



**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 14 Serie 2025-2026

(Proyecto de Ordenanza núm. 12 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 DEROGAR LA ORDENANZA NÚMERO 37, SERIE 2004-2005 A LOS EFECTOS DE CANCELAR EL ARRENDAMIENTO CON LA CORPORACIÓN CARIBBEAN RESTAURANTS, LLC. Y NEGOCIAR UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA OPERACIÓN DEL RESTAURANT DE COMIDA RÁPIDA "BURGER KING" QUE CUMPLA CON TODAS LAS DISPOSICIONES LEGALES Y REGISTRALES DE NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL QUE SITA EN LA CARRETERA 174 BARRIO MULA UBICADO EN EL ÁREA DEL ESTACIONAMIENTO DEL COLISEO SAMUEL "SAMMY" RODRÍGUEZ, CON LA CORPORACIÓN CARIBBEAN RESTAURANTS, LLC; Y PARA OTORGAR UN NUEVO ARRENDAMIENTO DE LA PROPIEDAD MEDIANTE EL CUAL EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS CONTINUARÁ POSEYENDO LA PROPIEDAD; 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 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 Caribbean Restaurants, LLC. es una corporación foránea con fines de lucro que se dedica al negocio de restaurantes de comida rápida (“fast food”) y cuenta con la franquicia de Burger King en todo Puerto Rico.

POR CUANTO: De conformidad con la Escritura de Arrendamiento Núm. 5 de 10 de febrero de 2006 otorgada ante el Notario Público Alberto Cayetano Rodríguez y previamente autorizado mediante Ordenanza Núm. 37, Serie 2004-2005, el Municipio de Aguas Buenas le arrendó un lote de terreno de 1,116 metros cuadrados aproximadamente, del predio del Estacionamiento Municipal Coliseo Samuel “Sammy” Rodríguez en el Barrio. Mula para la construcción de un Burger King.

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 la cancelación del arrendamiento vigente antes de su vencimiento el cual tiene una terminación el día 10 de febrero de 2028 con el interés de realizar un proyecto de rehabilitación y mejoras a la instalación con una inversión aproximada.



POR CUANTO: La propuesta presentada por Caribbean Restaurants, LLC. es a los términos de; 10 años como término inicial a comenzar en mayo de dos mil veintiséis (2026) y terminando en abril de dos mil treinta y seis (2036) con opciones de renovación para extender el término inicial por dos (2) periodos adicionales consecutivos de cinco (5) años cada uno, bajo los mismos términos y condiciones establecidos en el presente arrendamiento y un canon de arrendamiento que será razonable según el análisis del canon prevaleciente y comparable con aquellos en el mercado.

POR CUANTO: La construcción de las mejoras al Burger King 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 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: Autorizar al Municipio Autónomo de Aguas Buenas, a través de su Alcaldesa Hon. Karina Nieves Serrano o a la persona que está designe, a negociar un nuevo contrato de arrendamiento del área del estacionamiento donde está ubicado el Burger King en la propiedad municipal que sita en la Carretera 174, Barrio. Mula, del Coliseo Samuel "Sammy" Rodríguez, a la corporación Caribbean Restaurants LLC., con el propósito e interés de realizar un proyecto de rehabilitación y mejoras a la instalación.



SECCIÓN 2DA: El contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de veintidós (22) años, y el canon de arrendamiento que el arrendatario pagará a la Administración Municipal será de la siguiente manera:

- a) Por los primeros dos (2) años del término del arrendamiento previo Caribbean Restaurants LLC., pagará al Municipio una renta básica anual de dos mil seiscientos sesenta y dos dólares **(\$2,662.00)** plazos consecutivos mensuales, es decir, el canon actual hasta el año dos mil veintiocho (2028).
- b) Tres mil doscientos dólares **(\$3,200.00)** en plazos consecutivos mensuales del año tres (3) hasta el año cinco (5).
- c) Tres mil setecientos dólares **(\$3,700.00)** en plazos consecutivos mensuales del año sexto (6) hasta el año diez (10).
- d) De ejercer el Municipio la primera opción de renovación, del año once (11) hasta el año quince (15) la renta básica será de cuatro mil doscientos dólares **(\$4,200.00)** en plazos consecutivos mensuales.

De ejercer el Municipio la segunda opción de renovación, del año dieciséis (16) hasta el año veintidós (22) la renta básica será de cuatro

Ordenanza Número 14 Serie 2025-2026

mil setecientos **(\$4,700.00)** dólares en plazos consecutivos mensuales.

SECCIÓN 3RA: La Alcaldesa podrá convenir con el arrendatario, Caribbean Restaurants 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 4TA: El inmueble pasará a ser una propiedad del Municipio de Aguas Buenas al término de los veintidós (22) años, con la primera opción de negociar un nuevo acuerdo con el arrendatario. Si el arrendatario permanece en posesión de la propiedad luego de expirado el término del arrendamiento, dicha posesión no constituirá una renovación o prórroga de este arrendamiento. En el período por el cual no se llegue a un acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, este último pagará una renta mensual igual a vez y media de la renta mensual que en ese momento esté pagando el arrendatario por mes.

SECCIÓN 5TA: La renovación 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.

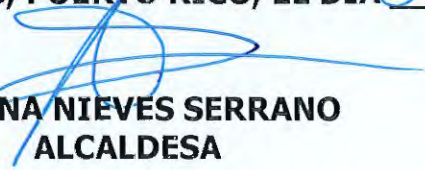
SECCION 7MA: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y de ser firmada por la Alcaldesa.

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,
MUNICIPIO 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 14, 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 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

