



Gobierno de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Aguas Buenas
Legislatura Municipal

22^{DA} Legislatura Municipal

1^{RA} Sesión Ordinaria

Fecha: 27 de mayo de 2026

Presentada por: ADMINISTRACIÓN

Ordenanza Número 13 Serie 2025-2026

(Proyecto de Ordenanza núm. 11 Serie 2025-2026)

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE AGUAS BUENAS A TRAVÉS DE SU ALCALDESA HONORABLE KARINA NIEVES SERRANO O A LA PERSONA QUE ESTA DESIGNE, A NEGOCIAR UNA ENMIENDA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CUMPLA CON TODAS LAS DISPOSICIONES LEGALES Y REGISTRALES DE NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO DE UN PREDIO DE TERRENO APROXIMADAMENTE DE 2,500 METROS CUADRADO UBICADO EN LA PROPIEDAD MUNICIPAL QUE SITA EN LA CARRETERA 174 BARRIO. MULA ÁREA DEL ESTACIONAMIENTO DEL COLISEO SAMUEL: "SAMMY" RODRÍGUEZ, ANTES BARRIO SONADORA. A LA CORPORACIÓN PBF DEVELOPMENT, LLC. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA FRANQUICIA DE LA CADENA "POPEYES LOUISIANA KITCHEN"; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO:

La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", en su Artículo 1.008, inciso (o) faculta a los Municipios a "ejercer 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 fomente 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 Artículo 2.030 — Arrendamiento Sin Subasta establece que: "[n]o obstante, lo dispuesto en el Artículo 2.035 de este Código, cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de

Ordenanza Número 13 Serie 2025-2026

subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado. El arrendamiento de nichos o parcelas que hayan de dedicarse a la inhumación de personas fallecidas está excluido del procedimiento de subasta. El municipio dispondrá por ordenanza todo lo relativo a este tema”.

POR CUANTO: La Corporación PBF Development West, LLC. es una corporación foránea con fines de lucro que se dedica al negocio de restaurantes de comida rápida (“fast food”), debidamente organizada y existentes bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América y debidamente autorizada para hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y cuenta con la franquicia de Popeyes Louisiana Kitchen en todo Puerto Rico.

POR CUANTO: De conformidad con la Escritura de Arrendamiento Núm. 39 de 26 de diciembre de 2024 otorgada ante el Notario Público Ketzia Michelle Rosario Rodríguez y previamente autorizado mediante Ordenanza Núm. 6, Serie 2024-2025, el 16 de octubre de 2024, el Municipio de Aguas Buenas le arrendó un predio de terreno de 2,500 metros cuadrados aproximadamente, del predio del Estacionamiento Municipal Coliseo Samuel “Sammy” Rodríguez en el Bo. Mulas para la construcción de un Popeyes.

POR CUANTO: La referida corporación ha sometido una propuesta con fecha del 2 de febrero de 2026 a la Alcaldesa, Hon. Karina Nieves Serrano para renegociar en mutuo acuerdo entre las partes un pedido para realizar una enmienda al arrendamiento vigente por concepto de cambios y modificaciones al diseño original el cual contemplaba la construcción de la estructura tipo “free standing” de manera independiente y separada del Burger King por un nuevo modelo de manera contigua y adosada a la edificación existente en la que opera el restaurante Burger King.

POR CUANTO: La construcción de las mejoras al Popeyes y la operación del establecimiento de comida rápida, contribuirá al desarrollo económico de nuestro pueblo, creando nuevos empleos directos e indirectos al igual que aumentará los ingresos municipales por medio del cobro de cánones de arrendamiento, patentes y arbitrios de construcción.

POR CUANTO: La política pública de la Administración Municipal está centrada en la creación de empleos y el desarrollo económico. Además, nuestra administración realizará todas las gestiones necesarias permitidas en ley para allegar fuentes de ingresos para la continuación de servicios

Ordenanza Número 13 Serie 2025-2026

de excelencia a nuestros ciudadanos. Con la aprobación de esta Ordenanza, se cumplen ambos propósitos.

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

SECCIÓN 1RA: Para autorizar al Municipio Autónomo de Aguas Buenas a través de su Alcaldesa Honorable Karina Nieves Serrano o a la persona que esta designe, a negociar una enmienda de contrato de arrendamiento que cumpla con todas las disposiciones legales y registrales de nuestro ordenamiento jurídico de un predio de terreno aproximadamente de 2,500 metros cuadrados ubicado en la propiedad municipal que esta sita en la carretera 174 Barrio Mula área del Estacionamiento del Coliseo Samuel "Sammy" Rodríguez, antes Barrio Sonadora a la Corporación PBF Development West, LLC., para la construcción de una franquicia de la cadena "Popeyes Louisiana Kitchen".

SECCIÓN 2DA: El propósito e interés es realizar un cambio al proyecto de rehabilitación y mejoras de la instalación para la construcción de un nuevo concepto estructural que en su origen era una estructura independiente por una estructura contigua y adosada a la edificación existente en la que opera el restaurante Burger King.

SECCIÓN 3RA: Todos los demás términos y condiciones de la Escritura de Arrendamiento Núm. 39 de 26 de diciembre de 2024 otorgada ante el Notario Público Ketzia Michelle Rosario Rodríguez y previamente autorizado mediante Ordenanza Núm. 6, Serie 2024-2025, el 16 de octubre de 2024 y correspondiente al Contrato Núm. 2025-000229 registrado en la Oficina del Contralor, continuarán en vigor e inalteradas.

SECCIÓN 4TA: La Alcaldesa podrá convenir con el arrendatario, PBF Development West, LLC., todas las cláusulas y condiciones que mejor representen los intereses económicos del Municipio de Aguas Buenas a tenor con las disposiciones aplicables con el Código Municipal de Puerto Rico.


SECCIÓN 5TA: La enmienda del contrato en cuestión deberá contar con la aprobación de la Legislatura Municipal, mediante resolución y el podrá renovarse bajo las mismas cláusulas o condiciones u otras que resulten más beneficiosas al Municipio.

SECCION 6TA: Copia certificada de esta Ordenanza será enviada a la Oficina de la Alcaldesa, Oficina de Finanzas, Departamento de Estado y a cualquier otro Departamento o Agencia que lo requiera.

Ordenanza Número 13 Serie 2025-2026

SECCION 7MA: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y de ser firmada por la Alcaldesa.

APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 27 DE MAYO DE 2026.


HON. RAFAEL MEDINA LÓPEZ
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL


MADELINE COTTO LÓPEZ
SECRETARIA INTERINA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA Y FIRMADA POR LA HONORABLE KARINA NIEVES SERRANO,
ALCALDESA DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 2 DE JUNIO DE 2026.


KARINA NIEVES SERRANO
ALCALDESA





LEGISLATURA MUNICIPAL
AGUAS BUENAS

Hon. Rafael Medina López
Presidente

CERTIFICACIÓN

YO, MADELINE COTTO LÓPEZ, SECRETARIA INTERINA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, POR LA PRESENTE CERTIFICO:

Que la que antecede es el texto original de la Ordenanza Número 13, Serie 2025-2026, aprobada por la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Aguas Buenas, Puerto Rico, en la 1^{ra} Sesión Ordinaria. La misma celebrada el 27 de mayo de 2026.

VOTOS AFIRMATIVOS 11 VOTOS ABSTENIDOS 0 VOTOS EN CONTRA 0

VOTOS AFIRMATIVOS:

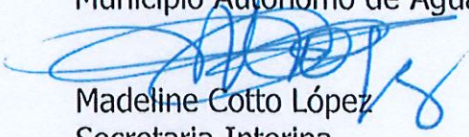
- 1) Hon. Rafael Medina López
- 2) Hon. Edgardo Cotto Gómez
- 3) Hon. José Otaño Malavé
- 4) Hon. José Rosario Díaz
- 5) Hon. Carmen N. Ortiz Medina
- 6) Hon. Aurea E. Rivera Colón
- 7) Hon. José M. Sánchez Pérez
- 8) Hon. Griselle Hernández Batalla
- 9) Hon. Linette López López
- 10) Hon. Andrés E. Encalada Massa
- 11) Hon. Roberto Velázquez Nieves

AUSENTES Y EXCUSADOS

- 1) Hon. Miguel Valdés Morales
- 2) Hon. Erika M. Hernández Quintana
- 3) Hon. Luis R. Gómez Vázquez

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 27 de mayo de 2026.


Madeline Cotto López
Secretaria Interina
Legislatura Municipal

