ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE FAJARDO

FABIANA GUIMARAES ESPINDOLA DEMANDANTE v. **AZURE DEVELOPMENT, INC.; ENRIQUE BLANES PALMER; OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS;MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LUQUILLO; JUNTA DE PLANIFICACIÓN DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO** DEMANDADOS	CIVIL NÚM.: **FA2025CV00220** SALA: **302** SOBRE: **INJUNCTION (ENTREDICHO PROVISIONAL, INJUNCTION PRELIMINAR Y PERMANENTE), LEY DE PERMISOS PARA LA REFORMA DEL PROCESO DE PERMISOS, LEY NÚM. 161-2009**

SENTENCIA

El 7 de marzo de 2025, Fabiana Guimaraes Espindola, (en adelante, "Demandante"), presentó una acción judicial al amparo del artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*. [1] Mediante dicho recurso, esta solicitó, entre otros remedios, que este Tribunal ordenara la paralización de las obras y revocara el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2016-119818-PCOC-311456, expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos ("OGPe"), a favor de Azure Development, Inc. ("Azure").

En la petición de epígrafe fueron acumulados como demandados Azure, la OGPe, el ingeniero Enrique Blanes Palmer, la Junta de Planificación del Gobierno de Puerto Rico ("Junta") y el Municipio Autónomo de Luquillo ("Municipio"), por ser parte con interés en el pleito (en conjunto, "Demandados").

Específicamente, la Demandante solicitó de este Tribunal lo siguiente: señalar una vista argumentativa o evidenciaria para atender la petición; emitir sentencia ordenando la paralización inmediata de cualquier obra que se estuviere realizando en la propiedad o se fuera a realizar, ordenar el cese y desista de toda actividad de construcción y cualquier proceso administrativo relacionado y, por último, que se revocara la determinación final del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2016-119818-PCOC-311456, expedido por la OGPe.

En síntesis, en cuanto a lo que compete atender a este Tribunal, entre las alegadas irregularidades identificadas por la Demandante se encuentran: la cabida aprobada, omisión de propiedades afectadas, falsedades en la vigencia

[1] Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA §§ 9011-9024i (2009).

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

de un deslinde certificado, endosos municipales y ambientales y datos erróneos sobre la clasificación del suelo, infraestructura y costos de la obra. Según la Demandante, estas deficiencias no sólo comprometen la validez del permiso expedido, sino que también afectan adversamente su interés al ser colindante con los predios del proyecto. La información incorrecta o falsa fue sometida por Azure y por el ingeniero Enrique Blanes Palmer, profesional que gestionó y certificó la documentación relacionada con el proyecto.

En cuanto a la intervención de la Junta en el pleito, la Demandante alegó que el terreno objeto del permiso había sido clasificado como Suelo Rústico Especialmente Protegido con Valor Ecológico ("SREP-E") y sostuvo que, por razón de dicha clasificación, la reglamentación aplicable requería la comparecencia de la Junta antes de autorizar la actividad propuesta. En cuanto al Municipio, alegó que el permiso había sido tramitado utilizando un endoso municipal que no reflejaba la posición vigente de la administración respecto al proyecto y que, al momento de gestionarse el permiso impugnado, Azure conocía de la oposición del Municipio al desarrollo propuesto.

I
TRÁMITE PROCESAL

El 24 de marzo de 2025, el ingeniero Enrique Blanes Palmer presentó una solicitud de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil.[2][3] Por su parte, el mismo día, Azure presentó una solicitud de desestimación por falta de legitimación.[4] Adicionalmente, la Junta compareció con una moción de desestimación por entender que, similar a lo alegado por el ingeniero, las alegaciones de la *Demanda* en su contra no ameritaban la concesión de un remedio.[5] El 26 de marzo de 2025 se celebró la vista evidenciaria para evaluar las mociones dispositivas que obraban en el expediente. Ese mismo día, el Municipio contestó la *Demanda*.[6] Acto seguido, el 2 de abril de 2025, la Junta presentó un escrito adicional en el cual reiteró su solicitud de desestimación.[7] Por último, el 14 de abril de 2025, la OGPe presentó su propia solicitud de desestimación.[8]

---

[2] R.P. CIV. 10, 32 LPRA Ap. V, R. 10 (2009).
[3] *Solicitud de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 52).
[4] *Solicitud de desestimación por falta de legitimación*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 53).
[5] *Cumplimiento de orden y solicitud de desestimación*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 54).
[6] *Contestación del Municipio de Luquillo,* Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 59).
[7] *Moción reiterando solicitud de desestimación*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 86).
[8] *Moción de desestimación,* Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 101).

De la otra parte, la Demandante presentó oportuna oposición a cada una de las solicitudes; los días 9 y 10 de abril de 2025[9][10]; 21 de abril de 2025[11]; y el 15 de mayo de 2025[12]. Así las cosas, la OPGe replicó la oposición de la Demandante el día 28 de mayo de 2025.[13] Finalmente, el 25 de abril de 2025, este Tribunal emitió tres resoluciones denegando las solicitudes de desestimación presentadas por las partes demandadas y se les ordenó contestar la *Demanda.*[14]

Tras varios trámites procesales no pertinentes pormenorizar, el 29 de julio de 2025, la Junta presentó una solicitud de sentencia sumaria cuando ya había comenzado el juicio en su fondo y se encontraba en curso el desfile de prueba.[15] El 14 de agosto de 2025, la Demandante presentó su oposición a lo solicitado.[16]

Posteriormente, el 18 de agosto de 2025, la OGPe presentó su contestación a la *Demanda.*[17] Diez días después, el 28 de agosto de 2025, el ingeniero Blanes Palmer presentó otra solicitud de desestimación y al día siguiente, Azure y el ingeniero Blanes Palmer presentaron su contestación a la demanda.[18][19][20] El 22 de agosto de 2025, la Junta replicó la moción de oposición a la sentencia sumaria.[21] La Demandante se opuso a la réplica de la oposición el 9 de septiembre de 2025 y, posteriormente, el 18 de septiembre de 2025, presentó su oposición a la solicitud de desestimación presentada por el

---

[9] *Oposición a la moción de desestimación (Ing. Blanes Palmer)*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 96).
[10] *Oposición a la moción de desestimación (Azure Development)*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 98).
[11] *Oposición a la moción de desestimación (Junta de Planificación)*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 102).
[12] *Oposición a la moción de desestimación (OGPe)*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 113).
[13] *Réplica a oposición a moción de desestimación*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 129).
[14] *Resolución Interlocutoria*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 103); *Resolución Interlocutoria*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 104); *Resolución Interlocutoria*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 106).
[15] *Solicitud de sentencia sumaria*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 167).
[16] *Oposición a solicitud de sentencia sumaria [#167]*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 187).
[17] *Contestación a demanda*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 190).
[18] *Solicitud de desestimación*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 206).
[19] *Contestación a la demanda*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 209).
[20] *Contestación a petición*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 209).
[21] *Réplica a oposición a solicitud de sentencia sumaria*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 202).

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

ingeniero Blanes Palmer.[22][23] La solicitud de desestimación fue declarada No ha Lugar por este Tribunal el 24 de septiembre de 2025.[24]

En el presente caso, se celebraron diecisiete sesiones de Vista en su fondo, los días 26 de marzo de 2025; 29 de mayo de 2025, 29 y 30 de julio de 2025; 3, 18 y 25 de septiembre de 2025; 21, 27 y 29 de octubre de 2025; 10 de noviembre de 2025; 2, 8 y 17 de diciembre de 2025; 14 de enero de 2026; y 10 y 17 de marzo de 2026. Durante dichas vistas, las partes tuvieron amplia oportunidad de presentar prueba, contrainterrogar testigos y formular sus respectivos planteamientos. El Tribunal recibió y admitió extensa prueba documental, testifical y pericial relacionada con las controversias objeto de este litigio.

Concluido el desfile de prueba, y luego de escuchados los argumentos de las partes, estas presentaron sus respectivas posiciones finales y memorandos de derecho. Evaluada la totalidad de la prueba documental admitida y aquilatados los testimonios de los testigos y peritos que declararon ante este Tribunal, estamos en posición de disponer.

II

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. La peticionaria, Fabiana María de Freitas Guimaraes Espindola (en adelante, "Demandante"), es dentista de profesión y se dedica a la fotografía. Desde 2020, ella y su esposo son propietarios del apartamento 632 del Condominio Punta Bandera, en Luquillo. Aunque su residencia principal está en San Juan, utiliza el apartamento de manera frecuente y continua.
2. El Condominio Punta Bandera está al final de la carretera Ocean Boulevard, entre la playa y el Balneario de Luquillo. En su entorno se encuentran la playa, el Condominio Poza de Mar, el predio de Azure Development Inc. ("Azure") y un humedal. El apartamento 632 está inmediatamente contiguo al predio objeto del permiso, sin otra propiedad o estructura que interrumpa su vista hacia este.
3. El entorno natural constituye una parte sustancial del uso y disfrute la Demandante hace de su propiedad.
4. Ocean Boulevard es la única vía pública vehicular de acceso al Condominio Punta Bandera y al predio de Azure.

---

[22] *Oposición a réplica a oposición a solicitud de sentencia sumaria [#202]*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 221).

[23] *Oposición a la moción de desestimación (Ing. Blanes Palmer)*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 225).

[24] *Orden*, Guimaraes v. Azure Development, Inc., Civil Núm. FA2025CV00220 (TPI, Fajardo, radicado 7 de marzo de 2025)(Entrada núm. 236).

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

5. La Demandante expresó preocupación por la capacidad de los servicios de agua y electricidad. Ha experimentado interrupciones frecuentes y fluctuaciones de voltaje en su propiedad.
6. A principios de febrero de 2025, conoció mediante el portal MiPR, que se había expedido el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2016-119818-PCOC-311456, el 20 de diciembre de 2024.[25] Consultaba utilizando el número de catastro 092-000-003-03 para identificar permisos y otros trámites relacionados con el predio.
7. La Demandante obtuvo los documentos del trámite y los examinó junto a su representación legal. Identificó discrepancias relacionadas con la cabida del proyecto, la instalación del rótulo de notificación, la información sometida a las entidades de infraestructura y los documentos del deslinde de la zona marítimo terrestre.
8. El Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2016-119818-PCOC-311456 consigna una cabida de aproximadamente 74,732.54 metros cuadrados (m^2), mientras que la escritura examinada durante el juicio refleja una cabida rectificada de aproximadamente 49,970.681 m^2 para la finca relacionada con el número de catastro 092-000-003-03.
9. La cabida consignada en el Permiso, sustancialmente mayor que la reflejada en la escritura de la finca, generó en la Demandante preocupación de que las obras de movimiento de tierra en el predio colindante intervinieran áreas que ella y su familia utilizan y disfrutan, incluidos los accesos a la playa.
10. Esa discrepancia generó en la Demandante una preocupación concreta sobre qué terreno sería intervenido mediante el movimiento de tierra autorizado, dada la proximidad inmediata del proyecto a la playa, al humedal y al Condominio Punta Bandera.
11. Después, la Demandante observó personalmente la colocación de mallas negras de construcción próximas al humedal y a la playa, así como letreros de “propiedad privada” próximos a la playa y al bosque costero.
12. El hecho de que el área interior donde se encuentra la Zona Marítimo Terrestre (“ZMT”) sea cerrada al público, como supuesta propiedad privada, afecta directamente el uso y tránsito de esa playa por la Demandante y su familia.
13. La Demandante examinó también la documentación del rótulo que debía anunciar el trámite del Permiso.
14. Para documentar la ausencia del rótulo, solicitó la intervención de la notaria Yomara Román Serrano.

[25] MiPR es la plataforma oficial de sistemas de información geográfica (GIS) de la Junta.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

15. Al examinar la documentación sometida para las recomendaciones de infraestructura, observó que se indicaba una cantidad de apartamentos inferior a los 224 contemplados en el Permiso expedido.
16. La Demandante expresó preocupación porque no encontró en el expediente un deslinde de la ZMT certificado y vigente. Explicó que el deslinde permite distinguir los terrenos privados de los bienes de dominio público y que, sin claridad sobre esos límites, le preocupaba la extensión del área que podía ser intervenida por el proyecto. Fundamentó su preocupación en los huracanes, tormentas, marejadas y procesos de erosión ocurridos desde 2006, por tratarse de un terreno que colinda con el mar.
17. El ingeniero Nelson Cabassa Duprey ("Ing. Cabassa") es ingeniero de profesión, con preparación académica en ingeniería mecánica y aproximadamente treinta y siete años de experiencia profesional.
18. A través de su carrera profesional, el Ing. Cabassa ha participado en múltiples proyectos de ingeniería y construcción, tanto desde la perspectiva del diseño como desde la administración, supervisión y gerencia de proyectos. Su experiencia profesional incluye labores de diseño, supervisión de diseñadores internos y contratados, gerencia de proyectos y supervisión de oficinas encargadas de la gerencia de proyectos. Como parte de dichas funciones, ha tenido que velar por el cumplimiento de los requisitos técnicos, códigos y reglamentos aplicables durante las distintas etapas de los proyectos bajo su responsabilidad.
19. El Ing. Cabassa fue cualificado como perito.
20. El Ing. Cabassa examinó, para propósitos de su evaluación pericial en este caso, los expedientes administrativos de la Junta de Planificación ("Junta") y de la Oficina de Gerencia de Permisos ("OGPe"), así como documentos relacionados con solicitudes de recomendaciones de infraestructura, la Consulta de Ubicación, el Permiso de Construcción de Urbanización, el Permiso aquí impugnado y distintos documentos relacionados con el deslinde de la ZMT del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales ("DRNA").
21. El Ing. Cabassa visitó el predio objeto del permiso aproximadamente dos o tres semanas antes de comenzar su testimonio.
22. Como parte de su evaluación, el Ing. Cabassa también examinó documentos relacionados con procedimientos judiciales vinculados al proyecto, planos que obraban en los expedientes administrativos y la información disponible en el Catastro Digital del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM") y el portal de la Junta MiPR.
23. Tras su evaluación, el Ing. Cabassa concluyó que la documentación utilizada para tramitar el permiso impugnado contenía información incorrecta y representaciones que no correspondían con la realidad del proyecto.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

24. El Permiso de Construcción Consolidado impugnado identifica al ingeniero Enrique Blanes Palmer ("Ing. Blanes") como proyectista, profesional encargado de recopilar y presentar, mediante el Single Business Portal ("SBP"), la información, los documentos y los planos requeridos para evaluar la solicitud.[26] Como proyectista, es responsable de que la información presentada sea correcta, esté actualizada y sea fiel a la realidad del proyecto.
25. La OGPe y las demás agencias concernidas realizan sus evaluaciones a partir de los documentos y datos suministrados por el proyectista. En un trámite ministerial, el técnico evaluador verifica si el proyecto cumple con los parámetros establecidos por la reglamentación aplicable.
26. La información incorrecta presentada en un trámite ministerial puede inducir a error al funcionario evaluador y afectar la determinación administrativa.
27. El profesional que presenta la solicitud constituye la fuente primaria de los datos técnicos del proyecto y responde por su corrección y veracidad.
28. El Permiso impugnado fue expedido para Obras de Urbanización Fase I, específicamente para movimiento de tierra y obras pluviales relacionadas con un desarrollo residencial multifamiliar de 224 apartamentos.
29. El permiso impugnado identifica únicamente el número de catastro 092-000-003-03, correspondiente a la Finca Núm. 4,969.
30. El Ing. Cabassa examinó la Escritura de compraventa y rectificación de cabida, según la cual la Finca Núm. 4,969 tenía originalmente una cabida mayor, que fue rectificada mediante mensura a 12.714 cuerdas, equivalentes a 49,970.681 m^2. Esta rectificación de cabida ocurrió en el año 2003, según surge de la escritura.
31. La misma escritura identifica otra propiedad de Azure, la Finca Núm. 5,722, con una cabida aproximada de 5.782 cuerdas o 22,726.697 m^2.
32. Las Fincas Núm. 4,969 y 5,722 son propiedades distintas, con números registrales y de catastros distintos. Sus cabidas suman 18.496 cuerdas o 72,697.378 m^2.
33. El Permiso impugnado identifica únicamente el catastro 092-000-003-03, correspondiente a la Finca Núm. 4,969, pero consigna una cabida aproximada de 74,732.54 m^2. Esta excede tanto la cabida rectificada de esa finca, de 49,970.681 m^2, como la suma de las cabidas de ambas propiedades identificadas en la escritura.
34. Luego de su evaluación el Ing. Cabassa concluyó que el Permiso contiene información incorrecta o falsa porque la cabida consignada no corresponde a la propiedad identificada mediante el catastro indicado. Explicó que, si el Permiso comprendía únicamente esa finca, debía consignar su cabida rectificada de 49,970.681 m^2.

[26]SBP es la plataforma digital oficial de la OGPe.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

35. El Ing. Cabassa declaró que el Permiso contiene información incorrecta y falsa, pues autoriza movimiento de tierra sobre una cabida sustancialmente mayor que la de la finca identificada en él.
36. El Ing. Blanes presentó un Memorial Explicativo dirigido al técnico evaluador, en el que describió un desarrollo residencial multifamiliar de 224 unidades, hizo referencia a la Consulta de Ubicación aprobada e informó una cabida aproximada de 19.0140 cuerdas. Esa cabida no corresponde a la cabida rectificada de la Finca Núm. 4,969, identificada mediante el único catastro incluido en el permiso. El Ing. Cabassa calificó como incorrecta la cabida de 19.014 cuerdas consignada en el Memorial, porque no correspondía ni siquiera a la cabida total de las propiedades de Azure.
37. El Memorial Explicativo no explicó por qué, si la Consulta de Ubicación comprendía dos propiedades, la solicitud del Permiso de movimiento de tierra identificaba sólo una.
38. El Ing. Cabassa explicó que una modificación sustancial del proyecto aprobado debía informarse claramente y evaluarse administrativamente. Según la naturaleza y magnitud de los cambios, podía requerir una enmienda a la Consulta de Ubicación.
39. El Ing. Cabassa explicó que una cabida incorrecta o la exclusión de una finca comprendida en el proyecto puede afectar la evaluación de requisitos relacionados con áreas ambientalmente sensitivas, bienes de dominio público y otros parámetros técnicos que dependen de la localización precisa de las obras.
40. El Ing. Cabassa explicó que, cuando el predio colinda con el litoral costero, deben delimitarse adecuadamente la ZMT y las áreas de protección correspondientes, antes de autorizar obras que puedan afectarlas.
41. La delimitación de la ZMT se realiza mediante un plano de deslinde preparado por un profesional y certificado por el DRNA.
42. El Ing. Cabassa explicó que las condiciones físicas del litoral pueden cambiar por la erosión, las marejadas y los eventos atmosféricos. Eventos de gran magnitud, como los huracanes Irma y María, pueden modificar la localización de la ZMT y las áreas que deben permanecer protegidas.
43. El Ing. Cabassa explicó que no resulta apropiado sustentar indefinidamente una autorización de construcción costera en información histórica que haya dejado de reflejar las condiciones actuales del terreno.
44. El Ing. Cabassa explicó que, para autorizar un movimiento de tierra en una propiedad costera, es indispensable conocer los límites entre los terrenos privados y los bienes de dominio público marítimo-terrestre. Sin un deslinde certificado y vigente, no puede determinarse con la certeza requerida si las obras autorizadas impactarían esos bienes.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

45. El Ing. Cabassa examinó la documentación relacionada con el deslinde de la ZMT presentado por Azure durante el trámite 2016-119818-PCOC-311456.
46. En diciembre de 2024, se incorporó al expediente del Permiso de Construcción Consolidado, el plano de deslinde certificado el 30 de agosto de 2024, cuya certificación el DRNA ya había dejado sin efecto. El Ing. Cabassa no encontró en los memoriales del Ing. Blanes ninguna aclaración sobre su efectividad y calificó esa omisión como "una representación falsa de que hay un deslinde que está aprobado y está vigente".
47. Como parte de su evaluación pericial, el Ing. Cabassa examinó la Resolución de la Consulta de Ubicación, emitida por la Junta el 9 de noviembre de 2000, y los documentos posteriores del Permiso de Construcción de Urbanización solicitado por Azure. La Resolución describía el proyecto y establecía parámetros, recomendaciones y requisitos para las etapas posteriores de su desarrollo.
48. El Ing. Cabassa explicó que la Consulta de Ubicación es un proceso discrecional cuya resolución establece recomendaciones, requerimientos y parámetros que deben observarse en los trámites posteriores del proyecto. La comparó con la "constitución del proyecto", pues deben cumplirse las condiciones allí impuestas.
49. En el 2016, el Ing. Blanes, fue quien, en representación de Azure, inició ante la OGPe el trámite 2016-119818-PCU-001661 para un Permiso de Construcción de Urbanización.
50. El 21 de octubre de 2016, el Ing. Blanes subió al SBP el plano de deslinde de la ZMT de 2008 y evidencia de una nueva solicitud de deslinde presentada ante el DRNA en 2016.
51. Como no contaba con todos los documentos necesarios para completar el trámite, el Ing. Blanes solicitó a la OGPe que se expidiera una Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Urbanización.
52. La OGPe emitió esa Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Urbanización el 25 de octubre de 2016 para el trámite 2016-119818-PCU-001661. La Notificación de Requisitos no constituyó un permiso ni autorización para iniciar las obras.
53. El Ing. Cabassa explicó que, antes del levante, el promovente debe acreditar el cumplimiento de los requisitos y condiciones impuestos por las agencias. El levante ocurre cuando, cumplidos esos requisitos, se expide el documento que autoriza las obras.
54. Entre los requisitos generales de la Notificación de Requisitos bajo el trámite 2016-119818-PCU-001661, figuraban certificaciones relacionadas con el trámite, evidencia del pago de arbitrios municipales y de la instalación del rótulo, e información sobre el comienzo y la duración de las obras.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

55. Como condiciones especiales para el levante, la OGPe exigió escrituras de agrupación; Resolución Corporativa y evidencia de incorporación; recomendaciones finales y actualizadas del DRNA y el Cuerpo de Ingenieros; recomendaciones de otras agencias concernidas; planos aprobados del deslinde; y endoso del Municipio de Luquillo ("Municipio").
56. Esas condiciones eran obligatorias según la propia Notificación de Requisitos, cuya revisión Azure no solicitó.
57. Tras la Notificación de Requisitos, Azure y el Ing. Blanes solicitaron entre cuatro y cinco solicitudes de prórroga y reapertura dirigidas a mantener vigente el trámite.
58. Mediante Resolución firmada por el Secretario Auxiliar de la OGPe el 28 de junio de 2023, se concedió una prórroga de un año para el trámite 2016-119818-PCU-001661. La Resolución dispuso expresamente que sería "la última prórroga a autorizar".
59. El Ing. Cabassa explicó que la limitación de prórrogas y reaperturas responde, entre otros factores, a que los documentos, certificaciones, endosos y condiciones del trámite pierden vigencia con el transcurso del tiempo.
60. En 2024, el Ing. Blanes realizó gestiones para completar el trámite y presentar documentos con los que alegaba acreditar el cumplimiento de la Notificación de Requisitos de 2016.
61. El Ing. Cabassa examinó las notas internas del SBP del Permiso de Construcción de Urbanización. La nota de 17 de mayo de 2024 hacía referencia a que hubo dificultades técnicas en el trámite electrónico.
62. El Ing. Cabassa examinó las capturas del SBP que reflejaban aproximadamente cuarenta y ocho documentos asociados al trámite. Entre ellos figuraba el archivo Documentos del Levantamiento, cargado por el Ing. Blanes el 18 de junio de 2024 para acreditar el cumplimiento de la Notificación de Requisitos para obtener el levante del permiso.
63. Al examinar el archivo Documentos del Levantamiento, el Ing. Cabassa encontró que se había sometido una Escritura de compraventa y rectificación de cabida, no una escritura de agrupación como exigía Notificación de Requisitos de 2016.
64. En los expedientes del Permiso de Construcción de Urbanización de 2016 y del Permiso de Construcción Consolidado de 2024 no consta una escritura de agrupación de las dos fincas de Azure comprendidas en el proyecto autorizado mediante la Consulta de Ubicación, conforme a lo requerido por la OGPe.
65. El Ing. Cabassa explicó que la exigencia de agrupación respondía a que el proyecto presentado y evaluado ante la Junta y otras agencias, comprendía ambas propiedades de Azure, según reflejaban los planos examinados. La

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

agrupación permitía evaluar el desarrollo como una unidad y relacionar las obras con la totalidad de los terrenos involucrados.

66. El Ing. Cabassa examinó la comunicación del 14 de noviembre de 2024, dirigida al entonces Secretario Auxiliar de la OGPe, Félix Rivera Torres, relacionada con el trámite de Notificación de Requisitos de 2016. Esta enumeraba los requisitos para obtener el permiso, escrituras de agrupación, documentación corporativa, recomendaciones finales y actualizadas del DRNA, Instituto y Cuerpo de Ingenieros, planos aprobados del deslinde y endoso municipal, y afirmaba que Azure había cumplido con todos y cada uno de ellos entre el 30 de junio de 2016 y el 28 de octubre de 2024.
67. Al comparar esa afirmación con el expediente administrativo, el Ing. Cabassa concluyó que era incorrecta y falsa. Entre otras razones, para esa fecha no constaba la escritura de agrupación exigida por la OGPe.
68. El Ing. Cabassa tampoco encontró una explicación o determinación administrativa que eliminara, sustituyera o dejara sin efecto el requisito de agrupación, o que lo declarara innecesario.
69. La Notificación de Requisitos de 2016 exigía recomendaciones finales y actualizadas del DRNA. Al examinar el archivo de levantamiento de 2024, el Ing. Cabassa encontró recomendaciones o evaluaciones anteriores, pero no una nueva recomendación final y actualizada correspondiente al levante de 2024.
70. En los expedientes del Permiso de Construcción de Urbanización de 2016 y del Permiso de Construcción Consolidado de 2024 no consta una determinación formal de la OGPe que, antes del levante, dejara sin efecto la exigencia de recomendaciones finales y actualizadas del DRNA.
71. Entre los documentos sometidos para el levantamiento figuraba el Memorial explicando que no era necesario un endoso actualizado del DRNA, obtener un nuevo endoso o recomendación actualizada, pese al requisito impuesto por la OGPe, porque “no existe nueva legislación que requiera la protección de un hábitat en este predio que se haya determinado como un área de prioridad de conservación, o que sea una reserva natural”. El Ing. Cabassa calificó esa afirmación como falsa porque omitía que el Plan de Uso de Terrenos de 2015 (“PUT”) había clasificado el predio como Suelo Rústico Especialmente Protegido con Valor Ecológico (“SREP-E”).
72. El Memorial también invocaba una Certificación de Hábitat de 2017 y un memorando técnico del DRNA de 2023 para sostener que no existían elementos bióticos vulnerables, amenazados o en peligro de extinción que requirieran una nueva evaluación. Tras examinar esos documentos, el Ing. Cabassa explicó que no sustentaban, en los términos amplios del Memorial, la conclusión de que fuera innecesario actualizar la evaluación ambiental.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

73. El Ing. Cabassa declaró que examinó el punto número tres del Memorial sometido ante la OGPe, en el cual se afirmaba que no habían surgido señalamientos de opositores u otras personas interesadas que sugirieran intención de fraude por parte de Azure. El Ing. Cabassa consideró que esa afirmación era falsa o incorrecta, pues identificó la existencia de opositores desde el procedimiento de Consulta de Ubicación, así como en los procedimientos de deslinde, y señaló que el Alcalde del Municipio también se oponía al proyecto. Además, declaró que, durante el procedimiento de deslinde de 2024, los opositores habían alegado que Azure estaba sometiendo información falsa.
74. La Notificación de Requisitos de 2016 exigía planos aprobados del deslinde para el levante. Al examinar los documentos presentados en junio de 2024, el Ing. Cabassa encontró documentación de un trámite para obtener o certificar un deslinde, no un plano aprobado, certificado y vigente. Explicó que una solicitud pendiente no equivale a un deslinde aprobado.
75. El Ing. Cabassa no encontró el plano de deslinde certificado por el DRNA en 2017 entre los documentos de levantamiento del Permiso de Construcción de Urbanización ni incorporado al trámite del Permiso de Construcción Consolidado radicado en diciembre de 2024.
76. En junio de 2024, pese al requerimiento de un deslinde certificado, se presentaron documentos sobre la tramitación de uno nuevo. El plano relacionado con el trámite de 2024 había sido certificado por el DRNA en agosto de ese año, pero la agencia dejó sin efecto esa certificación antes de la expedición del Permiso impugnado. El Ing. Cabassa concluyó que afirmar que se había cumplido con la presentación de un plano de deslinde aprobado constituía una falsa representación de cumplimiento.
77. La Notificación de Requisitos de 2016 exigía un endoso del Municipio. Para acreditar su cumplimiento en 2024, se presentó un Memorial que sostenía la vigencia del endoso de 20 de junio de 2017 y afirmaba que no se había recibido comunicación del Alcalde o de sus oficinas modificándolo o revocándolo. El documento de 2017 expresaba que el Municipio no objetaba el proyecto presentado como relacionado con “turismo médico”. El Ing. Cabassa señaló que el proyecto posteriormente presentado para obtener el Permiso de Construcción no correspondía a ese concepto.
78. El Ing. Cabassa examinó la Resolución Núm. 05, Serie 2022, aprobada por la Legislatura Municipal el 21 de abril de 2022 y firmada por el Alcalde el 29 de abril de 2022. Esta estableció que el Municipio no endosaba, no promovía y rechazaba desarrollos en Punta La Bandera que afectaran el ambiente, los ecosistemas o los recursos naturales, o fueran incompatibles con la planificación territorial aplicable.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

79. La Resolución reconocía la clasificación del área como SREP-E y señalaba su biodiversidad, manglares, riesgos de inundación, tsunami y marejada ciclónica, erosión costera y valor como hábitat de especies protegidas. Además, ordenaba notificar copia al DRNA, a la Junta, la OGPe y a Azure, entre otros.
80. El Ing. Cabassa concluyó que la representación de 2024 de que no existía comunicación o actuación municipal que modificara la postura reflejada en el endoso de 2017 era incorrecta y falsa.
81. El Ing. Cabassa explicó que el 8 de agosto de 2024, un técnico de la OGPe requirió al promovente presentar "toda la información requerida en la Notificación de Requisitos para Aprobación del Permiso de Urbanización" y concedió treinta días adicionales. El 3 de septiembre de 2024, el Ing. Blanes solicitó otra extensión para completar los documentos requeridos, y el técnico concedió otros treinta días el 4 de septiembre de 2024.
82. Esas notas reflejaban que los requisitos de 2016 continuaban pendientes de cumplimiento.
83. Una nota del 13 de diciembre de 2024 indicaba que los cambios en el sistema impedían culminar el Permiso de Construcción de Urbanización mediante el flujo electrónico existente. La OGPe instruyó al promovente a presentar una nueva solicitud electrónica de Permiso de Construcción Consolidado, que fue radicada ese mismo día.
84. Los documentos utilizados en el trámite anterior fueron nuevamente incorporados al nuevo Permiso de Construcción Consolidado por el Ing. Blanes en diciembre de 2024. Entre ellos se encontraba el archivo denominado Documentos del Levantamiento.
85. El Ing. Cabassa examinó la solicitud de recomendación de infraestructura presentada ante la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados ("AAA"), asociada al mismo número de catastro del permiso impugnado. El formulario, firmado y sellado por el Ing. Blanes y fechado el 21 de junio de 2024, describía un proyecto residencial de 180 apartamentos. El Memorial Explicativo también indicaba 180 apartamentos distribuidos en nueve edificios y hacía referencia a la misma Consulta de Ubicación del proyecto de Punta La Bandera.
86. El proyecto para el cual posteriormente se solicitó y obtuvo el Permiso impugnado fue descrito en el Permiso de Construcción como un desarrollo residencial multifamiliar de 224 unidades y trece edificios. Los memoriales sometidos en junio de 2024 ante la AAA y LUMA Energy ("LUMA") describían expresamente un proyecto residencial multifamiliar de "180 unidades de apartamentos", distribuidas en nueve edificios.
87. El Ing. Cabassa explicó que la AAA utiliza la cantidad de unidades proyectadas, entre otros datos, para determinar la capacidad necesaria para

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

suplir agua y atender las descargas sanitarias. También explicó que la cantidad de apartamentos informada a LUMA incide en la evaluación de la capacidad para prestar el servicio eléctrico.

88. El Ing. Cabassa calificó esa información como falsa, pues ambas agencias recibieron una descripción de 180 apartamentos que no correspondía al proyecto de 224 apartamentos para el cual se procuraba obtener el Permiso de Construcción Consolidado.
89. El Ing. Cabassa examinó un documento de cálculo de costos estimados para la obra que encontró tanto en el expediente del Permiso de Construcción de Urbanización de 2016 como en el expediente del Permiso de Construcción Consolidado de 2024.
90. Este examinó también una "opinión de costo probable", fechada el 5 de julio de 2016, que detallaba el alcance de los trabajos, las cantidades, los costos calculados por el ingeniero y el costo probable total del proyecto.
91. Explicó que ese documento es requerido en el sistema y sirve de base para determinar los cargos de la OGPe, los arbitrios municipales de construcción y las estampillas digitales del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico. También incide en los costos de los seguros y, cuando se requieren, en las fianzas de pago y cumplimiento.
92. El Ing. Cabassa declaró que el estimado no se actualizó para el trámite del Permiso de Construcción Consolidado de 2024: "Se mantuvo en el 2024, tal cual se subió al sistema en el 2016".
93. El Ing. Cabassa examinó los planos de construcción aprobados para movimiento de tierra y obras pluviales, fechados el 28 de junio de 2016, firmados y sellados por el Ing. Blanes. Estos figuraban tanto en el expediente del Permiso de Construcción de Urbanización de 2016 como en el del Permiso de Construcción Consolidado de 2024.
94. El Ing. Cabassa explicó que los planos permiten conocer dónde se ejecutarán los trabajos, planificar la obra y determinar su extensión y límites. Declaró que actualizarlos es "de suma importancia" y que "es esencial que estos planos representen la condición actual de dónde se va a llevar a cabo el proyecto".
95. Sobre el plano presentado en ambos trámites, el Ing. Cabassa declaró: "Este plano nunca se actualizó". Añadió que su presentación ante la OGPe hacía una "representación falsa de que allí ese predio no ha cambiado en nada", pues las zonas marítimo-terrestres son "zonas dinámicas" que "cambian constantemente".
96. El Ing. Cabassa declaró que el propio Ing. Blanes había solicitado un deslinde de la ZMT ante el DRNA en 2016.
97. El Ing. Cabassa examinó el plano de deslinde fechado el 25 de agosto de 2016, firmado y sellado por el Ing. Blanes. Explicó que el sello del DRNA acreditaba

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

su endoso el 2 de marzo de 2017. Ese plano, preparado dos meses después del plano de movimiento de tierra, delimitaba la ZMT, la franja de vigilancia y la zona de salvamento, e identificaba una franja de salvamento en la colindancia entre las dos parcelas.

98. Al comparar ambos planos, el Ing. Cabassa señaló que el plano de movimiento de tierra de junio de 2016 no había sido actualizado para incorporar esa franja en su parte sur. Declaró que "debía tener la franja de salvamento que ahí se omite".

99. Al ampliar el detalle denominado "Key Plan" en el plano de movimiento de tierra, el Ing. Cabassa observó la totalidad de la obra del proyecto de 224 unidades familiares e identificó los edificios propuestos. Al aplicar las franjas de veinte y treinta metros y compararlo con el deslinde certificado en 2017, declaró que "indudablemente" se representaba construcción donde no se permite construir y obra permanente donde no se permite construcción permanente.

100. El Ing. Cabassa declaró que el plano de movimiento de tierra nunca se actualizó después de la certificación del deslinde de 2017 ni para el trámite de 2024. Calificó su presentación como una "representación falsa de que allí ese predio no ha cambiado en nada".

101. El Ing. Cabassa declaró que el terreno estaba clasificado como SREP-E desde 2015.

102. El Ing. Cabassa recomendó revocar el Permiso por la información que calificó como "incorrecta y falsa" y las representaciones hechas a los evaluadores.

103. Por su parte, el Municipio presentó el testimonio del Hon. Jesús G. Márquez Rodríguez, alcalde, quien declaró que ocupa dicho cargo de manera ininterrumpida desde el 13 de enero de 2013.

104. El 20 de junio de 2017, el Alcalde suscribió una comunicación que reafirmó el endoso municipal otorgado al proyecto de Punta La Bandera el 25 de noviembre de 2008. El endoso se emitió sobre la representación de que el proyecto contaría con un riguroso plan de mitigación y contribuiría al turismo médico en el Municipio. La comunicación del 20 de junio de 2017 condicionó expresamente el aval al fiel cumplimiento de las leyes y reglamentos estatales y municipales vigentes.

105. El Alcalde explicó que el endoso municipal no constituía una autorización irrestricta para desarrollar el proyecto, sino que se encontraba sujeto al cumplimiento del marco jurídico aplicable y a las determinaciones de las agencias con competencia y peritaje sobre las materias correspondientes.

106. Luego de emitido el endoso de 20 de junio de 2017, nunca se le solicitó al Alcalde que emitiera un nuevo endoso que modificara o sustituyera el del 20 de junio de 2017.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

107. La Administración Municipal ya no endosa el desarrollo propuesto por Azure en Punta La Bandera. La oposición al desarrollo surgió con anterioridad a la presentación de la *Demanda* de *injunction*.
108. El 21 de abril de 2022, la Legislatura Municipal de Luquillo aprobó la Resolución Núm. 5, Serie 2022, para establecer la política pública ambiental del Municipio, la cual fue suscrita por el Alcalde.
109. Mediante dicha Resolución, el Municipio estableció como política pública que no endosaría ni promovería y combatiría enérgicamente cualquier atentado contra el ambiente, los ecosistemas y los recursos naturales de Luquillo.
110. Además, estableció específicamente que el Municipio no endosa y rechaza cualquier intento de desarrollo no eco amigable en el área protegida municipal conocida como Punta La Bandera que no esté acorde con el PUT aplicable.
111. La Resolución Núm. 5, Serie 2022, no ha sido revocada y permanecía vigente a la fecha del testimonio del Alcalde.
112. El 8 de octubre de 2024, el Municipio, por conducto de la Oficina del Alcalde, remitió al DRNA una comunicación titulada Oposición al Deslinde de los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre y la Zona Marítimo Terrestre. En ella reiteró la política pública de la Resolución Núm. 5, Serie 2022.
113. La comunicación municipal consignó, además, que la Resolución Núm. 5, Serie 2022 había sido notificada a las partes pertinentes e involucradas en el desarrollo de Punta La Bandera, entre ellos a Azure.
114. El Alcalde declaró que era falsa la representación de que Azure no había recibido comunicación de la oposición del Municipio al proyecto.
115. La comunicación de octubre de 2024 también consignó que, el 11 de julio de 2024, el Municipio había reafirmado la designación de Punta La Bandera para conservación de recursos dentro de su Plan de Ordenamiento Territorial, validado por la Junta. El Alcalde declaró que esa política no había sido modificada ni revocada.
116. El Alcalde declaró que la Administración Municipal ya no endosa el desarrollo propuesto por Azure y que, de habérsele solicitado un endoso para el Permiso 2016-119818-PCOC-311456, lo habría denegado conforme a la política municipal de preservación del ecosistema de Punta La Bandera.
117. Para octubre de 2024, y con anterioridad a la solicitud del Permiso de Construcción Consolidado aquí impugnado, la oposición y política pública del Municipio respecto a Punta La Bandera habían sido formalmente expresadas por escrito mediante documentos oficiales municipales antes de la solicitud del Permiso de Construcción Consolidado impugnado.
118. La OGPe presentó como testigo al ingeniero Carlos D. Cardona García (“Ing. Cardona”) quien es ingeniero asociado y ocupa un puesto de confianza como Gerente de Permisos en la OGPe Regional de Aguadilla, desde mayo de 2021.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

119. El Ing. Cardona fue quien, en su función de gerente de permisos, recomendó aprobar el Permiso impugnado 2016-119818-PCOC-311456. Explicó que los técnicos evalúan y cotejan los documentos y hacen su recomendación, mientras que el gerente realiza un "cotejo superficial del caso". Tanto el Gerente como el Director "no entran muy de lleno al caso" y dependen de la evaluación técnica para la determinación final.
120. El Ing. Cardona fue cualificado como perito de ocurrencia.
121. El Ing. Cardona explicó que la evaluación técnica depende de la información presentada por el proponente. Los documentos no sometidos no pueden evaluarse y, si un documento está incompleto, su evaluación también queda incompleta.
122. El Ing. Cardona reconoció que no puede corregir por sí mismo los errores de los documentos presentados por el proponente. Si estos no se corrigen, el expediente conserva documentos con errores.
123. En sus funciones como gerente, el Ing. Cardona no realiza una investigación independiente ni valida la información con terceros o mediante visitas al terreno. Tampoco compara lo sometido con la realidad física del predio.
124. El Ing. Cardona intervino en la etapa de levante para atender la Notificación de Requisitos. No repitió toda la evaluación técnica realizada en 2016 y descansó en la Certificación del Ing. Blanes bajo la *Ley de Certificación de Planos o Proyectos*, Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada.[27]
125. El Ing. Cardona explicó que, en 2024, el SBP no permitía expedir el Permiso de movimiento de tierra bajo la nomenclatura de Permiso de Construcción de Urbanización, por lo que se abrió un trámite de Permiso de Construcción Consolidado.
126. La Notificación de Requisitos de 25 de octubre de 2016, correspondiente al trámite 2016-119818-PCU-001661, exigía para el levante la escritura de agrupación, la resolución corporativa, la vigencia de incorporación, la carta de autorización, las recomendaciones finales y actualizadas del DRNA y del Cuerpo de Ingenieros, y el plano aprobado del deslinde y su endoso.
127. El Ing. Cardona explicó que la Notificación de Requisitos no constituía una autorización ni un permiso y que reflejaba documentos pendientes, sin los cuales no podía expedirse el permiso.
128. Cuando la OGPe requirió la escritura de agrupación en 2016, ya obraban en el expediente las escrituras de compraventa y rectificación de cabida de las dos fincas.

[27] Ley de Certificación de Planos o Proyectos, Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, 23 LPRA §§ 42a-42i (1967).

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

129. La escritura de agrupación nunca se sometió y no forma parte del expediente administrativo del trámite.
130. Respecto al requerimiento de la Resolución Corporativa, el Ing. Cardona aceptó que, para la fecha de la Notificación de Requisitos, no se había presentado esa resolución ante la OGPe.
131. El Ing. Cardona indicó que el Permiso de Construcción para la actividad de movimiento de tierra constituía un trámite ministerial posterior a una Consulta de Ubicación aprobada, siempre que lo sometido cumpliera con las condiciones de dicha Consulta.
132. El Ing. Cardona explicó que utiliza la escritura para verificar que el promovente sea el dueño de la propiedad o su representante.
133. Indicó que la cabida de la escritura debe ser similar a la consignada en el trámite, aunque pueden existir discrepancias en fincas antiguas.
134. El Ing. Cardona explicó que el SBP obtiene la cabida de los datos asociados al número de catastro. Reconoció que, en este caso, la cabida de 54,828.94 m^2 reflejada en el sistema del CRIM tampoco coincidía con los 74,732 m^2 consignados en el Permiso impugnado, emitido en 2024.
135. El Ing. Cardona reconoció la aplicación del Capítulo 46: Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre del Reglamento Conjunto de 2010. En particular, hizo referencia a la Regla 46.2, cuyo inciso (k) faculta a la OGPe a requerir, como parte de la evaluación de una solicitud de permiso, un plano actualizado de deslinde cuando el área donde se propone realizar la actividad colinda con bienes de dominio público.
136. El Ing. Cardona aclaró que las recomendaciones de infraestructura formaron parte del proceso decisional del permiso porque obraban en el expediente.
137. El Ing. Cardona explicó que las unidades de vivienda equivalentes se utilizan para calcular las necesidades de servicios y que los conceptos de apartamento y unidad básica de vivienda son distintos. La conversión depende, entre otros factores, de la cantidad de habitaciones de cada apartamento.
138. El Ing. Cardona calculó 180 unidades equivalentes a partir de 224 apartamentos que consideró de dos habitaciones. Sin embargo, reconoció que la Consulta de Ubicación contemplaba apartamentos de dos y tres habitaciones.
139. El Memorial Explicativo de 18 de junio de 2024, presentado para solicitar recomendaciones de infraestructura de la AAA, describía un proyecto de nueve edificios, mientras que el Anteproyecto aprobado por la Administración de Reglamentos y Permiso (“ARPE”) autorizaba seis.
140. El Ing. Cardona reconoció que la aprobación del Anteproyecto autorizaba la preparación de los planos finales de construcción según lo propuesto y que

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

los planos sometidos para el Permiso debían ajustarse al Anteproyecto aprobado. Este contemplaba seis edificios y una piscina, mientras que el plano aprobado con el Permiso representaba trece edificios y tres piscinas. El Ing. Cardona no pudo afirmar con certeza que la huella del movimiento de tierra coincidiera con la aprobada en el Anteproyecto.

141. El Ing. Cardona reconoció que no examinó todos los documentos de la solicitud de recomendación de infraestructura de la AAA y que, por ello, no podía descartar que se hubiese presentado información incorrecta o falsa.
142. Cada municipio calcula los arbitrios aplicando al estimado de costo certificado por el proponente un porcentaje que puede variar entre municipios. La OGPe coteja ese estimado con sus guías.
143. La OGPe no realiza mediciones en el campo para determinar si las dimensiones del terreno corresponden a las del plano. La agencia descansa en la certificación del inspector designado por el dueño y del ingeniero proponente.
144. El Ing. Cardona no realizó un análisis técnico completo de los asuntos planteados por el Ing. Cabassa.
145. El trámite creado en diciembre de 2024 se aprobó siete días después.
146. El SBP permitía añadir números de catastro adicionales en 2024, cuando se creó el trámite Permiso de Construcción Consolidado. El Ing. Cardona explicó que incluir dos fincas en un proyecto no implica intervenirlas en su totalidad, pues las obras pueden abarcar sólo parte de ellas.
147. La OGPe utiliza el plano certificado por el proponente para examinar el área que será impactada, sin entrar en los detalles de diseño y descansa en la certificación del ingeniero.
148. Aunque los técnicos de la OGPe habían requerido desde 2016 un deslinde aprobado de la ZMT, el Ing. Cardona no evaluó los documentos del deslinde ni otros documentos al recomendar la aprobación del permiso en 2024.
149. El 21 de octubre de 2016, el Ing. Blanes incorporó al trámite un plano de deslinde certificado el 8 de marzo de 2008, basado en un plano de diciembre de 1998, y una solicitud ante el DRNA para obtener un nuevo deslinde. El 25 de octubre de 2016, la OGPe exigió el plano de deslinde aprobado en la Notificación de Requisitos. La solicitud de 2016 culminó con la certificación del deslinde el 2 de marzo de 2017.
150. El Ing. Cardona no pudo afirmar que la ZMT representada en el plano utilizado para expedir el Permiso de 2024 correspondiera a la existente al momento de su expedición, ni garantizar que los movimientos de tierra propuestos no afectaran terrenos de dominio público.
151. El Ing. Cardona reiteró que las determinaciones administrativas deben basarse en el expediente y que todo proceso debía quedar documentado en él.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

152. El Ing. Cardona reconoció que Azure no cumplió con el requisito de presentar las recomendaciones finales y actualizadas del Cuerpo de Ingenieros exigidas por la OGPe desde 2016.
153. El 19 de marzo de 2024, el promovente solicitó ayuda técnica para reabrir el expediente digital y poder continuar con el proceso correspondiente. El 17 de mayo de 2024, el expediente digital fue reiniciado. El Ing. Cardona reconoció que ese reinicio no constituía una resolución de la Junta Adjudicativa.
154. El 8 de agosto de 2024, la OGPe volvió a exigir los documentos requeridos en la Notificación de Requisitos de 2016. Al 4 de septiembre de 2024, el promovente aún no los había presentado y la unidad técnica le concedió otros treinta días "para someter la información requerida".
155. El Ing. Cardona reconoció que el Ing. Blanes no presentó para el levante de 2024 el plano de deslinde aprobado por el DRNA en marzo de 2017. Al preguntársele sobre la omisión, inicialmente sostuvo que "no hacía falta".
156. La arquitecta Lina Rodríguez de Dueño ("Arq. Rodríguez") es arquitecta y planificadora. Obtuvo un bachillerato en diseño ambiental y una maestría en arquitectura de la Universidad de Puerto Rico. Se graduó de la maestría en 1974 y obtuvo su licencia de arquitecta en 1975. Trabajó en la Junta y, desde enero de 1993, ejerce por cuenta propia, principalmente en planificación, desarrollo de terrenos y apoyo a litigios.
157. Fue contratada por Azure para examinar la petición presentada en este recurso extraordinario y emitir una opinión sobre sus alegaciones. Examinó algunos documentos de la Junta, de la Consulta de Ubicación y del Anteproyecto, el Permiso de Construcción de Urbanización y el Permiso de Construcción Consolidado.
158. La Arq. Rodríguez fue cualificada como perito.
159. La Arq. Rodríguez examinó los planes territoriales del Municipio y reconoció que la erosión costera es relevante para la planificación municipal en Luquillo.
160. La Arq. Rodríguez declaró que la erosión costera puede afectar la seguridad, la estabilidad, el uso de los terrenos costeros, afectar las estructuras y la infraestructura cercanas a la costa, así como el acceso y el disfrute del litoral costero.
161. La Arq. Rodríguez declaró que la planificación y la autorización de permisos de construcción en las zonas costeras siempre requieren especial cautela.
162. El predio objeto del permiso está clasificado como una barrera costanera y zona inundable.
163. El proyecto comenzó con la Consulta de Ubicación presentada en 1999, seguida del Anteproyecto y los trámites posteriores de permisos.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

164. La Arq. Rodríguez declaró que la reglamentación vigente al aprobarse la Consulta de Ubicación no exigía un deslinde en esa etapa, pero sí para el Anteproyecto, con una vigencia menor de un año.
165. En 2016 se emitió una Notificación de Requisitos y en 2024 se tramitó el levante del permiso. La Arq. Rodríguez explicó que el Reglamento Conjunto de 2010 distinguía entre obras de urbanización y otras obras de construcción, por lo que la solicitud original se identificó como Permiso de Construcción de Urbanización.
166. La Arq. Rodríguez explicó que el número de catastro se solicitaba para ubicar la propiedad en los mapas utilizados por las agencias y que la escritura delimitaba el terreno sobre el cual podía solicitarse la aprobación del desarrollo.
167. La Arq. Rodríguez declaró que construir en el área de mangle o en la ZMT requeriría modificar la Consulta de Ubicación original y realizar un proceso ambiental diferente.
168. La Arq. Rodríguez declaró que, después del Permiso de Construcción, el proponente debía obtener un Permiso Único Incidental de carácter ambiental.
169. La Arq. Rodríguez declaró que cuando la agencia concedía una prórroga para presentar información, el proponente debía hacerlo dentro del término concedido. Una vez presentada la información, corresponde a la agencia evaluarla. El término concedido al proponente no imponía a la agencia la obligación de resolver dentro de ese mismo término.
170. La Arq. Rodríguez declaró que la reglamentación requería actualizar los costos al finalizar el proceso, utilizando el costo real de la obra construida.
171. La Arq. Rodríguez reconoció que examinó el deslinde certificado en 2017, que establecía nuevos límites de la ZMT, pero no analizó si concordaban con los representados en el plano de movimiento de tierra.

III
DERECHO APLICABLE

A. Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, según enmendada.[28]

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico ("LPAU"), tiene el propósito de uniformar los procedimientos administrativos ante las agencias. La intervención judicial en las decisiones administrativas se rige por los parámetros establecidos en la LPAU. Conforme a esto, la sección 2.4

[28]Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA §§ 9601-9713 (2017).

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

de la referida ley establece que una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de una agencia y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente podrá presentar una solicitud de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones.[29] "De igual forma, la Ley de la Judicatura de Puerto Rico de 2003 . . . estatuye la competencia del Tribunal de Apelaciones como foro revisor de las determinaciones administrativas."[30] En cuanto a lo que constituye una orden o resolución final, el Tribunal Supremo ha resuelto que estas son las "decisiones que ponen fin al caso ante la agencia y que tienen efectos sustanciales sobre las partes".[31] "Esta determinación tiene las características de una sentencia judicial, pues da por terminada la cuestión litigiosa y es apelable." De ordinario, las decisiones administrativas que no satisfacen este requisito de finalidad no son revisables judicialmente.[32] Cónsono con esto, la LPAU dispone expresamente lo siguiente:

> Una orden o resolución interlocutoria de una agencia, incluyendo aquellas que se emitan en procesos que se desarrollen por etapas, no serán revisables directamente. La disposición interlocutoria de la agencia podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión de la orden o resolución final de la agencia.[33]

Por último, en cuanto a la revisión judicial establecida en la LPAU, la sección 4.2 expresamente dispone que: "La revisión judicial aquí dispuesta será el recurso exclusivo para revisar los méritos de una decisión administrativa, sea esta de naturaleza adjudicativa o de naturaleza informal emitida al amparo de esta Ley."[34]

Pertinente al caso de autos, es importante recalcar que "un planteamiento sobre jurisdicción en la materia puede hacerse en cualquier etapa del procedimiento."[35] En ese sentido, los tribunales tienen el deber ministerial de examinarla ya sea porque fuera cuestionada o *motu proprio*, pues, por su naturaleza, incide directamente sobre el poder que tiene para adjudicar las controversias.[36] Ahora bien, en el ejercicio de auscultar su propia jurisdicción, debemos tener presente que nuestra *Constitución* dispone sobre un sistema judicial unificado en lo concerniente a la jurisdicción. Siendo esto así, la Asamblea Legislativa determina nuestra competencia y organización.[37]

---

[29] *Id.* § 9614.
[30] Simpson v. Consejo de Titulares Condominio Coral Beach, 214 DPR 370, 377 (2024)(*citando a* Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003, Ley Núm. 201-2003, 4 LPRA § 24y (2003)).
[31] Jta. Exam de Tecnólogos. Médicos. v. Elías, 144 DPR 483, 490 (1997).
[32] Simpson, 214 DPR 370, en la pág. 378.
[33] 3 LPRA § 9672.
[34] *Id.*
[35] Fuentes v. ELA, 200 DPR 364, 372, (2018).
[36] *Id.*
[37] *Id.* a la 373.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

En *Fuentes v. ELA*, nuestro Máximo Foro tuvo la oportunidad de expresarse sobre la revisión judicial en la impugnación de reglamentos. El referido caso explica los tres métodos para impugnar un reglamento: (1) impugnación de su faz o acción de nulidad; (2) impugnación ante el Tribunal de Primera Instancia, y (3) la impugnación en un proceso adjudicativo administrativo.[38]

El Tribunal Supremo explicó que, la acción de la sección 2.7 de la LPAU, establece una acción para impugnar la validez de su faz de una regla o reglamento por el incumplimiento de las disposiciones de ley que deberá iniciarse en el Tribunal de Apelaciones en el término jurisdiccional de treinta días.[39] El beneficio que establece la sección es que crea una acción de nulidad por incumplimiento sin que se tenga que probar que la reglamentación haya sido aplicada a quien la impugne.[40] El Tribunal resuelve que esto no "excluye la revisión de una regla o un reglamento al amparo de otras disposiciones."[41]

El Tribunal volvió a recalcar lo resuelto en *JP v. Frente Unido Pro Defensa del Valle de Lajas* y *Centro Unido de Detallistas v. Com. Serv. Púb.* que, pasado el término de treinta días "cualquier persona afectada por la aplicación de una regla o reglamento aprobado por la agencia administrativa podrá impugnar su validez constitucional, en cualquier momento, ante el Tribunal de Primera Instancia".[42]

Por otro lado, la sección 4.5 de la LPAU, establece que los tribunales deben sostener las determinaciones de hechos de las agencias si están basadas en "evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo".[43] El Tribunal Supremo ha sostenido que la deferencia reconocida a la decisión de una agencia administrativa cede cuando: (1) no está basada en evidencia sustancial; (2) el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley, y (3) ha mediado una actuación irrazonable o ilegal.[44]

B. La *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, Ley Núm. 161-2009, según enmendada, y el *injunction* estatutario.[45]

La Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, establece el marco jurídico y administrativo que rige la solicitud, evaluación, concesión y denegación de

---

[38] Emmalind García García, *Derecho Administrativo*, 89 REV. JUR. UPR 1, 13 (2019).
[39] Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA § 9617 (2017).
[40] Fuentes, 200 DPR 364, a las págs. 390-91.
[41] *Id.* a la pág. 391.
[42] *Id.* a la pág. 381 (*citando a* JP v. Frente Unido Pro Defensa del Valle de Lajas, 165 DPR 445, 463 (2005) y Centro Unido de Detallistas v. Com. Serv. Púb, 174 DPR 174, 184-85 (2008)).
[43] 3 LPRA § 9675.
[44] Puerto Rico Telephone Co. v. Jta Reglamentadora de Telecomunicaciones de PR, 151 DPR 269, 281 (2000); González v. CFSE, 188 DPR 252, 278 (2013).
[45] Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA §§ 9011-9024i (2009).

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

permisos en Puerto Rico.[46] Esta fue aprobada a los fines de reformar y transformar el sistema de obtención de permisos.[47] En su Exposición de Motivos, el Legislador reconoció que los sistemas de permisos requieren un contrapeso, un componente que fortalezca el aspecto de fiscalización, pues sin ello no habría transparencia, ni confiabilidad.

El artículo 9.10 de la referida ley, establece una presunción de corrección y legalidad de las determinaciones finales y los permisos expedidos por la OGPe, los municipios autónomos y los profesionales autorizados.[48]

Por otro lado, el artículo 14.1 de la ley, establece que cualquier persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar una acción de *injunction*, *mandamus*, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar, entre otros remedios, la revocación de una determinación final otorgada, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa.[49] En cuanto a la legitimación de la persona, lo importante es que "se alegue de manera específica que posee un interés propietario o personal sujeto a un daño inminente, que dicho daño puede vincularse razonablemente a la conducta de la parte promovida y que el daño sufrido en el interés propietario o personal es susceptible de reparación mediante el remedio solicitado."[50]

En lo pertinente, la referida disposición establece que en la acción de *injunction* se puede solicitar, entre otras cosas:

> 1) [L]a revocación de una determinación final otorgada, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa con la intención de inducir a error al ente que emite el permiso, y que en cualquiera de los casos, ya sea por la información incorrecta o falsa, de haberse considerado todos los factores reales, no lo hubiera aprobado.[51]

El Tribunal Supremo ha reconocido que este recurso constituye un *injunction* estatutario, independiente y sumario cuyo propósito es hacer efectivo el cumplimiento de las leyes y los reglamentos de planificación. Por su naturaleza estatutaria, no está sujeto a los requisitos rigurosos del *injunction* tradicional, como demostrar un daño irreparable o la inexistencia de otro remedio adecuado en derecho.[52]

Debido a su naturaleza, el *injunction* estatutario es independiente del *injunction* tradicional y, por consiguiente, generalmente exento de la normativa

---

[46]Horizon Media Corp. v. Jta. Revisora de Permisos y Uso de Terrenos de PR, 191 DPR 228, 236 (2014); Laureano v. Mun. de Bayamón, 197 DPR 420, 433 (2017); Díaz v. Colón, 214 DPR 1135, 1143-44 (2024).
[47]*Id.*
[48]23 LPRA § 9019i.
[49]*Id.* § 9024
[50]*Id.* § 9024.
[51]*Id.*
[52]Díaz v. Colón, 214 DPR 1135, 1147 (2024).

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

aplicable a este último.[53] El *injunction* tradicional tiene su origen en la equidad y va dirigido esencialmente a atender situaciones donde no existe otro remedio adecuado en ley para atender los perjuicios que enfrenta una persona, mientras que el *interdicto* estatutario proviene de un mandato legislativo expreso. Es por ello, que la concesión de un *injunction* estatutario requiere un tratamiento especial, enmarcado dentro de un examen o escrutinio judicial más acotado.[54]

Recientemente, en *Santiago v. Marbella 63, LLC.,* el Tribunal Supremo distinguió los requisitos de cada uno de los remedios contemplados en el artículo 14.1.[55] Particularmente, para la primera acción, la revocación de un permiso otorgado estableció que, para obtener la revocación, la parte que impugna tiene la carga de demostrar que la solicitud se presentó utilizando información incorrecta o falsa, lo que vicia la concesión del permiso desde su origen.[56]

Por otra parte, el artículo 14.1 dispone que, en los procedimientos donde se solicite la revocación de una determinación final, serán partes indispensables la entidad o el profesional autorizado que la haya expedido y el dueño del proyecto.[57] Asimismo, cuando se solicite la revocación de un permiso expedido bajo la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, por haberse utilizado información incorrecta o falsa, también será parte indispensable el ingeniero o arquitecto que lo certificó.[58]

Finalmente, el artículo 14.5 (d) de la Ley Núm. 161-2009, establece entre las facultades, deberes y funciones de la Junta la de "comparecer, cuando así se le requiera por un tribunal, en aquellos casos donde se solicite la revocación de un Permiso o determinación final".[59] Esta disposición faculta expresamente al Tribunal para requerir la comparecencia de la Junta en procedimientos judiciales donde se solicite la revocación de una determinación final o permiso. Por tanto, su comparecencia no depende necesariamente de que haya expedido el permiso impugnado, sino de que el Tribunal requiera su participación conforme a la facultad que le confiere la ley. Ciertamente su aplicación no debe ser automática y debería estar sujeta al principio de necesidad, utilidad y economía procesal.

C. *Ley de Certificación de Planos o Proyectos*, Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada.

La Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, conocida

---

[53]Next Step Medical Co., Inc. v. Bromedicon, Inc., 190 DPR 474, 497 (2014).
[54] *Id.*
[55]Santiago v. Marbella 63, LLC., 2026 TSPR 95, en la pág. 8.
[56]*Id.* (énfasis nuestro).
[57]Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA § 9024 (2009).
[58]*Id.*
[59]Id. § 9024d.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

como la *Ley de Certificación de Planos o Proyectos*, establece un procedimiento mediante el cual los ingenieros y arquitectos licenciados certifican que los planos y proyectos que presentan para obtener permisos de construcción cumplen con las leyes y los reglamentos aplicables.

Desde su aprobación, la referida ley permitió que las agencias expidieran permisos basándose en las certificaciones de los ingenieros y arquitectos, sin necesidad de realizar una evaluación técnica exhaustiva de todos los aspectos del proyecto. Sin embargo, esa simplificación del procedimiento administrativo no exime al profesional de cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, ni elimina las facultades de fiscalización de las agencias gubernamentales.

Su artículo 2, en su versión anterior a las enmiendas de 2024, disponía que todo ingeniero o arquitecto licenciado que preparara o confeccionara planos o proyectos de construcción debía certificar que estos cumplían con las leyes y los reglamentos aplicables.[60] Asimismo, exigía acompañar dicha certificación con los endosos reglamentarios requeridos para la obra.[61]

Por su parte, el artículo 3, establecía que la agencia expediría el permiso correspondiente basándose en el cumplimiento de los requisitos reglamentarios y en la certificación presentada por el profesional.[62] El artículo 2, según enmendado, requiere que el ingeniero o arquitecto que presente una solicitud bajo el procedimiento de certificación certifique expresamente que los planos y el proyecto cumplen con la Ley Núm. 161-2009, las leyes especiales, los reglamentos aplicables, el Reglamento Conjunto de Permisos vigente y los códigos de construcción.[63] Además, exige certificar que los planos son consistentes con los demás documentos presentados y que el expediente administrativo contiene toda la documentación requerida, incluida la evidencia de legitimación activa, cumplimiento ambiental y las recomendaciones y certificaciones correspondientes.[64]

En cuanto al procedimiento para expedir permisos, el artículo 3 de la citada ley, según enmendado, dispone que, una vez validada una solicitud presentada mediante certificación profesional, la entidad con jurisdicción expedirá el permiso correspondiente dentro de un término no mayor de dos días laborables, basándose en la certificación presentada por el ingeniero o arquitecto.[65]

En lo referente a la presentación de información falsa, el artículo 7 de la Núm. 135 de 15 de junio de 1967, establece consecuencias para el ingeniero o

---

[60]Ley de Certificación de Planos o Proyectos, Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, 23 LPRA § 42b (1967).
[61]*Id.*
[62]*Id.* § 42c.
[63]*Id.* § 42b.
[64]*Id.*
[65]*Id.* § 42c.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

arquitecto que, al someter una certificación, ofrezca voluntariamente información falsa, presente diseños que no se ajusten a los reglamentos, indique hechos o dimensiones incorrectos, suministre hechos falsos u oculte información con el propósito de obtener un permiso.[66] Asimismo, dispone que, cuando se determine que un permiso fue obtenido en violación de las leyes o los reglamentos aplicables, podrá solicitarse su revocación conforme a la Ley Núm. 161-2009.[67]

D. La sentencia sumaria, Regla 36 de las de Procedimiento Civil.[68]

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que permite resolver un pleito sin necesidad de celebrar un juicio plenario, con el propósito de lograr una solución justa, rápida y económica.[69] El mecanismo de sentencia sumaria está regulado en la Regla 36 de las de Procedimiento Civil. Nuestro más alto foro ha resuelto que la sentencia sumaria "es un valioso mecanismo procesal para descongestionar los calendarios judiciales".[70] Este mecanismo, cuando procede, permite garantizar una solución justa, rápida y económica del procedimiento judicial. Sin embargo, la sentencia sumaria está regulada con precisión. Las reglas "establecen un proceso específico para la solicitud de sentencia sumaria que facilita a los jueces su adjudicación".[71] Conforme a lo dispuesto en la Regla 36.3 (e), procede dictar sentencia sumaria:

> [S]i las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.[72]

La Regla 36.2 de Procedimiento Civil, establece que una parte contra la cual se haya formulado una reclamación podrá presentar una moción de sentencia sumaria a partir de la fecha en que fue emplazada, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el Tribunal para concluir el descubrimiento de prueba.[73]

Sobre este particular, el tratadista José A. Cuevas Segarra explica que el Tribunal de Primera Instancia tiene autoridad para fijar el término para presentar mociones dispositivas, conforme a la Regla 37.2 (i) de Procedimiento Civil, siempre que no exceda los treinta (30) días siguientes a la fecha límite

---

[66] *Id.* § 42g.
[67] *Id.* § 42c.
[68] R.P. CIV., 32 LPRA Ap. V, R. 36 (2009).
[69] Cuadrado v. Santiago, 126 DPR 272, 279 (1990); Nieves v. González, 178 DPR 820, 847 (2010); Zapata v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.,189 DPR 414, 430 (2013); Oriental Bank Bank & Trust v. Perapi S.E., 192 DPR 7, 25 (2014).
[70] Padín v. Rossi, 100 DPR 259, 263 (1971).
[71] Ramos v. Univision, 178 DPR 200, 221 (2010).
[72] 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.
[73] *Id.* R. 36.2.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

establecida para concluir el descubrimiento de prueba. Señala, además, que este término es de cumplimiento estricto, según la Regla 37.3 (c), pero no es jurisdiccional, por lo que puede prorrogarse por justa causa conforme a la Regla 37.7. En consecuencia, el Tribunal conserva amplia discreción para determinar si una moción de sentencia sumaria fue presentada oportunamente.[74]

IV

APLICACIÓN DEL DERECHO A LOS HECHOS

A. Solicitud inoportuna de sentencia sumaria.

La Junta presentó su solicitud de sentencia sumaria cuando ya se habían celebrado tres sesiones de juicio en su fondo y se encontraba en curso el desfile de prueba. En dicha solicitud, la Junta sostuvo que no existían hechos materiales en controversia respecto a su participación en el caso y que, aún dando por ciertos los hechos alegados por la Demandante, no surgía causa de acción en derecho contra ella. Con base en ello, solicitó que se desestimara con perjuicio toda reclamación formulada en su contra y que se ordenara su exclusión del pleito.

Concluimos que, dadas las circunstancias procesales particulares de este caso, la solicitud resultó inoportuna. El mecanismo de sentencia sumaria tiene como finalidad evitar la celebración de un juicio cuando no existen controversias sustanciales sobre hechos esenciales y pertinentes. En este caso, al momento de presentarse la solicitud, el Tribunal ya había comenzado a recibir prueba sobre las controversias planteadas, incluidos los asuntos que la Junta pretendía resolver mediante dicho mecanismo.

Tampoco acogemos el planteamiento de la Junta en cuanto a que procedía su exclusión del pleito. Este Tribunal entendió conveniente que la Junta permaneciera en el pleito y participara de los procedimientos, dada la naturaleza de las controversias planteadas y las funciones que le confiere la Ley Núm. 161-2009. En particular, el artículo 14.5 (d), dispone que la Junta deberá comparecer cuando así lo requiera un tribunal en aquellos casos en que se solicite la revocación de un permiso o determinación final. En el ejercicio de esa facultad, este Tribunal consideró procedente mantener su participación durante el juicio en su fondo.

Por consiguiente, en el ejercicio de nuestra discreción para dirigir los procedimientos, habiéndose celebrado el juicio en su fondo y considerando, además, la conveniencia de la participación de la Junta de Planificación, declaramos **NO HA LUGAR** la solicitud de sentencia sumaria presentada por

---

[74] III JOSÉ A. CUEVAS SEGARRA, TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL 1044 (2da. ed. 2011).

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

dicha agencia y procedemos a adjudicar las controversias a base de la prueba recibida durante el juicio.

B. Reglamento Conjunto Aplicable.

Desde el inicio de este litigio, varios codemandados plantearon una controversia sobre cuál Reglamento Conjunto debía aplicarse al Permiso impugnado. Sin embargo, este Tribunal entiende que dicha controversia no es determinante para resolver la solicitud de revocación presentada por la Demandante. La acción que tenemos ante nuestra consideración no constituye un recurso ordinario de revisión administrativa dirigido a examinar la corrección sustantiva de la evaluación realizada por la OGPe, sino una acción extraordinaria presentada al amparo del artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, mediante la cual se solicita la revocación de un permiso cuya solicitud se presentó utilizando información incorrecta o falsa.

No existe controversia en cuanto a que el recurso que nos ocupa se presentó al amparo del artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, el cual únicamente contempla cuatro escenarios de manera taxativa, a saber: 1) la revocación de una determinación final otorgada, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa; 2) la paralización de una obra iniciada sin contar con los permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado; 3) la paralización de un uso no autorizado o de una construcción autorizada mediante permiso, para la cual no se hayan realizado los pagos correspondientes a aranceles, pólizas, arbitrios y sellos; y 4) la demolición de obras construidas, que al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo no cuenten con permiso de construcción. [75] De igual forma, no existe controversia en cuanto a que en la petición de epígrafe se alegó que el permiso en cuestión fue solicitado utilizando información incorrecta o falsa. Es hasta este supuesto que se extiende la jurisdicción que el citado artículo le concede a este Tribunal: determinar si Azure utilizó información incorrecta o falsa en la solicitud del permiso impugnado.

C. Legitimación activa de la Demandante a la luz del artículo 14.1. de la Ley Núm. 161-2009.

La prueba documental, demostrativa y testifical estableció un nexo directo y particularizado entre los intereses propietarios y personales de la Demandante y las obras autorizadas mediante el Permiso impugnado.

La Demandante es propietaria de un apartamento en el Condominio Punta Bandera, inmediatamente colindante con el predio objeto del Permiso. Desde su

[75]Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA § 9024 (2009).

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

propiedad tiene visibilidad directa al terreno donde se propone realizar las obras. Ese entorno natural constituye una parte importante del uso y disfrute que ella y su familia hacen de la propiedad.

La prueba estableció, además, que la Demandante ya ha experimentado una afectación concreta en el uso y disfrute de la playa. En las áreas próximas al bosque costero, el humedal y la playa, se colocaron mallas negras y letreros de "Propiedad privada" que han dificultado su tránsito por determinados sectores. Durante la marea alta, cuando el agua alcanza la vegetación y reduce el espacio de arena disponible, resulta necesario utilizar pasos hacia el interior del bosque para continuar el recorrido. Esta afectación adquiere particular importancia ante la alegada información incorrecta sobre la cabida del proyecto y las discrepancias acreditadas entre el plano de movimiento de tierra utilizado para obtener el permiso y el deslinde de la ZMT certificado en 2017. Como veremos más adelante, los planos utilizados en el trámite no reflejaban adecuadamente los límites y las franjas de protección establecidos mediante ese deslinde. La incertidumbre sobre la extensión del terreno privado y las áreas pertenecientes al dominio público no constituye, por tanto, una preocupación abstracta para la Demandante. Tiene consecuencias concretas sobre los espacios que utiliza y sobre su posibilidad de transitar por la franja costera.

Además, la Demandante expresó preocupación por la capacidad de los servicios de agua y electricidad. Ha experimentado interrupciones frecuentes y fluctuaciones de voltaje en su propiedad. También quedó probado que Ocean Boulevard es la única vía pública de acceso tanto al Condominio de la Demandante como al predio objeto del Permiso. Esta carretera presenta condiciones de estrechez que dificultan el tránsito simultáneo de vehículos en direcciones opuestas.

Examinados estos hechos en conjunto, concluimos que la Demandante posee un interés propietario y personal concreto, particularizado y distinto del que pudiera tener cualquier integrante del público. Su condición de propietaria colindante, el uso y disfrute habitual de la playa y los recursos naturales del área, las restricciones que ya ha experimentado para transitar por la franja costera, las condiciones de acceso a su residencia y las posibles repercusiones sobre los servicios de infraestructura establecen un vínculo directo entre sus intereses y las actuaciones impugnadas.

En consecuencia, determinamos que la Demandante tiene legitimación activa para solicitar la revocación del permiso al amparo del artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009.

D. Revocación del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2016-119818-PCOC-311456.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

En el presente caso, nos corresponde resolver si al amparo del artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, procede la revocación del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2016-119818-PCOC-311456, expedido por la OGPe el 20 de diciembre de 2024 a favor de Azure, bajo la causal de información incorrecta o falsa en su otorgamiento. Evaluaremos cada una de las alegaciones de la Demandante según la prueba desfilada en el juicio.

INFORMACIÓN FALSA SOBRE LA CABIDA

El Permiso de Construcción Núm. 2016-119818-PCOC-311456 consigna una cabida a desarrollarse de 74,732.54 m^2 o 19.01 cuerdas para el predio identificado con el número de catastro 092-000-003-03. No obstante, la prueba desfilada demostró que esa cabida es incorrecta. El predio objeto del Permiso tiene una cabida real de 49,970.681 m^2 o 12.714 cuerdas. Se trata de una diferencia aproximada de 24,761 m^2, discrepancia que no puede considerarse inmaterial. La cabida incorrecta surge del Memorial Explicativo suscrito y sellado por el Ing. Blanes, así como de la información introducida en el SBP para obtener el Permiso.

En cambio, la cabida real del predio objeto del Permiso (Finca Núm. 4,969), quedó acreditada mediante la Escritura Núm. 12 de rectificación de cabida y compraventa, instrumento que incorpora la mensura certificada por un agrimensor y que constituye evidencia fehaciente sobre la extensión real del predio (49,970.681 m^2). Esa misma Escritura refleja, además, que la Finca Núm. 5,722, colindante con la anterior, tiene una cabida de 22,726.697 m^2. Esto quiere decir que, aún sumando la cabida real de ambas fincas, el total no alcanza los 74,732.54 m^2 certificados por el Ing. Blanes en la solicitud de Permiso impugnado.

Los datos del CRIM tampoco sostienen la cabida consignada. El Ing. Blanes incluyó en la solicitud un solo número de catastro, el 092-000-003-03, correspondiente exclusivamente a la Finca Núm. 4,969, sin identificar o asociar en el Memorial Explicativo ningún otro número catastral. Sin embargo, los datos digitales del CRIM para la finca con número de catastro 092-000-003-03 reflejan una “cabida escritura” de 54,828.94 m^2 y un “área de mapa” de 69,852.16 m^2. Ninguna de esas cifras coincide con los 74,732.54 m^2 consignados en el permiso. Así, la cabida utilizada en el trámite no encuentra respaldo ni en el título de propiedad, ni en los datos catastrales de la propia finca identificada en el expediente administrativo.

Esa incorrección entre la cabida autorizada en el permiso y la cabida real tiene consecuencias jurídicas directas. El Permiso fue expedido sobre una premisa fáctica errónea en cuanto a la extensión real del terreno. No acogemos la explicación ofrecida por el Ing. Cardona y la Arq. Rodríguez sobre el posible origen de esa cabida incorrecta. Los codemandados intentaron justificar la

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

discrepancia en las cabidas alegando, por un lado, que el SBP despliega automáticamente la información del CRIM y, por otro, que el Ing. Blanes no podía consignar en el Memorial Explicativo una cabida distinta porque así aparecía en el Anteproyecto. Esto quedo desmentido por la propia evidencia documental de otros trámites en los que intervino el mismo ingeniero.

En definitiva, la prueba documental admitida demuestra que la cabida consignada en el Permiso no es compatible con el título de propiedad, ni con los datos catastrales del CRIM, ni con las mediciones certificadas que surgen de la Escritura de rectificación. La inconsistencia de las explicaciones ofrecidas por los codemandados no nos convence. Por lo tanto, resolvemos que Azure efectuó una representación incorrecta de la cabida del predio objeto, respecto del cual Azure podría ni siquiera tener titularidad ni autorización.

FALSEDAD EN LA INFORMACIÓN SOBRE EL DESLINDE DE LA ZMT

La Demandante alega que el Permiso de Construcción Núm. 2016-119818-PCOC-311456 se aprobó con información incorrecta y falsa en cuanto al deslinde de la ZMT y la ubicación de la zona de salvamento. Esa incorrección es grave cuando el predio colinda con la costa, con una quebrada y con un humedal de alto valor ecológico.

En este caso, la Demandante demostró en el juicio que las actuaciones de Azure fueron encaminadas a dar la apariencia a la OGPe de que se estaba cumpliendo con lo requerido por los técnicos y de ocultar la última declaración del DRNA sobre la ZMT en el predio, lo que obligaría a enmendar el plano de construcción.

Según lo probado en el juicio, el 21 de octubre de 2016, el Ing. Blanes incorporó al trámite un plano de deslinde certificado el 8 de marzo de 2008, basado en un plano de diciembre de 1998, y una solicitud ante el DRNA para obtener un nuevo deslinde. El 25 de octubre de 2016, la OGPe exigió el plano de deslinde aprobado en la Notificación de Requisitos. Respecto al requerimiento del plano aprobado de deslinde, la prueba demostró que antes de que la OGPe emitiera la Notificación de Requisitos, el Ing. Blanes ya había presentado un plano de deslinde y había informado a la agencia que había iniciado una nueva solicitud ante el DRNA. En ese contexto, la unidad técnica incluyó entre las condiciones de la Notificación la presentación del plano aprobado de deslinde. Nunca se presentó.

Lo que se presentó durante el trámite ante la OGPe en el 2024, fue un documento correspondiente al procedimiento iniciado ante el DRNA en 2022, identificado con el Núm. O-AG-CER02-PO-00038-29122022. Este se denominó en el SBP como “Deslinde Aprobado”. Sin embargo, la prueba demostró que el Ing. Blanes presentó el plano de mensura y deslinde de la ZMT con fecha de

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

agosto de 2024 como si se tratara de un deslinde vigente cuando Azure tenía conocimiento de que el mismo había dejado de surtir efectos. Veamos.

La prueba demostró que en una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Apelaciones en el caso *Elvinsson v. DRNA*, se consigna que, para el 11 de octubre de 2024, el DRNA ya había dejado sin efecto el deslinde.[76] Es decir, para esa fecha, el deslinde presentado en agosto de 2024 ya no tenía validez jurídica. La notificación de esa determinación del DRNA fue recibida por la misma representación legal de Azure, quien, pese a conocer ese hecho, cursó luego la misiva el 14 de noviembre de 2024 a la OGPe, alegando que el requisito de deslinde había sido cumplido. Así, el expediente refleja no sólo la presentación de un documento sin vigencia jurídica como si fuera un deslinde aprobado, sino también una afirmación expresa de la agencia de que ese requisito había sido satisfecho, cuando la prueba demostró lo contrario.

No nos merece credibilidad la explicación de los codemandados de que el plano requerido por la OGPe en el 2016 era el deslinde de 2008. No encontramos fundamento para aceptar esa interpretación, pues cuando la OGPe impuso el requisito ya tenía ante sí el plano de 2008 y conocía que el Ing. Blanes había iniciado un nuevo procedimiento de deslinde ante el DRNA. Como bien arguye la Demandante, concluimos que la OGPe se refería al plano aprobado que resultara de ese nuevo procedimiento, entiéndase el deslinde del 2 de marzo de 2017 aprobado por el DRNA. No obstante, este deslinde nunca se presentó ante la OGPe, pese al requerimiento expreso de la agencia.

Durante el juicio, los codemandados trataron de justificar esa falsa representación alegando que la OGPe no podía requerir un deslinde nuevo bajo el Reglamento Conjunto de 2010. Examinamos este planteamiento porque los propios codemandados lo invocaron. Sin embargo, no nos convence su argumento porque la prueba demostró que aún bajo ese Reglamento, se reconocía expresamente la facultad de la OGPe para requerir un plano actualizado de deslinde, lo cual en efecto se hizo.[77] Esto fue eventualmente reconocido por el propio Ing. Cardona en su testimonio. A pesar de esos reconocimientos, este insistió en que Azure no tenía que presentar un deslinde actualizado y que había cumplido con el requerimiento.

Sin embargo, la controversia no consiste en determinar si el Reglamento (ya sea el del 2010 o 2023) obligaba automáticamente a Azure a presentar un nuevo deslinde, sino en establecer si cumplió con la condición que la OGPe efectivamente le impuso. Una vez la agencia estableció esa condición,

---

[76] *Sentencia*, en la pág. *2, Elvinsson v. DRNA, KLRA202400682 (15 de septiembre de 2025).

[77] El Capítulo 46 del Reglamento Conjunto de 2010, titulado "Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre", establece en su Regla 46.2 los criterios de evaluación aplicables a esas actividades. En particular, el inciso (k)(4) contempla que, como parte de la evaluación de una solicitud de permiso, la agencia pueda requerir un plano actualizado de deslinde cuando el área de la actividad propuesta colinde con bienes de dominio público o cuando las condiciones de una aprobación previa hayan variado significativamente.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

correspondía al proponente acreditar su cumplimiento. Aunque esto no se hizo, Azure y el Ing. Blanes afirmaron falsamente que lo habían cumplido.

FALSEDAD EN LA INSTALACIÓN DEL RÓTULO

La Demandante alega que el rótulo de presentación contenía información incorrecta o falsa, ya que no se cumplió con los alegados requisitos exigidos para su instalación ni se presentó la certificación requerida. La Demandante fundamenta su planteamiento en la sección 2.1.9.12 del Reglamento Conjunto de 2023. Sin embargo, y como ya fue establecido en esta *Sentencia*, la solicitud de Permiso presentada por Azure se evaluó a la luz del Reglamento Conjunto de 2010, decisión que no está siendo cuestionada por este Tribunal en este procedimiento.

Ahora bien, durante el juicio, este Tribunal pudo observar varias fotografías del rótulo. Incluso, conforme al testimonio pericial de la Arq. Rodríguez, ésta explicó que el expediente contiene la fotografía que demuestra la instalación del rótulo con la información requerida; que fue subida al SBP utilizando el mecanismo de certificación correspondiente que aplicaba en ese momento; y que la reglamentación aplicable no exigía fotografías tomadas desde ángulos particulares ni estructuras de soporte especiales. Las presentadas fueron tomadas desde ángulos cerrados.

Aunque hubiera controversia sobre la efectiva documentación del rótulo, o sobre si se cumplió con los requisitos del reglamento aplicable, en este caso consideramos que no se probó que el Ing. Blanes utilizara información falsa o incorrecta para la aprobación del Permiso. Según el derecho aplicable a la controversia que este Tribunal tiene ante su consideración, la Demandante tenía que demostrar una representación materialmente falsa o incorrecta respecto a un requisito aplicable a esa fase, a modo de ejemplo que se colocó una fotografía que no corresponde al proyecto. Relacionado a lo anterior, es menester resaltar que durante su testimonio, el Ing. Cardona estableció lo común de que partes en contra de un proyecto remuevan los rótulos de presentación. En estos casos lo importante es que se reinstale el rótulo, como se alega que sucedió en el caso.

Aún cuando reconocemos que la omisión de un rótulo no es algo meramente formal, pues su incumplimiento podría incidir en el proceso de notificación pública, consideramos que la Demandante no cumplió con su carga y lo alegado no nos mueve a desviarnos de la deferencia reconocida a las agencias administrativos. No encontramos prueba que merezca credibilidad que demuestre el hecho de que el rótulo en efecto nunca se instaló. Especialmente, cuando en la prueba desfilada se mostraron fotografías de dicho rótulo, aunque admitimos que no con mucha claridad. Sin embargo, resolver que hubo información incorrecta o falsa en la instalación del rótulo no es una determinación que este Tribunal encontró probada.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

INFORMACIÓN INCORRECTA EN LAS SOLICITUDES DE RECOMENDACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

La Demandante alega que el Permiso impugnado también estuvo apoyado en solicitudes de recomendación de infraestructura ("SRI") que contenían información incorrecta y contradictoria sobre aspectos esenciales del proyecto. En particular, el Ing. Blanes sometió ante la AAA y ante LUMA dos SRI en las que informó que el proyecto consistía en 180 apartamentos distribuidos en nueve edificios. Ambas solicitudes fueron presentadas bajo su firma y sello profesional. Sin embargo, esa información no coincide ni con el Anteproyecto ni con los documentos sometidos en el propio trámite del Permiso de Construcción. La incorrección surge con claridad al contrastar esas solicitudes con el resto del expediente.

La prueba demostró que el Anteproyecto autorizaba seis edificios, no nueve edificios. A su vez, en el trámite de Permiso de Construcción, el propio Ing. Blanes informó que el proyecto era de 224 unidades de vivienda multifamiliar. Así, en unas agencias y para unos trámites, el proyecto se describió como uno de 180 apartamentos en nueve edificios, mientras que en el expediente del Permiso de Construcción y en el Anteproyecto se presentó como un proyecto distinto, tanto en número de apartamentos como en número de edificios. Esa contradicción no puede atribuirse a un mero detalle menor, porque se trata de datos fundamentales para que las agencias concernidas evalúen la capacidad y viabilidad de suplir la infraestructura necesaria al proyecto propuesto. Si a la AAA y a LUMA se les sometió información distinta a la que luego se utilizó para obtener el Permiso de Construcción, entonces las recomendaciones emitidas no descansan sobre la descripción real del proyecto finalmente impulsado. En esas circunstancias, las SRI no pueden considerarse un respaldo válido y confiable para el permiso impugnado, porque fueron obtenidas sobre premisas incorrectas y contradictorias.

El Ing. Cabassa testificó que esta discrepancia en las solicitudes de permiso no puede minimizarse como un simple error de forma. Aseguró que la cantidad de edificios y de unidades son elementos medulares para la evaluación de infraestructura, ya que inciden directamente sobre la demanda de agua, energía eléctrica y demás servicios.

Por lo tanto, concluimos que se utilizó información incorrecta o falsa en los trámites relacionados con las solicitudes de recomendación de infraestructura de la AAA y de LUMA, lo que demuestra el uso de información incorrecta en el trámite del Permiso impugnado. El Ing. Cardona testificó que estas recomendaciones formaron parte del proceso decisional del Permiso ya que estaban en el expediente. En consecuencia, los examinamos como parte del trámite que culminó con la aprobación del Permiso.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

No nos persuade la explicación de que la cifra de 180 se refería a unidades básicas de vivienda y no a apartamentos. Los Memoriales expresan directamente que el proyecto consistía en 180 apartamentos; no indican que se tratara de 224 apartamentos equivalentes a 180 unidades básicas de vivienda, ni incluyen un cálculo que sustente esa interpretación. Además, la prueba estableció que la Consulta de Ubicación contemplaba apartamentos de dos y tres habitaciones, circunstancia pertinente a cualquier conversión que dependiera del número de habitaciones. La explicación ofrecida no encuentra apoyo en los documentos examinados. Tampoco nos merece credibilidad porque descansa en suposiciones sobre lo que el Ing. Blanes quiso expresar, sin fundamento probatorio suficiente para atribuirle esa intención.

Luego de examinar la prueba documental y aquilatar los testimonios, concedemos mayor peso al contenido expreso de los memoriales preparados y sometidos por el Ing. Blanes que a las explicaciones posteriores ofrecidas por los codemandados.

FALSEDAD SOBRE ENDOSO MUNICIPAL

La Demandante alega que Azure y el Ing. Blanes han intentado crear la falsa impresión de que el Municipio todavía respaldaba el proyecto, utilizando para ello un endoso obsoleto de 2017, hace más de ocho años, omitiendo deliberadamente el hecho de que la actual Administración Municipal ha expresado su oposición categórica al desarrollo. La Demandante también alegó que lo anterior no sólo era engañoso, sino que contradecía la realidad administrativa y legal del caso. Estamos de acuerdo.

Esa falsedad surge, en primer lugar, del uso de la carta de endoso emitida el 20 de junio de 2017. Ese documento fue utilizado para sostener que el proyecto contaba con el aval municipal, cuando en realidad se trataba de un endoso expedido para un proyecto de "turismo médico", y no para el desarrollo residencial que posteriormente se intentó impulsar. Por tanto, no se trataba de un simple documento antiguo, sino de un endoso emitido en un contexto materialmente distinto, antes de cambios significativos en la realidad del área, y sin correspondencia con el proyecto finalmente sometido ante la OGPe. Presentarlo como si mantuviera vigencia y pertinencia para este trámite equivalía a proyectar una impresión falsa de conformidad municipal.

Aún si el Municipio no hubiese aceptado todas las alegaciones que le conciernen, lo cual hizo, lo cierto es que la evidencia admitida por este Tribunal demuestra que Azure sometió a la OGPe información falsa e incorrecta, a los efectos de que no había recibido comunicación alguna del Alcalde o sus oficinas, modificando o revocando el endoso municipal. Esa impresión quedaba frontalmente desmentida por la Resolución Núm. 05, Serie 2022, del 29 de abril de 2022 de la Legislatura Municipal de Luquillo. Esa Resolución evidencia la

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

existencia de una política pública ambiental oficial del Municipio que rechaza desarrollos en Punta La Bandera que no sean eco amigables y confirma la oposición municipal al proyecto aquí en controversia.

Es decir, para diciembre de 2024, el momento en que se utilizó el endoso de 2017 ante la OGPe, ya existía una manifestación oficial más reciente del Municipio incompatible con la idea de que Azure contaba con el respaldo municipal. La falsedad se agrava porque el Ing. Blanes le representó a la OGPe que Azure no había recibido comunicación alguna del Alcalde ni de sus oficinas, modificando o revocando el endoso municipal previamente emitido. Esa representación consta en el Memorial sometido para acompañar el endoso municipal. El testimonio del Alcalde corroboró que el Municipio había expresado su oposición categórica en múltiples foros.

Azure no puede sostener razonablemente desconocimiento de la postura municipal. La prueba demostró que el Municipio compareció oficialmente el 8 de octubre de 2024 en el trámite ante el DRNA para oponerse al proyecto, fecha anterior a la solicitud final del permiso ante la OGPe.[78]

FALSEDAD SOBRE PERMISO DE PODA Y CORTE

En este caso, el Ing. Blanes sometió ante la OGPe un Permiso de Corte, Trasplante y Siembra de Árboles fechado el 26 de junio de 2008. La Demandante alega que Azure y el Ing. Blanes pretenden hacer creer a la OGPe que dicho permiso sigue vigente y que satisface los requisitos regulatorios actuales para la poda y corte de árboles dentro del predio. Según la Demandante, ello constituye información falsa o incorrecta ya que, al ser un documento de hace dieciséis años, no considera la evolución del ecosistema en el tiempo.

Coincidimos con los codemandados en que, aunque el permiso de corte presentado sea uno de 2008, no significa que Azure o el Ing. Blanes haya sometido información falsa o incorrecta con el propósito de lograr la expedición del permiso. Según fue declarado por el Ing. Cardona, el Permiso de Corte y Poda forma parte de la próxima etapa del proyecto: el Permiso de Actividad Incidental. Lo anterior no varía entre el Reglamento de 2010 y el Reglamento de 2023. Como bien demostraron los codemandados, el Reglamento Conjunto de 2023 no modifica esta norma, toda vez que la Regla 3.4.1 del Reglamento Conjunto de 2023 este establece que el Permiso de Corte y Poda se sigue solicitando mediante el Permiso de Actividad Incidental, que es la próxima etapa del proyecto.

PLANO DE MOVIMIENTO DE TIERRA CON INFORMACIÓN INCORRECTA SOBRE LA ZMT Y ZONA DE SALVAMENTO, EL ANTEPROYECTO Y LA CONSULTA DE UBICACIÓN

[78] *Véase Sentencia*, Elvinsson v. DRNA, KLRA202400682 (15 de septiembre de 2025).

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

El Permiso impugnado también se aprobó con información incorrecta y falsa en cuanto a la ubicación de la ZMT y de la zona de salvamento. La prueba demostró que el Ing. Blanes sometió y nunca enmendó los planos de construcción y movimiento de tierra a pesar de que, al momento de levantar el permiso en 2024, conocía que la ZMT ya no estaba donde la ilustraban esos planos. Desde el 2 de marzo de 2017, el DRNA había declarado una nueva delimitación para esa área mediante un plano preparado por el propio Ing. Blanes. Por lo tanto, desde esa fecha, el Ing. Blanes conocía la ubicación correcta de la ZMT y de la zona de salvamento conforme al deslinde vigente. Sin embargo, el plano de construcción y movimiento de tierra aprobado en el permiso impugnado no refleja esa realidad.

La prueba pericial presentada por la Demandante demostró que, en el plano aprobado, la ZMT y la zona de salvamento no coinciden con la delimitación establecida en el deslinde de 2017, y que ni siquiera se refleja la totalidad de la zona de salvamento que sí aparece en el plano aprobado por el DRNA. Más aún, la entrada del proyecto, identificada como “existing dirt road”, conduce directamente hacia un área que en el plano de 2017 fue clasificada como zona de salvamento y zona de vigilancia, pero que en el plano de construcción, al no estar debidamente identificada, aparece indebidamente como un área susceptible de impacto mediante movimiento de tierra y construcción. Esa omisión tuvo consecuencias concretas en el trámite.

La prueba desfilada demostró que el Gerente de Permisos de la OGPe no había visto el plano de deslinde de 2017 y desconocía que la ZMT había cambiado en ese año. De igual forma, tanto ese funcionario como la perito de Azure admitieron que no realizaron análisis alguno, comparando el plano de construcción aprobado con el plano de deslinde de 2017. El único perito que efectuó ese análisis comparativo entre ambos planos fue el Ing. Cabassa. Al comparar el deslinde de 2017 con el plano de construcción y movimiento de tierra aprobado, el Ing. Cabassa concluyó que el proyecto no cabía dentro de la delimitación vigente y que su implantación, tal como fue autorizada, conlleva impactos sobre humedales y bienes del dominio público marítimo-terrestre. Según explicó, al no incorporarse la delimitación establecida en 2017, el plano aprobado presenta como área susceptible de impacto una zona que en realidad forma parte de espacios sujetos a protección y de los cuales el proponente no es dueño.

Frente a esto, se ha intentado desviar la controversia hacia debates sobre cuál Reglamento Conjunto aplica o sobre si era necesario presentar un “nuevo deslinde”. Pero ese enfoque pierde de vista el hecho verdaderamente medular, que la prueba estableció con claridad y que no ha sido refutado: en la solicitud del permiso se utilizó una delimitación anterior, pese a que el DRNA ya había aprobado una más reciente para esa misma área, y no se informó a la OGPe

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

sobre ese cambio, aun cuando alteraba la ubicación de la ZMT y de la zona de salvamento.

Además de lo previamente discutido en torno a que el plano de movimiento de tierra no ilustra correctamente la ZMT y la zona de salvamento declaradas por el DRNA en el 2017, tampoco está conforme con lo autorizado por el Anteproyecto aprobado en este caso. Esto es importante ya que hablamos de un plano de construcción aprobado por la OGPe bajo la *Ley de Certificaciones de Planos o Proyectos*.

Según el Anteproyecto aprobado, se autorizó un proyecto para la construcción de seis edificios y una "casa club" frente a la playa con una piscina. Sin embargo, el plano de movimiento de tierra que fue presentado por el Ing. Blanes y que fue aprobado mediante la *Ley de Certificaciones de Planos o Proyectos*, contiene trece edificios y tres piscinas. Esto quiere decir que el plano de movimiento de tierra aprobado es contrario al uso y densidad autorizados por el Anteproyecto. Esta incorrección de uso y densidad es de carácter material y sustantiva. Tanto el Reglamento Conjunto de 2023, en su sección 2.2.1.3, como el Reglamento Conjunto de 2010, en su sección 6.2.4, disponen que los permisos ministeriales se otorgarán únicamente para los usos específicamente permitidos en el distrito correspondiente y que deberán cumplir cabalmente con los parámetros aplicables, incluyendo el uso y la densidad autorizados.

Además, el plano de movimiento de tierra aprobado no está conforme con las condiciones impuestas por la Consulta de Ubicación ya que no contiene ni identifica la Determinación Jurisdiccional aprobada por el Cuerpo de Ingenieros respecto al área del mangle, ni la zona de amortigüamiento de diez metros a partir del límite certificado.

En la Consulta de Ubicación aprobada el 22 de noviembre de 2000, uno de los acuerdos que tiene el proyecto es que se determine la línea jurisdiccional establecida por el Cuerpo de Ingenieros relacionada al mangle existente en la propiedad. De igual forma, la unidad técnica de la OGPe, con la Notificación de Requisitos de 2016 le notificó, como una de las Condiciones Especiales que Azure tenía cumplir al momento del levante, que tuviera una Determinación Jurisdiccional del Cuerpo de Ingenieros.

Ambos requerimientos formaban parte esencial del trámite del Permiso 2016-119818-PCOC-311456 y debían estar presentes para su aprobación válida. No obstante, la prueba desfilada demostró que Azure no incluyó lo solicitado. El Ing. Cardona admitió que esa Condición Especial no se cumplió y que lo que se presentó fue una Determinación Jurisdiccional Preliminar del Cuerpo de Ingenieros.

Aquilatados los testimonios junto con la prueba documental, determinamos que el plano presentado para el Permiso de Construcción que nos ocupa no cumple con las correspondencias entre el Anteproyecto y el Permiso

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

impugnado. Por lo tanto, concluimos que era falsa la representación del Ing. Blanes ante la OGPe de que no habían ocurrido cambios en el proyecto. Se presentó y aprobó un permiso de construcción para realizar movimiento de tierra y obras pluviales correspondientes a un proyecto sustancialmente distinto del previamente autorizado. Esa discrepancia constituye información incorrecta respecto de la naturaleza y configuración del proyecto autorizado y activa las consecuencias dispuestas en el artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, según la versión aplicable a este caso.

Además, determinamos que Azure afirmó falsamente el cumplimiento de un requisito exigido tanto por la Notificación de Requisitos de la OGPe como por la Consulta de Ubicación cuando esto no se realizó.

INFORMACIÓN INCORRECTA SOBRE COLINDANTES

En esta ocasión, la Demandante alega que el Ing. Blanes omitió en la solicitud del Permiso impugnado la dirección postal de la Asociación de Residentes o Condómines. Para la Demandante, ello constituye información falsa o incorrecta en la referida solicitud. No obstante, Azure y la OGPe alegan que dicha disposición es inaplicable toda vez que el reglamento utilizado en la evaluación de la solicitud del permiso impugnado es el Reglamento Conjunto de 2010 y lo que en efecto alega la Demandante es un incumplimiento con la sección 2.1.9.7 del Reglamento Conjunto de 2023.

Consecuéntemente, la alegación de la Demandante sólo encuentra apoyo en una disposición reglamentaria que la OGPe no utilizó para evaluar el Permiso impugnado, por lo que procede que este Tribunal decrete su improcedencia. La realidad es que esta alegación, por sí sola, no derrota la presunción de corrección del artículo 9.10, ni demuestra que Azure haya utilizado información falsa o incorrecta para obtener el Permiso.

INFORMACIÓN INCORRECTA SOBRE LA VIGENCIA DE LAS PRÓRROGAS

La Demandante imputa el uso de información falsa o incorrecta sometida por el Ing. Blanes en la solicitud de permiso respecto a la vigencia de la prórroga 2016-119818-PRR-012571, la cual fue aprobada el 28 de junio de 2023. La parte demandante indica que dicha prórroga venció el 28 de junio de 2024, toda vez que la calcula de acuerdo con el término reglamentario de un año. Más adelante, surge que el 3 de septiembre de 2024, el Ing. Blanes solicitó un término adicional de treinta días para someter los documentos peticionados en la Notificación de Requisitos de 2016. Dicha solicitud fue aprobada y los documentos requeridos fueron presentados el 2 de octubre de 2024.

Así las cosas, la controversia se reduce a la vigencia de la prórroga 2016-119818-PRR-012571. Las partes están en desacuerdo en cuanto a desde cuándo debió correr el término solicitado. Para la Demandante, el término debió correr

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

desde el 28 de junio de 2023. Sin embargo, para la OGPe, el término corrió desde que se reabrió la solicitud. Lo anterior pone de manifiesto que la controversia sobre la vigencia de la prórroga no es un tema de información incorrecta o falsa utilizada por el Ing. Blanes en la solicitud del Permiso impugnado. Sino que ello constituye un desacuerdo de la Demandante con la manera en que OGPe interpreta las leyes y reglamentos que administra, lo que está fuera del alcance del artículo 14.1 de la Ley 161-2009. Debido a ello, procede que este Tribunal decrete la improcedencia de lo alegado.

De otra parte, en la *Demanda* se argumenta que la prórroga 2016-119818-PRR-012571 no procedía, toda vez que excedía el máximo de prórrogas permitido. Nuevamente, si la prórroga autorizada excedía el máximo permitido, ello no constituye un supuesto de información incorrecta o falsa utilizada por el Ing. Blanes en la solicitud del permiso impugnado.

INFORMACIÓN INCORRECTA SOBRE EVALUACIÓN DE BIÓLOGO DE LA DRNA

La Demandante alega que el Permiso impugnado también se solicitó mediante una representación incorrecta sobre la evaluación biótica del predio y sobre la supuesta falta de necesidad de actualizar la Certificación de Hábitat del DRNA. En su Memorial Explicativo, el Ing. Blanes indicó que no era necesario actualizar la Certificación de Hábitat de 2017 porque, según un memorando de un biólogo del DRNA, el área estaba compuesta por especies comunes y no contenía elementos bióticos vulnerables, amenazados o en peligro de extinción. La inconsistencia entre el número de personas que suscribió dicho memorando nos parece inmaterial. Ahora bien, esa representación proyectó ante la OGPe la impresión de que el componente biológico del predio ya había sido evaluado y que no existía necesidad de requerir una actualización del DRNA. Sin embargo, la prueba documental demostró que esa presentación era incorrecta y tergiversaba el verdadero alcance del documento del DRNA.

De su contenido no se desprende una caracterización general de hábitat en los términos en que el Memorial la presenta. Por el contrario, ese documento hace referencia a elementos críticos presentes en el predio y responde a un contexto particular de inspección y evaluación relacionado con la identificación de elementos bióticos vinculados al deslinde de la ZMT. Es decir, no se trataba de una certificación amplia y definitiva de inexistencia de elementos sensitivos en el área, ni de una determinación que relevara al proponente de obtener una actualización del endoso o evaluación biológica correspondiente. Presentarlo como si fuese una validación general de que el predio solo contenía especies comunes y carecía de elementos vulnerables, amenazados o en peligro de extinción, constituye una tergiversación del contenido y alcance real del documento. Esa incorrección no es menor.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

La prueba demostró que ante el alto valor ecológico del predio, ya para el 2016 la propia OGPe había requerido la actualización de los endosos del DRNA. No obstante, el Permiso terminó expidiéndose sin esa actualización, apoyado en una explicación incorrecta que minimizaba el valor y el alcance de la información biológica existente. Así, en vez de someter el documento actualizado requerido o reconocer que el Memorial del DRNA no equivalía a una certificación abarcadora de hábitat, el Ing. Blanes utilizó ese documento para sostener que no hacía falta actualización alguna. De esa manera, el expediente presentó una apariencia de suficiencia documental que no correspondía a la realidad. No se trató de presentar un documento falso en su existencia, sino de atribuirle un alcance que no tenía para excusar la ausencia de la actualización requerida.

INFORMACIÓN INCORRECTA O FALSA SOBRE EL CÁLCULO REAL DE COSTO ESTIMADO DE LA OBRA

Arguye la Demandante que el Ing. Blanes sometió información falsa o incorrecta respecto al costo estimado de la obra debido a que sometió un estimado de 5 de julio de 2016 y que debido al paso del huracán María, la pandemia del Covid-19 y la guerra entre Rusia y Ucrania, los costos de construcción aumentaron considerablemente. Para la Demandante, ello constituye información incorrecta o falsa, toda vez que los costos actuales son considerablemente mayores a lo sometido en el estimado de 5 de julio de 2016.

Sin embargo, el Reglamento Conjunto, en cualquiera de sus versiones, contiene disposiciones que permiten al desarrollador enmendar el Permiso en caso de que el costo de construcción supere lo estimado. Si al final del proyecto el desarrollador puede enmendar el Permiso para declarar los costos totales, ello necesariamente significa que la controversia traída ante la atención de este Tribunal es prematura y, por ende, no justiciable. Así mismo, si el desarrollador puede enmendar el Permiso para declarar los costos reales, ello no necesariamente quiere decir que lo sometido en el estimado de 5 de julio de 2016 es información incorrecta o falsa en la solicitud de Permiso, sino un aproximado de costos que, en caso de ser excedido, el desarrollador puede corregir.

A la luz de lo anterior, procede que este Tribunal decrete la improcedencia de las alegaciones referentes a la utilización de información incorrecta o falsa en la solicitud de Permiso respecto al costo estimado de la obra.

INFORMACIÓN INCORRECTA SOBRE CLASIFICACIÓN DE SUELO

En esta ocasión, la teoría de falsedad de la Demandante parte de que el predio objeto de este litigio quedó afectado por una clasificación posterior del Plan de Uso de Terrenos (PUT) de forma tal que la información sometida al Permiso resultaría incompatible con el marco normativo vigente.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

Sin embargo, los testimonios periciales de la Arq. Rodríguez y del Ing. Cardona explicaron con claridad que esa lectura no corresponde ni a la historia regulatoria del predio ni a las Guías de Ordenación del Territorio adoptadas junto con el PUT. Según ese testimonio, en 1996 la Junta recalificó el predio y el área donde luego se construyó el Condominio de la Demandante a un distrito RT-1, al incluirlo dentro de la Zona de Interés Turístico. También se explicó que ese fue el distrito discutido cuando se aprobó la Consulta de Ubicación en el año 2000. Posteriormente, la prueba demostró que, mediante el PUT aprobado por la Junta en el 2015, el predio fue clasificado como SREP-E.

De otro lado, la Guía Oficial de la Junta sobre las Consultas de Ubicación y el Plan de Uso de Terrenos, reconoce expresamente que "[t]oda consulta de ubicación que esté vigente al momento que entre en vigor el Plan de Uso de Terrenos se mantiene vigente" y que una consulta vigente "continuará el siguiente proceso para la obtención de permisos". Aunque las partes discrepan en cuanto al efecto jurídico que tiene el PUT frente a una Consulta de Ubicación ya aprobada y frente a una secuencia administrativa ulterior, la realidad es que esta discrepancia interpretativa no equivale a información falsa o incorrecta.

Finalmente, en donde sí encontramos información incorrecta, fue en la alegación del Ing. Blanes de que no han habido cambios en la legislación que afecten el predio. Este le certificó a la OGPe en su Memorial, que no existía nueva legislación que requiriera la protección de un hábitat en este predio, que se haya determinado como un área de prioridad de conservación, o que sea una reserva natural. Es importante mencionar que el Ing. Cardona reconoció durante su testimonio que el predio era una reserva natural. Estas circunstancias contradicen la representación general del Memorial de que no habían surgido cambios pertinentes en las condiciones de protección ambiental del predio desde la aprobación de la Consulta.

V

CONCLUSIÓN

Luego de diecisiete sesiones de vista, de examinar la prueba documental admitida y de aquilatar los testimonios, concluimos que la Demandante cumplió con su carga de demostrar que el Permiso de Construcción Núm. 2016-119818-PCOC-311456 se solicitó utilizando información incorrecta o falsa. En muchas ocasiones la intención de inducir a error al ente que emite el permiso quedó evidenciada. Nuestro Máximo Foro ha reconocido que esto vicia la concesión del permiso desde su origen.[79] Esa información se encontró en hechos, documentos y planos presentados durante el trámite del Permiso, relacionados con la cabida del predio, el deslinde, el endoso municipal y el cumplimiento de los requisitos

[79]Santiago v. Marbella 63, LLC., 2026 TSPR 95.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

impuestos por la OGPe, entre otros aspectos. Además, la Demandante probó que Azure y el Ing. Blanes hicieron falsas representaciones a la agencia y que llevó a cabo actos para aparentar cumplimiento con las condiciones que la OGPe le había requerido.

Además de lo expuesto con anterioridad, es importante recalcar que la prueba estableció que la OGPe descansó en las certificaciones y representaciones del Ing. Blanes para expedir el Permiso al amparo de la Ley Núm. 135 de 15 de junio 1967. Aunque las determinaciones administrativas gozan de una presunción de corrección y merecen deferencia judicial en asuntos propios del conocimiento especializado de la agencia, esa deferencia no se extiende automáticamente a la exactitud de información que esta no verificó de manera independiente. En este caso, la OGPe descansó en las certificaciones del Ing. Blanes, sin realizar una evaluación técnica independiente de la exactitud de los datos certificados. Por consiguiente, no procede atribuir a la agencia un juicio técnico que no emitió ni conceder a esas representaciones la deferencia que corresponde al criterio especializado de la OGPe. La expedición del Permiso tampoco impide que este Tribunal examine la prueba presentada para determinar si se utilizó información incorrecta o falsa en su solicitud, conforme lo exigido en el artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009.

Por otra parte, al tratarse de un procedimiento administrativo, las actuaciones y determinaciones que sustentaron la expedición del permiso deben examinarse a la luz del expediente de la agencia. La prueba pericial de la OGPe reconoció que el procedimiento de permisos es un proceso administrativo formal y que, como tal, “todo tiene que estar documentado” en el expediente. Por ello, al evaluar las explicaciones ofrecidas durante el juicio, distinguimos entre aquellas que aclaran las actuaciones consignadas en el expediente administrativo y aquellas que atribuyen a la OGPe decisiones, excepciones o dispensas que no encuentran apoyo en el expediente del trámite administrativo.

Esta distinción cobra particular importancia respecto a los requisitos impuestos por la OGPe para el otorgamiento del Permiso. La afirmación posterior de que determinado requisito no era necesario no demuestra, por sí sola, que la agencia hubiese decidido eliminarlo, modificarlo o dispensar su cumplimiento antes de expedir el Permiso. Para ello, corresponde examinar las determinaciones y actuaciones documentadas durante el trámite, particularmente cuando el solicitante continuó realizando gestiones y presentando documentos dirigidos a acreditar el cumplimiento de esos mismos requisitos.

Aunque varios de los documentos fueron preparados en 2016, el Ing. Blanes los presentó nuevamente en 2024 para acreditar el cumplimiento de los requisitos y obtener el permiso impugnado. Por ello, examinamos su contenido a la luz del proyecto y de la información material conocida al momento de esa

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

nueva presentación. La prueba de los codemandados mostró una tendencia a justificar las omisiones y discrepancias que surgían de los documentos.

En cuanto al Ing. Cardona, cuando se le preguntaba si determinado requisito se había cumplido o si un documento había sido presentado, frecuentemente dirigía sus respuestas hacia las razones por las cuales, a su juicio, no era necesario exigirlo. Su declaración sobre el deslinde de 2017 ilustra ese patrón. Inicialmente sostuvo que el documento formaba parte del expediente. Posteriormente, al preguntársele si el Ing. Blanes lo había presentado para el levantamiento del permiso, respondió que "no hacía falta" y, luego de reiterar la pregunta, reconoció que no había sido sometido.

Surge de la prueba desfilada que el 21 de octubre de 2016, el Ing. Blanes le solicitó a la OGPe una Notificación Condicionada a Requerimientos de Subsanación. Conforme a esto, el 25 de octubre de 2016, la OGPe emitió una Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Urbanización donde expresamente estableció las condiciones que Azure debía satisfacer para levantar el permiso. Entre ellas se encontraban la presentación de las escrituras de agrupación, las recomendaciones finales y actualizadas del DRNA y el Cuerpo de Ingenieros, los planos aprobando el deslinde y el endoso municipal. Estas condiciones no fueron impugnadas por Azure y formaron parte del trámite que posteriormente procuró completar en el 2024. La prueba demostró, además, que en 2024 la propia unidad técnica de la OGPe requirió el cumplimiento de esas condiciones y que el Ing. Blanes solicitó tiempo adicional para atenderlas. Posteriormente, en octubre de 2024, sometió mediante el SBP como parte del levante, los documentos con los que representó haber satisfecho tales requerimientos. Estas actuaciones contradicen la posición asumida posteriormente por Azure durante el juicio de que dichas condiciones no eran necesarias o podían ser descartadas por la OGPe. Tanto la solicitud de tiempo adicional como la presentación posterior de documentos demuestran que el propio solicitante continuó tratando esas condiciones como requisitos pendientes de cumplimiento durante el trámite administrativo.

La controversia no es si Azure consideraba necesario cumplir con esos requisitos, sino si los documentos presentados por esta y el Ing. Blanes acreditaban su cumplimiento, o contenían información incorrecta o falsa para aparentar haberlos satisfecho.

Por ejemplo, y por añadidura a lo ya expuesto, en cuanto a la primera condición requerida; la escritura de agrupación, la prueba fue clara: Azure nunca la presentó. Todos los peritos coincidieron en ese hecho y la prueba documental admitida lo corroboró. En su lugar, el Ing. Blanes sometió reiteradamente la misma Escritura de rectificación de cabida y compraventa de ambas fincas como si con ella cumpliera el requerimiento de agrupación, aun cuando dicho documento no acreditaba que las fincas hubiesen sido agrupadas.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

Segundo, respecto al requerimiento del plano aprobado de deslinde, la prueba demostró una conducta similar. La unidad técnica incluyó, entre las condiciones de la notificación, la presentación del plano aprobado de deslinde. Una vez la agencia estableció esa condición, correspondía al proponente acreditar su cumplimiento. La realidad es que, aun cuando se afirmó el cumplimiento de todo lo exigido, este requisito nunca se completó.

Tercero, tampoco se acreditó el cumplimiento con la condición de obtener recomendaciones finales y actualizadas del DRNA. Para atender este requerimiento, el Ing. Blanes presentó un Memorial dirigido a explicar por qué, a su juicio, no era necesario obtener un endoso actualizado de dicha agencia. La información omitida era fundamental y pertinente. La prueba pericial a la que concedimos valor probatorio, estableció que esa delimitación modificó los límites representados en el plano de 2008, identificó nuevas áreas sujetas a la zona marítimo terrestre y estableció una zona de salvamento al sur de la propiedad, junto a la quebrada y el humedal, así como servidumbres alrededor del predio. El Memorial presentado por el Ing. Blanes no constituía una recomendación final y actualizada del DRNA, sino una explicación del propio promovente sobre las razones por las cuales entendía que no era necesario obtenerla.

De igual forma, encontramos información falsa en la afirmación del Ing. Blanes de que, desde la aprobación de la Consulta de Ubicación, no habían surgido señalamientos de opositores u otras personas interesadas que sugirieran intención de fraude por parte de Azure. El Ing. Cabassa declaró sobre la existencia de opositores desde el procedimiento de la Consulta de Ubicación y durante el procedimiento de deslinde iniciado ante el DRNA en 2022. En este último procedimiento comparecieron opositores que, entre otros señalamientos, alegaron que Azure estaba presentando información falsa. Esas oposiciones y alegaciones eran anteriores al Memorial del 18 de junio de 2024. Por lo tanto, estas actuaciones crearon ante la agencia una apariencia de cumplimiento que no correspondía con la realidad y sobre la cual descansó la expedición del Permiso.

Consideradas conjuntamente estas circunstancias, concluimos que las representaciones falsas y las omisiones identificadas no fueron simples errores o inadvertencias sin importancia para el trámite. Por el contrario, demuestran un patrón de falsa representación para inducir a error a la OGPe. Esta conclusión se fundamenta en las reiteradas representaciones de cumplimiento de requisitos que no habían sido satisfechos y en la omisión de información material conocida.

Luego de examinar la totalidad de la prueba documental y testifical admitida durante el juicio, concluimos que la Demandante probó que la solicitud del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2016-119818-PCOC-311456, se

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

tramitó utilizando información incorrecta o falsa sobre aspectos esenciales del proyecto.

En consecuencia, procede declarar **HA LUGAR** la Petición y revocar el permiso impugnado. Esta determinación se fundamenta en la aplicación del artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, independientemente de las controversias relacionadas con la vigencia del trámite administrativo y el reglamento aplicable.

Corresponde evaluar si la conducta de los Demandados durante la tramitación de este pleito justifica la imposición de honorarios de abogado por temeridad conforme a la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil.[80] Concluimos que sí, por las razones que exponemos a continuación.

La Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, dispone que, cuando una parte haya procedido con temeridad o frivolidad, el Tribunal deberá imponerle el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que corresponda a dicha conducta. La temeridad comprende aquellas actuaciones que hacen necesario un pleito que pudo evitarse, prolongan indebidamente su tramitación u obligan a la otra parte a realizar gestiones innecesarias.[81]

En cuanto al Ing. Blanes, el 24 de marzo de 2025 presentó una *Solicitud de Desestimación al Amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil*, en la que sostuvo que la petición presentada en su contra partía de un "error fáctico". Alegó que el permiso impugnado no había sido expedido al amparo de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, que no había sido otorgado bajo sus disposiciones y que no requería ni estaba sujeto a certificaciones bajo dicha ley. Sobre esa premisa solicitó la desestimación de la reclamación en su contra y sostuvo que no podía considerársele parte indispensable al amparo del artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009. Esa posición fue reiterada durante la vista del 26 de marzo de 2025.

Sin embargo, la prueba documental y testifical demostró que esas representaciones no eran correctas. En el expediente administrativo obraba una certificación suscrita y sellada por el propio Ing. Blanes, mediante la cual este certificó documentos correspondientes al proyecto al amparo de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967. Asimismo, el expediente reflejaba que la propia OGPe había recomendado la expedición del permiso como una solicitud certificada al amparo de dicha ley. Incluso, el propio Permiso de Construcción Consolidado establece expresamente que fue expedido por la OGPe bajo la certificación del ingeniero o arquitecto licenciado, al amparo de las disposiciones de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967.

Reconocemos que una parte puede sostener de buena fe una interpretación jurídica que finalmente no prevalezca. El Ing. Blanes podía

---

[80]R. P. Civ. 32 LPRA Ap. V, R. 44.1(d) (2009).
[81]Meléndez v. El Vocero de Puerto Rico, 189 DPR 123, 212 (2013); Pérez v. López, 210 DPR 163, 193 (2022).

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

controvertir el alcance o las consecuencias jurídicas de su certificación. Sin embargo, ello es distinto a solicitar la desestimación de la reclamación sobre la premisa de que el permiso no había sido expedido bajo la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967 y que él no había certificado las obras de movimiento de tierra, cuando ambas afirmaciones resultaban contrarias a los documentos del propio expediente. La conducta resulta particularmente significativa porque quien solicitó la desestimación fue precisamente el profesional que había suscrito la certificación presentada para obtener el permiso. De haber acogido las representaciones del Ing. Blanes, este Tribunal habría desestimado la reclamación presentada en su contra sobre la base de una premisa fáctica contradicha por la certificación que él mismo suscribió.

La posición asumida por el Ing. Blanes obligó a la demandante a realizar gestiones adicionales para acreditar hechos que surgían de los propios documentos administrativos, particularmente la existencia de su certificación profesional y la expedición del permiso al amparo de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967. La controversia pudo haberse limitado al alcance jurídico de esa certificación, sin necesidad de litigar hechos que estaban expresamente documentados.

Por consiguiente, concluimos que el Ing. Blanes incurrió en temeridad al promover y mantener una defensa sustentada en premisas fácticas incompatibles con los documentos que él mismo suscribió y utilizó para obtener el permiso. Esa conducta amplió innecesariamente las controversias, ocasionó gestiones adicionales a la Demandante y justifica la imposición de honorarios de abogado conforme a la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil.

VI

SENTENCIA

POR LOS FUNDAMENTOS ANTES EXPUESTOS, este Tribunal dicta **SENTENCIA** y dispone lo siguiente:

PRIMERO: Se declara **HA LUGAR** la Petición presentada por la Sra. Fabiana Guimaraes Espindola al amparo del artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, por haberse demostrado que el permiso impugnado fue solicitado utilizando información incorrecta o falsa.

SEGUNDO: Se **REVOCA** el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2016-119818-PCOC-311456, expedido el 20 de diciembre de 2024 por la Oficina de Gerencia de Permisos a favor de Azure Development, Inc., relacionado con el proyecto Punta La Bandera, ubicado en el barrio Mata de Plátano del Municipio de Luquillo, Puerto Rico.

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am

TERCERO: Se **ORDENA** a Azure Development, Inc., al Ing. Enrique Blanes Palmer y a cualquier persona o entidad que actúe por autorización de estos, abstenerse de comenzar, continuar o ejecutar obras de construcción, urbanización, movimiento de tierra, desmonte o cualquier otra actividad autorizada mediante el permiso aquí revocado. Esta prohibición se limita a las obras comprendidas en dicho permiso y no afecta aquellas que pudieran estar autorizadas mediante otros permisos válidamente expedidos.

CUARTO: Se **ORDENA** a la OGPe registrar esta **SENTENCIA** y la revocación del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2016-119818-PCOC-311456 en el expediente administrativo correspondiente y en los sistemas oficiales de permisos, de modo que conste que dicho permiso fue revocado judicialmente y no constituye una autorización vigente para ejecutar las obras comprendidas en él.

QUINTO: Se **ORDENA** a la OGPe abstenerse de reconocer el permiso revocado como una autorización vigente o de utilizarlo como fundamento para autorizar el comienzo o continuación de las obras comprendidas en este, sin perjuicio de las facultades que la ley le confiere para evaluar cualquier solicitud futura conforme a la legislación y reglamentación aplicables.

SEXTO: Se declara **NO HA LUGAR** la solicitud de sentencia sumaria presentada por la Junta de Planificación, por los fundamentos expresados en esta **SENTENCIA**.

SÉPTIMO: Se imponen las costas del procedimiento conforme a la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, sujetas a la presentación y adjudicación del correspondiente memorando de costas.

OCTAVO: Se determina que el Ing. Enrique Blanes Palmer incurrió en temeridad durante la tramitación de este pleito. Conforme a la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, se impone al Ing. Enrique Blanes Palmer el pago de $15,000.00, por concepto de honorarios de abogado a favor de la parte demandante.

REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.

En Fajardo, Puerto Rico, a 30 de octubre de 2026.

CARLOS J. SÁNCHEZ ROMÁN
JUEZ SUPERIOR

ID: 33374F2C-DB1D-42AF-A35B-E9608152C886 Firmado Electrónicamente: 30/10/2026 10:10:09 am