribunal el Municipio Autónomo de San Juan (MSJ) mediante recurso de revisión administrativa y nos solicita la revocación de la *Resolución de permiso de construcción* emitida el 6 de marzo de 2018 por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). En virtud de la referida determinación administrativa, la OGPe aprobó la solicitud sobre permiso de construcción para un anuncio tipo *billboard* presentada por Yes Media Corp. (Yes Media).

Se encuentra también ante nuestra consideración el recurso de revisión administrativa instado por el Instituto de Cultura Puertorriqueña mediante el cual nos requirió revocar la referida determinación de la OGPe. Mediante *Resolución* dictada el 14 de mayo de 2018 ordenamos la consolidación de ambos recursos. A continuación, reseñamos el trámite procesal que culminó con la determinación recurrida. Veamos.

I

Según surge de los recursos, el 21 de julio de 2016, Yes Media presentó ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan (OPMSJ) una solicitud de permiso de construcción para la instalación de una pantalla digital o valla publicitaria sobre el terreno sito en la Ave. Ponce De León, Esq. Calle Estévez y Esq. Ave Muñoz Rivera en el Barrio Puerta de Tierra en San Juan, específicamente en el área de estacionamiento del Museo Militar de la Guardia Nacional de Puerto Rico.[1] El 29 de julio de 2016, la OPMSJ refirió a la atención de la OGPe la solicitud de permiso presentada por Yes Media.[2] Así, el 4 de agosto de 2016, la OGPe le remitió una carta a Yes Media en la cual le solicitó la siguiente información para la evaluación de la solicitud de permiso:

1. Especificaciones técnicas

2. Certificación de cumplimiento con separación de anuncios conforme a la sección 27.10 del Reglamento Conjunto (NHS) y demás disposiciones del Capítulo 27 (adosados y sobre terreno)

3. Una de las 3 alternativas: evidencia de una de las 3 alternativas: evidencia del plan de reciclaje aprobado, certificación de exención o certificación de radicación emitida por ADS

4. Set de planos firmados indicando la separación del *billboard* desde el extremo más cercano a la vía, planos eléctricos

5. **Consulta por ubicar en calificación DE** (Ver Sección 2.13 y 11.04 del Reglamento de Ordenación de San Juan sobre el procedimiento a seguir para obtener los permisos en dicho distrito) (Énfasis nuestro).

---

[1] Véase, Apéndice del recurso instado por el MSJ, a la pág. 25. Según surge del expediente del recurso instado por el MSJ, el 21 de abril de 2016, la OGPe expidió una *Certificación de cumplimiento ambiental por exclusión categórica* a favor de Yes Media para el proyecto sobre la instalación de la valla publicitaria. Véase, Apéndice del recurso del MSJ, págs. 36-37.

[2] Íd., pág. 61.

6. Recomendación favorable de la Compañía de Turismo

En la aludida comunicación, la OGPe le concedió 30 días a Yes Media para que presentara la información requerida. Asimismo, le advirtió que transcurrido dicho término sin que se entregara la documentación, la OGPe procedería con el archivo de la solicitud.[3]

El 6 de septiembre de 2016, mediante una carta dirigida a la OGPe, la Compañía de Turismo de Puerto Rico (Compañía de Turismo) no recomendó la aprobación del permiso de construcción e instalación de la pantalla publicitaria solicitado por Yes Media.[4] Entre las razones para oponerse a la solicitud de Yes Media, la Compañía de Turismo mencionó las siguientes:

> 1. Los anuncios, particularmente los anuncios publicitarios, no complementan ni favorecen el uso turístico en las zonas de interés turístico.
>
> 2. La Compañía no tiene control sobre el contenido de anuncios y rótulos. Un endoso podría resultar en que se coloquen anuncios y rótulos que no sean apropiados al uso turístico.
>
> 3. Los anuncios podrían afectar la visibilidad hacia el mar, los espacios públicos, las plazas y parques, los edificios y otros elementos del paisaje urbano que lo hacen atractivo como destino turístico.
>
> 4. Los anuncios no armonizan con el carácter del área, al contrario afectará la arquitectura de las edificaciones colindantes.
>
> 5. Los anuncios no son compatibles con el ambiente urbano y turístico que la Compañía quiere promover.
>
> 6. Se ha demostrado que los anuncios y *billboards* tienen un impacto negativo sobre el desarrollo económico de los lugares donde ubican (Estudio Impacto Económico Anuncios Snyder 2011).
>
> 7. Las pantallas publicitarias aumentan la contaminación visual que puede desalentar la repoblación de nuestros centros urbanos y ocasionar pérdida de valor en las propiedades.
>
> Así pues, la Compañía de Turismo concluyó lo siguiente:
>
> En este caso en particular, la pantalla publicitaria propuesta afectará el proyecto Paseo Puerta de Tierra, proyecto prioritario de esta Administración, que respalda el desarrollo económico, la revitalización urbana de Puerta de Tierra, el

---

[3] Íd., pág. 62.
[4] Íd., pág. 65.

> valor recreacional y el turismo que podrá tener la experiencia de recorrer un renovado tramo con la visibilidad hacia el mar entre el Condado y el Viejo San Juan. […]
>
> Además, la pantalla publicitaria crearía una distracción innecesaria para los conductores que transitan la Avenida Ponce de León, que es una vía de alta congestión vehicular.

Por otro lado, el 6 de octubre de 2016, la OGPe le notificó a Yes Media un requerimiento de información adicional. En particular, la OGPe solicitó la entrega de los siguientes documentos:

1. Especificaciones técnicas firmadas y selladas como requerido en ley

2. Certificación de cumplimiento con separación de anuncios conforme a la sección 27.10 del Reglamento Conjunto (NHS) y demás disposiciones del Capítulo 27 (adosados y sobre terreno) firmada y sellada como requerido en ley

3. Set de planos firmados indicando la separación del *billboard* desde el extremo más cercano a la vía, planos eléctricos

4. Consulta por ubicar en calificación DE (Ver Sección 2.13 y 11.04 del Reglamento de Ordenación de San Juan sobre el procedimiento a seguir para obtener los permisos en dicho distrito)

5. Recomendación favorable de la Compañía de Turismo (Leer 23 LPRA sec. 161; para Permiso de Construcción no para Requisitos Previos 23 LPRA sec. 165a)

Así las cosas, el 27 de octubre de 2016, la OGPe le remitió a Yes Media una *Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso.* Mediante esta, la OGPe le informó a Yes Media que la aprobación final de la solicitud de permiso estaba condicionada al cumplimiento de lo siguiente: formalización de la póliza para el seguro de obreros, pago de arbitrios municipales, instalación del rótulo y presentación de los planos del sistema eléctrico del *billboard*.[5]

El 3 de noviembre de 2016, la OGPe le otorgó a Yes Media el permiso de construcción 2016-PCO-00137 para la valla publicitaria. A raíz de lo anterior, el MSJ presentó un recurso de revisión[6] ante este foro, el

---

[5] Íd., pág. 111.
[6] Íd., pág. 1.

cual fue desestimado por ser prematuro mediante *Sentencia* dictada el 20 de marzo de 2017.[7]

El 22 de diciembre de 2016, luego de haber expedido el permiso de construcción, la OGPe le envió una carta a Yes Media en la cual le indicó a dicha parte que, para una evaluación más completa de la solicitud del permiso, precisaba contar con los comentarios del Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP).[8]

Por su parte, el Programa de Patrimonio Histórico Edificado del ICP emitió una carta de denegación en relación con el permiso de construcción de Yes Media.[9] Según concluyó el ICP:

> […] la construcción de la valla publicitaria se propone en los predios de una propiedad elegible (antiguo edificio del Negociado del Tiempo ("Weather Bureau"), o sea que cumple con varios de los parámetros para ser considerado dentro el Inventario de Sitios y Zonas Históricas de la Junta de Planificación y del Registro Nacional de Lugares Históricos del Servicio Nacional de Parques del Departamento de lo Interior de los Estados Unidos de América. Además, esta estructura está califica como DE, Dotacional o Tenencia Pública de Equipamiento) por lo que aplica la Resolución JPE-047 de 1994, la cual requiere evaluación del ICP para consultas y usos a darse a edificios públicos construidos anteriores a 1960. Por otro lado, esta propiedad se encuentra dentro de los límites considerados para la Zona Histórica de Puerta de Tierra a nivel del Gobierno Federal, actualmente en proceso y coordinado por la Oficina Estatal de Conservación Histórica (OECH).

Del mismo modo, el Programa de Arqueología y Etnohistoria del ICP emitió una denegación al proyecto de Yes Media, basado en que este "afecta negativamente un yacimiento arqueológico y el entorno histórico del área".[10]

El 26 de abril de 2017, Yes Media presentó un *Memorial Explicativo Suplementario* ante la OGPe.[11] En el ínterin, la OGPe emitió la *Resolución* recurrida mediante la cual aprobó la solicitud de permiso presentada por Yes Media.[12] Como parte de sus determinaciones de hecho, la OGPe manifestó, en lo pertinente, lo siguiente:

---

[7] Íd., pág. 223.
[8] Íd., pág. 171.
[9] Íd., pág. 175.
[10] Íd., págs. 187-188.
[11] Íd., pág. 236.
[12] Íd., pág. 252.

[…]

7. La propiedad en cuestión ubica en un distrito Dotacional Equipamiento (DE), según los mapas de calificación vigentes para el Municipio de San Juan.

8. […]

9. El 27 de octubre de 2016, la OGPe emite la Notificación de Requisitos para la Aprobación de Permiso de esta solicitud y el 3 de noviembre de 2016 se emitió el permiso de construcción final para la instalación de una valla publicitaria (dos lados) 12'-0 x 25'-0 (300 p.c.), cada pantalla con altura de 60'-0' en acero, ubicada a 15 pies perpendicularmente y a verse desde la Ave. Ponce de León (PR-25).

10. […]

11. […]

12. A pesar de que el permiso estaba emitido, para cumplir con el requisito de la OGPe, Yes Media procedió a solicitar los comentarios del Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) mediante la solicitud número 2016-111661-SRA-012153.

13. El ICP emitió sus comentarios el 24 de enero de 2017, siendo no favorables al permiso según presentado.

14. […]

15. El 20 de marzo de 2017, el Tribunal de Apelaciones emitió su Sentencia en el caso número KLRA2016-01256. La misma fue notificada el 23 de marzo de 2017, donde se devuelve el caso a la OGPe y esta continúe con la evaluación y adjudicación del permiso.

16. Siendo el mismo final y no continuada su revisión, luego de evaluado nuevamente esta solicitud se presentó ante el Director Ejecutivo para su determinación final, dado que el ICP y el Municipio de San Juan no recomiendan esta solicitud.

El 26 de marzo de 2018, el ICP instó una *Revisión de decisión administrativa* ante la OGPe, la cual fue rechazada de plano.[13] El 3 de abril de 2018, el MSJ presentó un recurso de revisión administrativa ante este Tribunal, el cual fue desestimado por falta de jurisdicción mediante *Sentencia* dictada el 23 de abril de 2018.[14]

---

[13] Íd., pág. 271.
[14] Íd., pág. 320.

Así las cosas, el 4 de mayo de 2018 el MSJ compareció nuevamente ante este Tribunal mediante el recurso de revisión administrativa de epígrafe y planteó la comisión del siguiente error:

> ERRÓ LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS AL APROBAR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA VALLA PUBLICITARIA SIN QUE EXISTIERA CONSULTA APROBADA AUTORIZANDO PREVIAMENTE UN USO PRIVADO COMERCIAL EN EL PREDIO PERTENECIENTE A UNA INSTRUMENTALIDAD DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO Y ZONIFICADO COMO PÚBLICO (DOTACIONAL).

Del mismo modo, el 9 de mayo de 2018, el ICP presentó un recurso de revisión administrativa en el que le imputó a la OGPe la comisión del siguiente error:

> ERRÓ LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS AL EMITIR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE VALLA PUBLICITARIA A FAVOR DE YES MEDIA, A PESAR DE QUE EL MISMO NO CONTABA CON RECOMENDACIÓN FAVORABLE DEL INSTITUTO DE CULTURA PUERTORRIQUEÑA POR ENCONTRARSE EN ZONA HISTÓRICA Y EN SITIO ARQUEOLÓGICO REGISTRADO NI OTROS ENDOSOS REQUERIDOS LO QUE ES CONTRARIO A LA LEGISLACIÓN Y REGLAMENTACIÓN APLICABLE.

Tras obtener nuestra autorización[15] para comparecer como *amicus curiae*, la Compañía de Turismo presentó su alegato en el que planteó la comisión de los siguientes errores:

> 1. ERRÓ LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS AL APROBAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA VALLA PUBLICITARIA SIN QUE HUBIESE UN INFORME FAVORABLE POR PARTE DE LA COMPAÑÍA DE TURISMO RESPECTO A LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN LAS ZONAS DE INTERÉS TURÍSTICO.
>
> 2. ERRÓ LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS AL APROBAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA VALLA PUBLICITARIA IGNORANDO QUE SURGÍA DEL EXPEDIENTE QUE TRES (3) AGENCIAS GUBERNAMENTALES RINDIERON INFORMES NO FAVORABLES.

Por otro lado, la OGPe presentó su alegato en oposición por lo que, con el beneficio de la comparecencia de las partes procedemos a continuación.

---

[15] Véase, *Resolución* dictada el 21 de mayo de 2018.

II

A

En nuestro ordenamiento jurídico es norma reiterada que los tribunales apelativos debemos conceder gran deferencia a las determinaciones de las agencias administrativas, esto por razón de la experiencia y el conocimiento especializado que estas poseen sobre los asuntos que se les han delegado. *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II,* 179 DPR 923, 940 (2010).

Por esa razón, las determinaciones de las agencias poseen una presunción de legalidad y corrección que los tribunales debemos respetar mientras la parte que las impugna no presente la evidencia suficiente para derrotarlas. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012). Esto significa que quien impugne la decisión administrativa tiene que presentar evidencia suficiente para derrotar esa presunción y no puede descansar en meras alegaciones. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003).

La Sección 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), según enmendada, delimita la facultad que tienen los tribunales para revisar las decisiones administrativas. En particular, la referida disposición establece lo siguiente:

> El Tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio.
> Las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo.

3 LPRA sec. 9675.

Mediante la revisión judicial de las decisiones administrativas, los tribunales debemos limitarnos a considerar los siguientes tres aspectos: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho que realizó la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo visto en su totalidad; y (3) si las conclusiones de derecho del ente administrativo

fueron correctas, ello mediante una revisión completa y absoluta. *Pagán Santiago et al. v. ASR,* 185 DPR 341, 358 (2012).

Conforme a la LPAU, las determinaciones de hecho de una agencia se sostendrán si estas se fundamentan en evidencia sustancial que conste en el expediente administrativo considerado en su totalidad. *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969, 1003 (2011). Para tales fines, la evidencia sustancial es aquella prueba relevante que una mente racional podría considerar como adecuada para sostener una conclusión. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo,* 177 DPR 177, 187 (2009).

En varias ocasiones el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha indicado que el propósito de la regla de evidencia sustancial, aplicable a las determinaciones de hecho, es "evitar la sustitución del criterio del organismo administrativo en materia especializada por el criterio del tribunal revisor". *P.R.T.C. v. J. Reg. Tel. de P.R.,* 151 DPR 269, 282 (2000).

Asimismo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que el principio rector en la revisión judicial de las determinaciones e interpretaciones de una agencia es el criterio de la razonabilidad de la actuación de la agencia recurrida. *Mun. San Juan v. Plaza Las Américas,* 169 DPR 310, 323 (2006). La deferencia que se reconoce a las decisiones de las agencias administrativas cederá cuando no se fundamente en evidencia sustancial, cuando la agencia se equivoque en la aplicación de una ley o cuando la actuación sea arbitraria, irrazonable o ilegal. *OCS v. Universal,* 187 D.P.R 164, 179 (2012).

Por su parte, las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal. En cuanto a ello, la Sección 4.5 de la LPAU, *supra*, dispone que estas “serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal”, ello sin ataduras a norma o criterio alguno. No obstante, esto no significa que “el tribunal pueda descartar ligeramente las conclusiones e interpretaciones de la agencia gubernamental, sustituyendo el criterio de ésta por el propio”. *Calderón Otero v. C.F.S.E.*,

181 DPR 386, 397 (2011). Las conclusiones de derecho del ente administrativo deben ser conforme al mandato de la ley y si así ocurre entonces deben ser sostenidas por el foro revisor. *Misión Ind. P.R. v. J.P.,* 146 DPR 64, 133 (1998).

B

Debido a su complejidad e importancia económica y social, hace algunos años, el Estado decidió reformar el proceso de permisos mediante la aprobación de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, 23 LPRA sec. 9011 *et seq*. (Ley Núm. 161). Según se deprende de la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 161, *supra*, esta fue promulgada para establecer el marco legal y administrativo que rige la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos para desarrollos de proyectos de construcción en Puerto Rico. *Spyder Media Inc. v. Mun. de San Juan*, 194 DPR 547, 552 (2016); *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 236 (2014).

Como parte de los cambios introducidos por la Ley Núm. 161, se creó la OGPe. Íd. Véase, Art. 2.1 de la Ley Núm. 161, 23 LPRA sec. 9012. Entre las facultades de dicha oficina se encuentran las siguientes: emitir determinaciones finales y permisos, licencias, inspecciones, certificaciones y cualquier otra autorización o trámite que sea necesario. Véase, además, *Wildralee Laureano v. Municipio Autónomo de Bayamón*, 197 DPR 420, 433 (2017).

En cuanto a la certeza y legalidad de los permisos expedidos, el Art. 9.10 de la Ley 161, 23 LPRA sec. 9019i, dispone lo siguiente:

> Se presume la corrección y la legalidad de las determinaciones finales y de los permisos expedidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V y por los profesionales autorizados. **No obstante, cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún otro delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final o del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud o la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas, la determinación final emitida y el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia de**

> **Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el profesional autorizado, deberá ser revocado.** La estructura se podrá modificar, conservar o demoler, sólo después de que un tribunal competente así lo determine y siguiendo con el procedimiento judicial establecido en las secs. 9024 a 9024e de este título, además de cumplir con el debido proceso de ley.
> Además, se dispone que bajo ninguna circunstancia, una determinación final será suspendida, sin mediar una autorización o mandato judicial de un tribunal competente o el foro correspondiente, en estricto cumplimiento con el debido proceso de ley. Las disposiciones de esta sección no crearán un precedente reclamable por terceros ajenos a la propiedad objeto del permiso. Entendiéndose que, sujeto a lo dispuesto en este capítulo, una determinación final se considerará final y firme, o un permiso, 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 sin que una parte adversamente afectada por la notificación haya presentado un recurso de revisión o un proceso de revisión administrativa, así como haya transcurrido el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial. No obstante, la parte adversamente afectada por una determinación final, podrá ser revisada sujeto a lo establecido en este capítulo.
> De igual manera, tales permisos deberán ser sostenidos en su legalidad y corrección por las entidades gubernamentales concernidas frente a ataques de terceros. Cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno, o la comisión de algún delito en el otorgamiento del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud, la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas, y sujeto a lo dispuesto en este capítulo, el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el profesional autorizado, deberá ser revocado. La obra deberá ser modificada, conservada o demolida, sólo después de que el foro administrativo o judicial competente así lo determine y siguiendo con el procedimiento judicial establecido en las secs. 9024 a 9024e de este título, además de cumplir con el debido proceso de ley. (Énfasis nuestro).

C

Conforme el poder delegado a los municipios autónomos para adoptar normas relacionadas a su ordenación territorial, el Municipio de San Juan aprobó el Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan (Reglamento de Ordenación Territorial o ROT), el cual forma parte del Plan de Ordenación Territorial.[16] La referida reglamentación es aplicable a todos los terrenos bajo la jurisdicción del Municipio.

---

[16] El Plan de Ordenación Territorial del MSJ entró en vigor el 13 de marzo de 2003, tras su aprobación. Véase Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16 de 13 de marzo de 2003, adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución JP-PT-18-1 de 9 de octubre de 2002 y aprobado por el MSJ mediante la Ordenanza Núm. 73, Serie 2001-02, de 26 de febrero de 2002.

Según la Sección 1.03 del ROT, este se promulgó para establecer las normas que guían y controlan el uso, los niveles de intensidad, desarrollo y redesarrollo de los suelos dentro de los límites territoriales del Municipio con el fin de promover el desarrollo ordenado racional e integral para contribuir al mejoramiento social y económico de todos sus habitantes y proteger, defender y conservar sus zonas o sitios de interés turístico. Las disposiciones del ROT son aplicables a toda lotificación, urbanización, construcción o desarrollo bajo la jurisdicción del Municipio.[17]

La Sección 1.09 del ROT puntualiza lo siguiente sobre la prelación de normas:

> Cuando concurran dos o más instrumentos de planificación respecto a determinados inmuebles se seguirán las normas de cada instrumento en el siguiente orden jerárquico:
>
> a. Los Distritos Sobrepuestos de este Reglamento prevalecerán sobre los Distritos Subyacentes y la Reglamentación Especial de Santurce, El Condado, y Entrada de la Isleta de San Juan e Isla Grande. En la elaboración y análisis de los Distritos Sobrepuestos se han agrupado y contemplado las recomendaciones, estrategias y normas diseñadas en los Planes Especiales (PET, RIC, ACE) a los fines de simplificar el proceso de evaluación de los proyectos y simplificar el manejo de los documentos. Los Planes Especiales servirán, además, como importantes instrumentos de referencia para los proyectos. El Municipio continuará con la elaboración y perfeccionamiento de los Planes Especiales dentro de un esquema de planificación continua para dirigir sus programas de inversiones y para la actualización y revisión futura de su Plan de Ordenación Territorial, en colaboración estrecha con la Junta de Planificación.
>
> b. L**as disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento de planificación o documento en vigor que sea aplicable al caso en particular, excepto en el caso de reglamentación de carácter regional o estatal y/o reglamentación especial a establecerse por virtud de ley.** Estos se interpretarán a la luz de los objetivos de este Reglamento, las leyes, ordenanzas municipales, Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico adoptado por la Junta de Planificación. (Énfasis nuestro).

En lo que respecta a los permisos de construcción en los distritos

[17] Véase, Sección 1.06 del ROT.

dotacionales (D), la Sección 2.13 del ROT señala lo siguiente:

> La ARPE o el Municipio considerarán y tomarán acción sobre solicitudes de permisos de construcción en Distritos Dotacionales (D), conforme a los siguientes criterios:
>
> […]
>
> **d. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos propiedad pública, el valor estimado no excederá de $35,000.00.** En estos casos se requerirá que sea la agencia propietaria quien someta la solicitud o que autorice por escrito al interesado a someterla. La autorización de la agencia deberá describir el proyecto a someterse. Cuando la acción a tomar por la ARPE o el Municipio en estos casos sea favorable, se impondrán las condiciones que aseguren el menor grado de conflicto en el uso futuro de la propiedad por el Estado. Los parámetros de construcción los establecerá la ARPE o el Municipio conforme a la Reglamentación vigente con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto. (Énfasis nuestro).

Por su parte, la Sección 2.14 del ROT especifica que la ARPE o el Municipio considerarán y tomarán acción sobre las solicitudes de permisos de uso conforme a lo siguiente:

> a. Para edificios y solares en uso privado en terrenos de propiedad pública- El uso propuesto será el autorizado al expedir el permiso deconstrucción, según la clasificación específica del Distrito D (DV-Zona verde o espacio abierto, DD-Recreación y deporte (parques), DE - Equipamiento (Educación, salud, religión, cultura, bienestar social), DS- Servicio público (incluye seguridad, servicios funerarios, cementerios, servicio social, parque de bombas, cuartel de la policía, telecomunicaciones, etc.), DA-Administración (agencias gubernamentales), DT-Transportación (estaciones del tren, terminales, etc.). Cualquier otro uso que la ARPE o el Municipio entienda es compatible con los usos existentes inmediatos al propuesto y que no sea nocivo a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo de gobierno concernido.
>
> b. Para edificios y solares en terrenos de propiedad privada- Cuando el uso propuesto sea el autorizado al expedir el permiso de construcción o para cualquier otro uso compatible con los usos existentes en las inmediaciones del propuesto y que no sea nocivo a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo de gobierno concernido que motivó la clasificación D.

Por otro lado, según se desprende de la Sección 11.04 (a) del

ROT, los distritos dotacionales (D) se establecieron para clasificar los terrenos de tenencia pública. Así, el inciso (b) de la Sección 11.04 del ROT aclara que los usos permitidos en los distritos dotacionales son aquellos que determine la Junta, el Municipio o la ARPE en los casos expresamente delegados, **mediante consulta de ubicación**. Asimismo, el aludido inciso establece que se permitirán usos privados conforme disponen las Secciones 2.13 y 2.14 y del ROT. (Énfasis nuestro).

D

La Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, conocida como la Ley de Zonas Históricas, Antiguas o de Interés Turístico, según enmendada, 23 LPRA sec. 161 *et seq*., (Ley Núm. 374) establece lo siguiente en cuanto a los permisos de construcción en las zonas antiguas, históricas o turísticas:

> Con el propósito de preservar los valores históricos de Puerto Rico y desarrollar el turismo mediante la conservación y protección de especiales lugares y estructuras, y mediante la planificación armoniosa de la construcción de nuevas estructuras, por la presente se dispone que toda solicitud de permiso de construcción, permiso de uso, o cualquier otra solicitud de permiso que se radique ante la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V para realizarse dentro de los límites de una zona antigua o histórica o dentro de los límites de una zona de interés turístico ha de ser previamente realizada y autorizada en cuanto a sus detalles, rasgos arquitectónicos y apropiada relación con el carácter de tal zona, en la forma más adelante dispuesta y conforme a las demás leyes aplicables.
> En el caso de una zona antigua o histórica la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V requerirán la recomendación escrita del Instituto de Cultura Puertorriqueña, antes de autorizar cualesquiera permisos de construcción o de uso.
> En el caso de una zona de interés turístico, ninguna franquicia, permiso, autorización o licencia para obras, construcciones, instalaciones, servicios, uso o actividades dentro de dicha zona podrá ser concedido por la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según se haya determinado por ley **sin la previa recomendación escrita de la Compañía de Turismo**, según se dispone en la Ley 161-2009. Art. 1 de la Ley Núm. 374, 23 LPRA sec. 161. (Énfasis nuestro).

En cuanto al procedimiento para la aprobación de un permiso de construcción en una zona histórica, antigua o turística, el Art. 4 de la Ley Núm. 374, 23 LPRA sec. 164, dispone, en lo pertinente:

> Todo proyecto, plano, elevación y toda información con cada solicitud de permiso de construcción, de uso, u otro, a realizarse dentro de una zona antigua o histórica o dentro de una zona de interés turístico, serán aprobados o autorizados por la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, **previa recomendación escrita de la Compañía de Turismo de Puerto Rico en el caso de las zonas de interés turístico, y del Instituto de Cultura Puertorriqueña en el caso de las zonas antiguas o históricas**. (Énfasis nuestro).

Cabe mencionar que, el Art. 19.1 de la Ley Núm. 161, enmendó el Art. 6 de la Ley Núm. 374, 23 LPRA sec. 165a, para que lea como sigue:

> No podrá implantarse sin la previa aprobación de la Junta de Planificación o de la Oficina de Gerencia de Permisos, según corresponda, acción alguna en una zona antigua o histórica o en una zona de interés turístico que modifique el tránsito o altere los edificios, estructuras, pertenencias, lugares, plazas, parques o áreas de la zona por parte de personas particulares o agencias gubernamentales, incluyendo los municipios. **La agencia pertinente no podrá aprobar ninguna de las acciones señaladas sin contar con las recomendaciones por escrito del Instituto de Cultura Puertorriqueña, en el caso de una zona antigua o histórica y de la Compañía de Turismo, en el caso de una zona de interés turístico**. (Énfasis nuestro).

E

La Ley. Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999, conocida como Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios de Puerto Rico, 9 LPRA sec. 51 *et seq*., (Ley Núm. 355) se aprobó para crear normas claras sobre la autorización e instalación de rótulos y anuncios. Asimismo, mediante la adopción de la Ley Núm. 355, se derogaron ciertas disposiciones de varias leyes vigentes que regían la solicitud, el trámite, la expedición y la renovación de permisos para instalar rótulos y anuncios. Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 355, supra. Véase, además, *Gobierno Ponce v. Caraballo*, 166 DPR 723, 732 (2006).

El Art. 2 de la Ley Núm. 355, especifica que esta derogó las disposiciones de la Ley Núm. 81-1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991 y los reglamentos promulgados al amparo de esta, inconsistentes con lo provisto en esta Ley, así como las disposiciones de los reglamentos promulgados bajo otras leyes, aplicables a rótulos y anuncios.

En relación con los rótulos y anuncios en sitios y zonas históricas, el Art. 15 de la Ley Núm. 355 dispone lo siguiente:

> Los rótulos en sitios y zonas históricas cumplirán con las disposiciones reglamentarias del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas de la Junta de Planificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 5) y con cualquier reglamentación municipal sobre zonas antiguas e históricas y con esta Ley.

No obstante, en virtud de la aprobación del *Reglamento de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos de 30 de noviembre de 2010*, Reglamento Núm. 7951, el Reglamento Núm. 5 quedó derogado.

F

El Reglamento de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos de 30 de noviembre de 2010, Reglamento Núm. 7951, se promulgó para detallar el sistema integrado de permisos relacionado al desarrollo y uso de terrenos, según la política pública establecida por la Ley Núm. 161, *supra*, mediante normas claras y uniformes para el manejo eficaz de los procesos. Véase, Regla 3.2 del Reglamento Núm. 7951.

El Reglamento Núm. 7951 aplica a toda la extensión territorial del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y a toda persona natural y jurídica, pública o privada sobre las cuales el gobierno tenga jurisdicción, salvo aquellos municipios que cuenten con un plan de ordenación territorial y un convenio de transferencia de facultades. Véase, Regla 3.4 del Reglamento Núm. 7951.

El Capítulo 29 del Reglamento Núm. 7951 regula todo lo relacionado con los rótulos y anuncios. Así, según indica la Regla 29.1.1, dicho capítulo se adoptó al amparo de las siguientes leyes: Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, Ley Núm. 355, *supra,* y Ley Núm. 161, *supra*.

La Regla 29.1.2 puntualiza que las normas sobre rótulos y anuncios se aprobaron para implantar la política pública del gobierno y para armonizar los intereses públicos y privados envueltos y el interés legítimo del Estado de promover la seguridad pública, entre otros, teniendo como guía los siguientes objetivos:

a. Proteger la belleza natural de Puerto Rico y realzar la calidad de vida de los residentes y visitantes por igual

b. Preservar las características distintivas de los diferentes distritos y vecindades, especialmente de aquellos con carácter histórico, turístico o de importancia pública

c. Proteger el carácter tradicional, la estética y el ambiente agradable de las plazas públicas, facilidades de recreación pasiva, playas, edificios y vías

d. Salvaguardar el valor de las propiedades

e. Reducir riesgos a la vida y a la propiedad de nuestros residentes y visitantes cuando ocurra un huracán, tormenta o terremoto u otros desastres naturales

f. Permitir el uso efectivo y razonable del rótulo o anuncio como medio de comunicación para propagar ideas de índole comercial y no comercial

g. Evitar al máximo posible que la instalación de rótulos y anuncios pueda aumentar el riesgo de accidentes de tránsito. (Énfasis nuestro).

La Sección 29.1.4 del Reglamento Núm. 7951 prohíbe los anuncios paralelos a las vías que formen parte del *National Highway System*, según la *Federal Highway System*. Más adelante, la Sección 29.3.5 el Reglamento Núm. 7951 establece que los rótulos en sitios y zonas históricas tienen que cumplir con las disposiciones establecidas en el Tomo X del aludido Reglamento y con cualquier reglamentación municipal aprobada por la Junta de Planificación de Puerto Rico y con este Capítulo.

En lo que respecta a los anuncios en los terrenos pertenecientes al Gobierno de Puerto Rico o alguna de sus instrumentalidades o subdivisiones políticas, la Sección 29.7.4 del Reglamento Núm. 7951 dispone que se permitirá la instalación de anuncios en fachadas o sobre el terreno, siempre y cuando estos cumplan con las disposiciones establecidas en Regla 28.11[18] del referido Reglamento.

La Regla 29.11.1 del Reglamento Núm. 7951 establece que la OGPe no podrá otorgar variaciones a rótulos y/o anuncios que ubiquen

[18] Tras revisar el Reglamento Núm. 7951, advertimos que este no contiene una Regla 28.11. Más bien, entendemos que la referencia debe ser la Regla 29.11 sobre variaciones.

contiguo o se proyecten a vías incluidas en el *National Highway Systems.*

Por otro lado, la Sección 54.2.3 del Reglamento Núm. 7951 señala:

> Todos los permisos, autorizaciones y acciones sobre los sitios históricos, las zonas históricas y las plazas de recreo y propiedades circundantes a éstas requerirán, previo a su expedición, así como lugar alguno del que haya documentación previa o indicios fidedignos de presencia de material arqueológico requerirán, previo a su expedición, la recomendación del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

En relación con la instalación de rótulos en zonas históricas, 54.6.1 del Reglamento Núm. 7951 indica lo siguiente:

> Los parámetros para la instalación de rótulos, cortinas y toldos que se establecen en este Capítulo tienen como propósito armonizar los diferentes intereses envueltos, tanto públicos como privados. De existir Guías Especiales de Ordenamiento que precisen o contradigan lo especificado en este Capítulo, aplicarán las disposiciones aquí establecidas.

G

La Ley Núm. 112 de 20 julio de 1988, según enmendada, conocida como Ley para crear el Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre, 18 LPRA sec. 1551 *et seq*., (Ley Núm. 112) se aprobó para asegurar y proteger el inventario científico y el legado histórico existente en Puerto Rico. Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 112, *supra*. Para dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Núm. 112, *supra*, se creó el Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico, el cual está adscrito al Instituto de Cultura Puertorriqueña. Sección 2 de la Ley Núm. 112, 18 LPRA sec. 1552.

Como parte de sus funciones, el Consejo tiene la responsabilidad de proteger y custodiar los recursos arqueológicos y fomentar el inventario científico y el estudio de dichos valores arqueológicos en conformidad con la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Íd.

Por su parte, la Sección 10 de la Ley Núm. 112, 18 LPRA sec. 1560, señala, en lo pertinente:

> A partir de la fecha de aprobación de esta ley, **no se podrá iniciar ni continuar obra de construcción o reconstrucción, ni trabajos de trabajos de excavación,**

> **extracción o movimiento de tierras en lugar alguno del que haya documentación previa o indicios fidedignos de presencia de material arqueológico, a menos que se obtenga la autorización del Consejo. La Oficina de Gerencia de Permisos no otorgará permiso de construcción, ni el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales podrá conceder permiso para la excavación, extracción o movimiento de tierras en dichos lugares, a menos que el contratista o dueño de la obra le presente evidencia de la autorización del Consejo requerida en esta sección.** (Énfasis nuestro).

H

La Ley Núm. 416-2004, conocida como Ley sobre Política Pública Ambiental, 12 LPRA sec. 8001 *et seq*., (Ley Núm. 416) fue promulgada para fomentar los esfuerzos que eliminen cualquier daño al ambiente y la biosfera, para estimular la salud y el bienestar del ser humano, para mejorar el entendimiento de los sistemas ecológicos y fuentes naturales importantes para Puerto Rico y para crear la Junta de Calidad Ambiental. Véase, Art. 2 de la Ley Núm. 416. Para lograr dichos objetivos, la Ley Núm. 416, *supra*, le impone al Estado los siguientes deberes:

> 1. Cumplir con las responsabilidades de cada generación como custodio del medioambiente y nuestros limitados recursos naturales para beneficio de las generaciones subsiguientes, según dispuesto en la Constitución de Puerto Rico;
>
> 2. Asegurar para todos los puertorriqueños paisajes seguros, saludables, productivos y estéticos y culturalmente placenteros;
>
> 3. Lograr el más amplio disfrute de los usos beneficiosos del medioambiente sin degradación, riesgo a la salud o de seguridad u otras consecuencias indeseables;
>
> 4. **Preservar los importantes aspectos históricos, arquitectónicos, arqueológicos, culturales y naturales de nuestro patrimonio y mantener, donde sea posible, un medioambiente que ofrezca diversidad y variedad a la selección individual, tanto para las generaciones presentes así como las futuras**;
>
> 5. Lograr un balance entre la población y el uso de los recursos que permita altos niveles de vida y una amplia participación de las amenidades de la vida, y
>
> 6. Mejorar la calidad de los recursos renovables y velar por el uso juicioso de aquellos recursos que sufran agotamiento. (Énfasis nuestro).

III

Mediante su único señalamiento de error, el MSJ alegó que la OGPe incidió al aprobar el permiso de construcción para la valla publicitaria sin que hubiese una consulta de ubicación aprobada que autorizara un uso privado comercial en un predio perteneciente a una instrumentalidad del gobierno de Puerto Rico y zonificado como público (dotacional). Le asiste la razón.

Un análisis de los documentos que forman parte del expediente del recurso instado por el MSJ revela que Yes Media presentó una solicitud de permiso de construcción ante el MSJ para la instalación de una valla publicitaria en un predio ubicado en la Calle General Estévez, Esq. Ponce de León y Ave. Muñoz Rivera, Estacionamiento del Museo Militar FIGNA del Bo. Puerta de Tierra en San Juan. Posteriormente, la aludida solicitud fue transferida por el MSJ ante la consideración de la OGPe, quien le asignó el número 2016-PCO-00137. De acuerdo con los mapas de calificación del MSJ, el predio antes descrito se encuentra ubicado en un distrito DE (dotacional equipamiento).

Conforme dispone la Sección 11.04 (a) del ROT del MSJ, los distritos dotacionales se establecieron para clasificar los terrenos de tenencia pública. Por su parte, el inciso (b) de la Sección 11.04 del ROT resalta que los usos permitidos en los distritos dotacionales son aquellos que determine la Junta de Planificación, el MSJ o la OGPe en los casos expresamente delegados, **mediante consulta de ubicación**. De lo anterior se desprende indubitadamente que los usos permitidos en un distrito dotacional, como lo es el predio donde Yes Media propuso la construcción de la valla publicitaria, requieren una consulta de ubicación.

De hecho, en la carta remitida por la OGPe a Yes Media el 4 de agosto de 2016, la primera le informó a la segunda que, para poder continuar con la evaluación de la solicitud del permiso de construcción de la valla publicitaria, debía presentar, entre otros documentos, la “consulta por ubicar en calificación DE”. Dicha información fue requerida

nuevamente por la OGPe mediante carta remitida a Yes Media el 6 de octubre de 2016.

Sin embargo, el 27 de octubre de 2016, la OGPe le notificó a Yes Media que la aprobación final de la solicitud del permiso de construcción estaba sujeta a que dicha parte presentara ciertos documentos, tales como la póliza de la CFSE, la evidencia del pago de arbitrios municipales, la foto del rótulo y los planos. Poco tiempo después, la OGPe expidió a favor de Yes Media el permiso de construcción de la valla publicitaria en 2 ocasiones distintas, sin que se presentara evidencia del cumplimiento de dicha parte con el requisito de una consulta de ubicación aprobada.

Así, advertimos que, mediante dicha actuación, la OGPe pasó por alto el requisito de la consulta de ubicación establecido por el ROT del MS. Ello, a pesar de que en dos ocasiones previas lo había solicitado formalmente mediante cartas remitidas a Yes Media. Por consiguiente, como bien señaló el MSJ, la OGPe incidió al otorgar el permiso de construcción a favor de Yes Media. En otras palabras, el error imputado fue cometido.

En relación con el recurso de revisión administrativa presentado por el ICP, nos corresponde dirimir si la OGPe incidió al emitir el permiso de construcción de la valla publicitaria a favor de Yes Media, a pesar de que dicha parte no contaba con la recomendación favorable del ICP por encontrarse en una zona histórica y en un sitio arqueológico registrado.

Conforme expusimos, la Sección 10 de la Ley Núm. 112, *supra*, preceptúa que no se puede iniciar ni continuar una obra de construcción o reconstrucción, ni trabajos de excavación, extracción o movimiento de tierras en un lugar del que haya documentación previa o indicios de presencia de material arqueológico, salvo que se obtenga la autorización del Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico del ICP. Asimismo, la precitada disposición indica que la OGPe no podrá otorgar ningún permiso de construcción a menos que el contratista o dueño de la obra presente evidencia de la autorización

emitida por el Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico.

Según surge del expediente del recurso de revisión administrativa instado por el ICP, luego de haber expedido el permiso de construcción de la valla publicitaria, la OGPe le envió una carta a Yes Media en la cual le indicó a esta última que, para poder llevar a cabo una evaluación más completa de la solicitud del permiso, precisaba contar con los comentarios del ICP. Así, el Programa de Patrimonio Histórico Edificado del ICP emitió una carta de denegación en relación con el permiso de construcción de Yes Media.

Como fundamento para su denegatoria, el ICP adujo que la construcción de la valla publicitaria se proponía en los predios del antiguo edificio del Negociado del Tiempo, el cual cumplía con ciertos parámetros para ser considerado dentro el Inventario de Sitios y Zonas Históricas de la Junta de Planificación y del Registro Nacional de Lugares Históricos del Servicio Nacional de Parques del Departamento de lo Interior de los Estados Unidos de América.

Asimismo, el ICP enfatizó el hecho de que el predio está calificado como DE, Dotacional o Tenencia Pública de Equipamiento) por lo que aplica la Resolución JPE-047 de 1994, la cual requiere la evaluación del ICP para consultas y usos a darse a edificios públicos construidos previo al 1960.

De igual forma, el Programa de Arqueología y Etnohistoria del ICP emitió una denegación al proyecto de Yes Media, fundado en que este afectaba negativamente un yacimiento arqueológico y el entorno histórico del área. Como puede notarse, el ICP no recomendó el proyecto de construcción de la valla publicitaria. A pesar de ello, la OGPe procedió a otorgar el permiso a favor de Yes Media. Sobre esto último, precisa agregar que, según surge del Art. 1 de la Ley Núm. 161, 23 LPRA sec. 9011, una recomendación se define como una comunicación escrita no vinculante de una entidad gubernamental concernida sobre una acción

propuesta indicando la conformidad o no de dicha acción con las leyes y reglamentos aplicables y que no constituye una autorización para la construcción de la obra. Ahora bien, la mencionada disposición destaca que las recomendaciones emitidas por el ICP son vinculantes.

A lo anterior debemos añadir que del expediente del recurso se desprende que en el área donde ubica la Guardia Nacional de Puerto Rico en Puerta de Tierra y donde Yes Media propuso la construcción de la valla publicitaria se encuentra el yacimiento arqueológico SJ-2. Este dato fue pasado por alto por la OGPe al emitir el permiso de construcción a favor de Yes Media, en contravención a lo preceptuado por la Ley Núm. 112, *supra*. Por tanto, erró la OGPe al otorgar el permiso de construcción impugnado obviando la recomendación del ICP. Así pues, el error imputado fue cometido.

En relación con los señalamientos de error esbozados por la Compañía de Turismo, esta manifestó que la OGPe incidió al aprobar el permiso de construcción para la valla publicitaria sin que hubiese un informe favorable de la Compañía de Turismo y al pasar por alto que 3 agencias rindieron informes no favorables. Le asiste la razón.

Del expediente del recurso surge que, el 6 de septiembre de 2016, la Compañía de Turismo suscribió una carta dirigida a la OGPe mediante la cual le recomendó a esta última no aprobar el permiso de construcción solicitado por Yes Media. Así, la Compañía de Turismo adujo que la pantalla publicitaria propuesta por Yes Media afectaría el proyecto Paseo Puerta de Tierra, la visibilidad hacia el mar, los espacios públicos, las plazas, parques, edificios, así como otros elementos del paisaje urbano que hacen a dicho lugar atractivo como destino turístico.

Asimismo, resaltó el hecho de que el lugar donde Yes Media pretende instalar la valla publicitaria es una estructura militar que data de más de 50 años. Del mismo modo, apuntaló que la pantalla publicitaria no armonizaba con el carácter del área. En suma, como bien afirmó la Compañía de Turismo, la OGPe obvió las recomendaciones, tanto de

dicha agencia, como del ICP y del MSJ al emitir el permiso de construcción impugnado y pasó por alto disposiciones establecidas en nuestro ordenamiento jurídico.

Por consiguiente, en atención a las disposiciones antes citadas, concluimos que la Oficina de Gerencia de Permisos incidió al emitir el permiso de construcción para la valla publicitaria a favor de Yes Media.

IV

Por los fundamentos que anteceden, revocamos la *Resolución de permiso de construcción* emitida por la Oficina de Gerencia de Permisos.

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

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