



LEGISLATURA MUNICIPAL
AGUAS BUENAS

Hon. Rafael Medina López
Presidente

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

22^{DA} Legislatura Municipal

1^{RA} Sesión Ordinaria

Fecha: 20 de mayo de 2026

Presentada por: Administración

Resolución Número 25 Serie 2025-2026
(Proyecto de Resolución núm. 33 Serie 2025-2026)

PARA AUTORIZAR A LA HONORABLE KARINA NIEVES SERRANO, ALCALDESA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE AGUAS BUENAS A REALIZAR LOS TRÁMITES DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL ANTIGUA ESCUELA SUPERIOR JOSEFA PASTRANA, LOCALIZADA EN EL BARRIO PUEBLO CALLE DR. PIO RECHANI INTERIOR DEL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS Y LA POSTERIOR VENTA; 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 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 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 25 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 y su descripción legal de la finca principal lee como sigue:

-----Predio de terreno localizado en el Barrio Pueblo del término municipal de Aguas Buenas, Puerto Rico, con una cabida superficial de DIECINUEVE MILTRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO SIETE SIETECUATRO OCHO METROS CUADRADOS (19,379.7748 m.c.), equivalentes a Cuatro Punto Nueve Tres Cero Siete Cuerdas (4.9307cdas.). En lindes: por el NORTE con Sector La Pajilla, por el SUR con Quebrada "Los Muertos", por el ESTE con Colegio "San Alfonso" y por el OESTE con "Calle Monserrate". -----

Mensura

De acuerdo con el Plano de Mensura preparado por el agrimensor José E. Cedré Rivera, Licencia Número 7771, la propiedad sujeto tiene una cabida de 19,379.7748 metros cuadrados, equivalentes a 4.93 cuerdas y pertenece al Municipio Autónomo de Aguas Buenas.-----

POR CUANTO: La propiedad está localizada en el Bo. Pueblo Calle Dr. Pio Rechani Interior en el Municipio de Aguas Buenas. La propiedad tiene una cabida de 19,379.7748 metros cuadrados y pertenece al Municipio de Aguas Buenas.

POR CUANTO: La propiedad cuenta con varias estructuras de dos y tres niveles, en concreto, con un área de construcción de aproximadamente 57,855 pies cuadrados. Las estructuras se encuentran en abandono desde

Resolución Número 25 Serie 2025-2026

hace muchos años y presentan una depreciación acelerada por la falta de mantenimiento adecuado y el paso del tiempo.

POR CUANTO: Hay una estructura principal que consta de tres plantas en algunas áreas, dos plantas en otra área y una planta en la parte frontal. Hay una estructura de dos niveles que se encuentra al lado del edificio principal, y una cancha con un techo de acero que también se encuentra en avanzado estado de deterioro.

POR CUANTO: En los datos registrales la propiedad según consta en la escritura de cesión y traspaso no consta inscrita. La misma fue adquirida por el cedente, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, mediante Certificación la cual está pendiente de inscripción. Mediante la escritura de cesión y traspaso número ochenta (80), otorgada en la ciudad de San Juan, Puerto Rico, el 8 de septiembre de 2016 ante la Notario Nilsa M. Colón de Reyes, el Municipio de Aguas Buenas, el cesionario, adquiere la misma libre de costo como resultado de la aprobación de la Resolución Conjunta Cuatrocientos Cincuenta y Nueve (459) con fecha del 29 de junio de 2015.-----

POR CUANTO: En los datos registrales del Centro de Recaudaciones e Ingresos Municipales (CRIM) del Catastro digital se ha acreditado a la fecha de hoy, la siguiente descripción: Parcela Número, 198-074-038-04, dueño, Municipio Autónomo de Aguas Buenas y Número de Catastro, 198-074-038-04-000.

POR CUANTO: Conforme al informe de valoración realizado por la Sra. María González de Rivas, Evaluadora Profesional de Bienes Raíces (Lic. Núm. 848EPA/142 CR), el pasado 31 de octubre de 2025 y certificada la tasación el 7 de noviembre de 2025 por el Sr. Ruben Ocasio Vázquez (Lic. Núm. 962EPA) Supervisor de la Unidad de Bienes Raíces del Centro de Recaudaciones e Ingresos Municipales. Dicho informe se someterá 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 final.

POR CUANTO: Mediante la Resolución Número 1, Serie 2016-2017, aprobada el 28 de julio de 2016, la Legislatura Municipal de Aguas Buenas autorizó firmar el acuerdo para el traspaso de la titularidad de los edificios y los terrenos que albergaban la Antigua Escuela Josefa Pastrana del Departamento de Transportación y Obras Públicas al Municipio de Aguas Buenas.



Resolución Número 25 Serie 2025-2026

- 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 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 aguasbonense, 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 la antigua escuela Josefa Pastrana 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

Resolución Número 25 Serie 2025-2026

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.

SECCIÓN 2DA: La propiedad está localizada en el Barrio Pueblo Calle Dr. Pio Rechani Interior en el Municipio de Aguas Buenas. La propiedad tiene una cabida de 19,379.7748 metros cuadrados y pertenece al Municipio Autónomo de Aguas Buenas.

SECCIÓN 3RA: La propiedad cuenta con varias estructuras de dos y tres niveles, en concreto, con un área de construcción de aproximadamente 57,855 pies cuadrados. Las estructuras se encuentran en abandono desde hace muchos años y presentan una depreciación acelerada por la falta de mantenimiento adecuado y el paso del tiempo.

SECCIÓN 4TA: Hay una estructura principal que consta de tres plantas en algunas áreas, dos plantas en otra área y una planta en la parte frontal. Hay una estructura de dos niveles que se encuentra al lado del edificio principal, y una cancha con un techo de acero que también se encuentra en avanzado estado de deterioro.

SECCIÓN 5TA: 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

Resolución Número 25 Serie 2025-2026

establecido en el *Reglamento Sobre los Procedimientos de la Junta de Subastas del Municipio Autónomo de Aguas Buenas*.

SECCIÓN 6TA: 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 7MA: 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 8VA: 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.

SECCIÓN 9NA: 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 10MA: 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 11MA: 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 12MA: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

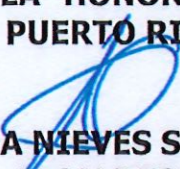
Resolución Número 25 Serie 2025-2026

APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 20 DE MAYO DE 2026.


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 22 DE MAYO DE 2026.


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 25, Serie 2025-2026, aprobada por la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Aguas Buenas, Puerto Rico, en la 1ª Sesión Ordinaria. La misma celebrada el 20 de mayo de 2026.

VOTOS AFIRMATIVOS 13 VOTOS ABSTENIDOS 0 VOTOS EN CONTRA 0

VOTOS AFIRMATIVOS:

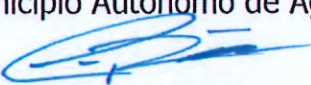
- 1) Hon. Rafael Medina López
- 2) Hon. Miguel Valdés Morales
- 3) Hon. Edgardo Cotto Gómez
- 4) Hon. José Otaño Malavé
- 5) Hon. José Rosario Díaz
- 6) Hon. Carmen N. Ortiz Medina
- 7) Hon. Aurea E. Rivera Colón
- 8) Hon. José M. Sánchez Pérez
- 9) Hon. Griselle Hernández Batalla
- 10) Hon. Erika M.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

AUSENTES Y EXCUSADOS

- 1) 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 21 de mayo de 2026.


Cándido Ramos Cordero
Secretario
Legislatura Municipal

