



LEGISLATURA MUNICIPAL
AGUAS BUENAS

Hon. Rafael Medina López
Presidente

**Gobierno de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Aguas Buenas
Legislatura Municipal**

22^{DA} Legislatura Municipal

2^{DA} Sesión Ordinaria

Fecha: 29 de octubre de 2025

Presentada por: **ADMINISTRACIÓN**

Resolución Número 10 Serie 2025-2026

(Proyecto de Resolución núm. 15 Serie 2025-2026)

PARA AUTORIZAR A LA HONORABLE KARINA NIEVES SERRANO, ALCALDESA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE AGUAS BUENAS A REALIZAR LA VENTA SOBRE LA PROPIEDAD MUNICIPAL LOCALIZADA EN LA CARRETERA PR 173, KM 7.0 BARRIO BAIROA CONOCIDO COMO COMPLEJO DE VIVIENDAS SUBSIDIADA ESPÍRITU SANTO Y AUTORIZARLE LA PUBLICACIÓN PARA LA SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA LA VENTA DE DICHO INMUEBLE, CON EL PROPÓSITO DE PROMOVER LA INVERSIÓN DE CAPITAL PRIVADO Y LA MÁS EFICAZ UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS; AUTORIZAR A LA ALCALDESA HON. KARINA NIEVES SERRANO O AL FUNCIONARIO QUE ESTA DELEGUE, A OTORGAR LOS TRÁMITES Y DOCUMENTOS NECESARIOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE ESTA ORDENANZA; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

POR CUANTO:

El inciso (o) del Artículo 1.008 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico" (el Código Municipal), faculta a los municipios a "[e]jercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomenta el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables.

POR CUANTO:

El Código Municipal, faculta a los municipios para ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo. De igual forma, el inciso (e) del Artículo 1.008 del referido Código, les faculta a poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a

Resolución Número 10 Serie 2025-2026

cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a lo dispuesto en dicho estatuto.

POR CUANTO: El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación por parte de la Legislatura Municipal a toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dicho Artículo establece que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá llevarse a cabo mediante el proceso de subasta pública, ello, con excepción de los casos que allí se establecen.

POR CUANTO: Mediante la Ordenanza Número 8, Serie 2024-2025, se adoptó el *Reglamento Sobre los Procedimientos de la Junta de Subastas del Municipio Autónomo de Aguas Buenas*. En su Artículo 5, Inciso (c) se establece que cualquier venta o arrendamiento de propiedad mueble e inmueble se realizará en pública subasta, con excepción de las compras excluidas en el Artículo 6, cónsono con lo establecido en el Artículo 2.021 del Código Municipal.

POR CUANTO: Los datos registrales en escritura inscrita en el TOMO: 167, FOLIO 223, Finca 8,191 del Registro de la Propiedad de Caguas, Sección del Municipio de Aguas Buenas se describe la propiedad con los siguiente;

RÚSTICA: Parcela radicada en el barrio Bairoa del término municipal de Aguas Buenas, con una cabida superficial de cuatro cuerdas y doce milésimas (4.012) de otra, equivalentes a quince mil setecientos sesenta y nueve metros con noventa y siete centímetros (15,769.97) en lindes por el NORTE Y OESTE en trescientos treinta y siete punto doscientos cincuenta (337.250) metros con la Carretera Estatal número P.R. ciento setenta y tres (173) por el ESTE en treinta y cuatro punto trescientos cuarenta y nueve (34.349) metros con finca Jesús Osorio, en ciento veinte punto doscientos setenta y seis (120.276) con finca Juan Medina; por el SUR, en ochenta y cinco punto setecientos treinta y cinco (85.735) con camino vecinal municipal y en sesenta punto quinientos sesenta y uno (60.561) metros con Juan Escribano.

POR CUANTO: La propiedad está localizada en la Carretera PR 173, Km 7.0 en el Municipio de Aguas Buenas. La propiedad tiene una cabida de 15,769.97 metros cuadrados y pertenece al Municipio de Aguas Buenas.

POR CUANTO: La propiedad consta de cincuenta (50) unidades de vivienda distribuidas de la siguiente manera; veinte (20) unidades de apartamentos con entrada de estacionamiento para autos de 1 piso

Resolución Número 10 Serie 2025-2026

(terrera); doce (12) unidades de apartamentos de dos (2) niveles con estacionamiento para autos; dieciocho (18) unidades de apartamentos con balcón en edificio de tres (3) pisos (tipo walk up). En total son veintiséis (26) unidades de viviendas de 2 habitaciones y veinticuatro (24) unidades de viviendas de 3 habitaciones.

POR CUANTO: En los datos registrales del Centro Recaudaciones e Ingresos Municipales (CRIM) del Catastro Digital se ha acreditado a la fecha del 09 de septiembre de 2025 la siguiente descripción: Parcela Número, 198-064-060-01, Dueño, Municipio Autónomo de Aguas Buenas y Número de Catastro **198-064-060-01-864.**

POR CUANTO: Conforme a la tasación realizada por el tasador autorizado, el Sr. Henry w. Schettini (Lic. Núm. 529-EPA), el pasado 03 de junio de 2025 y certificada por la Unidad de Bienes Raíces del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales el 11 de agosto de 2025 por el Sr. Rubén Ocasio Vázquez (Lic. Núm. 962-EPA) Supervisor de a Unidad, se analizarán y se someterán a la Legislatura Municipal las ofertas recibidas con una sinopsis de las mismas y se procederá a informarle a la Legislatura Municipal antes que el proceso de adjudicación sea notificado y se informará el resultado final.

POR CUANTO: Las ofertas recibidas serán discutidas para la consideración de la oferta más aceptable en beneficio del interés público.

POR CUANTO: Luego de la Oficina de Finanzas verificar la tasación e informe de valoración y el resultado de adjudicación para la compraventa se establecerá la compraventa como una medida para aumentar los ingresos y maximizar el rendimiento de las propiedades inmuebles.

POR CUANTO: El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término "subasta pública" incluye procesos de solicitud de propuestas (también conocidos como "*request for proposals*", por sus siglas en inglés, como "RFP") ya que éstos son una forma de adquisición. El Tribunal Supremo ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta formal porque aceptan negociación y, además, son procedimientos adecuados para la evaluación de propuestas con algún contenido técnico. Véase, *Maranello et. al. v. OAT*, 186 DPR 780, 787(2012).

POR CUANTO: Una de las medidas más importantes para lograr la reducción de gastos y aumento de ingresos es maximizar el rendimiento de las propiedades inmuebles. Medidas como éstas le permiten al Municipio liberar recursos dedicados a mantener, operar y/o administrar tales bienes

Resolución Número 10 Serie 2025-2026

inmuebles y dedicarlos a proveer servicios de forma directa a la ciudadanía.

POR CUANTO: El Gobierno del Municipio Autónomo de Aguas Buenas ha identificado bienes inmuebles municipales con potencial para generar ingresos, recurrentes o no, que le permitan cubrir parte o la totalidad de los costos y gastos relacionados a su operación o reducir el costo total de operación del Municipio, promoviendo la inversión de capital privado y la más eficaz utilización de estos, de tal forma que se maximice su uso.

POR CUANTO: Estas economías podrán entonces ser utilizadas en servicios directos, esenciales y necesarios para los aguasbonenses, así como en obras y servicios que impacten de forma directa y positiva a la comunidad.

POR CUANTO: En el proceso de venta del bien inmueble para el Complejo de Viviendas Subsidiadas Espíritu Santo, se usará de referencia el valor de mercado del bien inmueble, según los informes de tasación correspondientes, pero siempre considerando el mejor interés del Municipio, el número de ofertas o propuestas para el bien inmueble y cualquier otro requisito establecido por el Municipio en el pliego de subasta o RFP para ser evaluado como criterio para la otorgación de la adjudicación de la buena pro del proceso. Se podrá solicitar y evaluar planes de mejoras al bien inmueble, la inversión total de capital y la naturaleza de los trabajos, entre otros.



POR CUANTO: Esta Legislatura Municipal autoriza al Gobierno del Municipio Autónomo de Aguas Buenas a publicar anuncios de subasta pública mediante la Solicitud de Propuestas y a recibir las ofertas económicas para la compra del inmueble y autoriza a la Alcaldesa para proceder con los trámites de venta de la propiedad inmueble descrita, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen mediante esta Ordenanza.

POR TANTO: **RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Autorizar al Municipio Autónomo de Aguas Buenas, representado por su Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a llevar a cabo la celebración de un procedimiento de Solicitud de Propuesta ("RFP") para la venta de la propiedad inmueble que se describe a continuación y a su respectiva publicación mediante anuncio público, en un medio de circulación general, con el propósito de viabilizar el desarrollo de un proyecto residencial de titularidad privada:

Resolución Número 10 Serie 2025-2026

La propiedad está localizada en la Carretera PR 173, Km 7.0 en el Municipio de Aguas Buenas. La propiedad tiene una cabida de 15,769.97 metros cuadrados y pertenece al Municipio Autónomo de Aguas Buenas.

La propiedad consta de cincuenta (50) unidades de vivienda distribuidas de la siguiente manera; veinte (20) unidades de apartamentos con entrada de estacionamiento para autos de 1 piso (terrera); doce (12) unidades de apartamentos de dos (2) niveles con estacionamiento para autos; dieciocho (18) unidades de apartamentos con balcón en edificio de tres (3) pisos (tipo walk up). En total son veintiséis (26) unidades de viviendas de 2 habitaciones y veinticuatro (24) unidades de viviendas de 3 habitaciones.

SECCIÓN 2DA:

Autorizar al Municipio Autónomo de Aguas Buenas, representado por su Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a tramitar la venta de la propiedad inmueble a la que se hace referencia en la sección primera (1ra) de esta ordenanza y darle curso en coordinación con la Junta de Subastas como parte del procedimiento adjudicación establecido en el *Reglamento Sobre los Procedimientos de la Junta de Subastas del Municipio Autónomo de Aguas Buenas*.



SECCIÓN 3RA:

Se autoriza a la Alcaldesa, o al funcionario que ésta delegue a firmar los documentos necesarios y trámites para llevar a cabo la transacción de derechos reales que surja de la subasta formal o RFP y para dar cumplimiento a las disposiciones de la presente Ordenanza.

SECCIÓN 4TA:

El proceso de venta del bien inmueble, se seleccionará la propuesta aceptada utilizando como referencia el valor del mercado del bien inmueble, según los informes de tasación correspondientes, en ésta instancia realizado por el CRIM, pero siempre considerando el número de ofertas o propuestas recibidas para el bien inmueble y cualquier otro requisito establecido por el Municipio en el Pliego de Subasta o "Request for Proposal" (RFP) para ser evaluado como criterio para la otorgación de la adjudicación de la buena pro del proceso. La Junta de Subastas aspirará a obtener el mejor precio posible, en armonía con los mejores intereses del Municipio y las condiciones prevalecientes en el mercado de bienes raíces.

SECCIÓN 5TA:

Se autoriza a la Alcaldesa, o al funcionario en quien este delegue, a establecer aquellas condiciones adicionales y realizar aquellas transacciones accesorias que sean necesarias o convenientes de acuerdo a la exposición de motivos de ésta Ordenanza y los propósitos de política pública que la motivan.

Resolución Número 10 Serie 2025-2026

SECCIÓN 6TA: Se autoriza a la Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a otorgar cualesquiera documentos o instrumentos que sean necesarios e incidentales a los propósitos de esta ordenanza.

SECCIÓN 7MA: Las disposiciones de esta Ordenanza se considerarán independientes y separadas unas de las otras, por lo cual, en el caso de que un tribunal competente declare inconstitucional, nula o invalida cualquier sección, disposición, párrafo, oración o clausula, tal determinación no afectara la validez de las demás disposiciones de esta ordenanza.

SECCIÓN 8VA: Cualquier Ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por la presente derogada hasta donde existiera tal incompatibilidad.

SECCIÓN 9NA: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2025.

**HON. RAFAEL MEDINA LÓPEZ
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL**

**CÁNDIDO A. RAMOS CORDERO
SECRETARIO
LEGISLATURA MUNICIPAL**

**APROBADA Y FIRMADA POR LA HONORABLE KARINA NIEVES SERRANO,
ALCALDESA DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 30 DE OCTUBRE DE 2025.**

**KARINA NIEVES SERRANO
ALCALDESA**





LEGISLATURA MUNICIPAL
AGUAS BUENAS

Hon. Rafael Medina López
Presidente

CERTIFICACIÓN

YO, CÁNDIDO RAMOS CORDERO, SECRETARIO DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, POR LA PRESENTE CERTIFICO:

Que la que antecede es el texto original de la Resolución Número 10, Serie 2025-2026, aprobada por la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Aguas Buenas, Puerto Rico, en la 2^{da} Sesión Ordinaria. La misma celebrada el 29 de octubre de 2025.

VOTOS AFIRMATIVOS 12 VOTOS ABSTENIDOS 0 VOTOS EN CONTRA 2

VOTOS AFIRMATIVOS:

- 
- 1) Hon. Rafael Medina López
 - 2) Hon. Miguel Valdés Morales
 - 3) Hon. Edgardo Cotto Gómez
 - 4) Hon. José Otaño Malavé
 - 5) Hon. José Rosario Díaz
 - 6) Hon. Carmen N. Ortiz Medina
 - 7) Hon. Miguel Resto Mejías
 - 8) Hon. Aurea E. Rivera Colón
 - 9) Hon. José M. Sánchez Pérez
 - 10) Hon. Erika M. Hernández Quintana
 - 11) Hon. Griselle Hernández Batalla
 - 12) Hon. Linette López López

VOTOS EN CONTRA

- 1) Hon. Roberto Velázquez Nieves
- 2) Hon. Andrés E. Encalada Massa

CERTIFICO, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente y hago estampar, el Sello Oficial del Municipio Autónomo de Aguas Buenas, hoy 29 de octubre de 2025.



Cándido Ramos Cordero
Secretario
Legislatura Municipal

