



Gobierno de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Aguas Buenas
Legislatura Municipal

22^{DA} Legislatura Municipal

1^{RA} Sesión Ordinaria

Fecha: 23 de junio de 2026

Presentada por: **ADMINISTRACIÓN**

Ordenanza Número 18 Serie 2025-2026

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

PARA APROBAR LA REVISION INTEGRAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS A TENOR CON EL ARTICULO 6.011 DE LA LEY NÚM 107-2020, SEGÚN ENMENDADA, CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO

POR CUANTO:

La Ley 107-2020, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico, según enmendada en su Artículo 1.039 (m), establece la facultad y deber de la Legislatura Municipal, de aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asunto y materia de la competencia o jurisdicción municipal que de acuerdo con este Código o cualquier otra ley, deben someterse a su consideración y aprobación.

POR CUANTO:

El Código Municipal declara política pública de Puerto Rico otorgar a los municipios el máximo posible de autonomía y proveerle las herramientas financieras y los poderes y facultades necesarias para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico.

POR CUANTO:

El Código Municipal, en su artículo 6.006, autoriza a los municipios a elaborar y adoptar Planes de Ordenación Territorial, con el propósito de que sirvan de instrumento integral de la totalidad del territorio municipal, para proteger los suelos, promover el uso balanceado, provechoso y eficaz y propiciar el desarrollo cabal de cada municipio.

POR CUANTO:

El Plan Territorial tiene el propósito de formular las políticas de desarrollo con el fin de alcanzar un desarrollo ordenado y planificado de los suelos del Municipio de acuerdo con los mejores intereses de

Ordenanza Número 18 Serie 2025-2026

los ciudadanos y en armonía con los recursos naturales dentro del territorio del Municipio de Aguas Buenas.

POR CUANTO: Los Planes de Ordenación Territorial se elaborarán en coordinación con las agencias públicas concernidas, la infraestructura social y física disponible o necesaria en su jurisdicción para permitir nuevos desarrollos y propiciarán en su elaboración y adopción una amplia participación de la ciudadanía y de los organismos del gobierno central con competencia en la materia.

POR CUANTO: El Artículo 6.011 - Elaboración, Adopción y Revisión de Planes de Ordenación (21 L.P.R.A. § 7861) de la Ley 107-2020, supra, Código Municipal de Puerto Rico, establece que la aprobación de los planes territoriales y sus revisiones requerirán la celebración de vistas públicas en el Municipio correspondiente, la aprobación por la Legislatura Municipal mediante Ordenanza, su adopción por la Junta de Planificación y su aprobación por el Gobernador de Puerto Rico. Además, establece que los Planes de Ordenación se revisarán de forma integral por lo menos cada ocho (8) años.

POR CUANTO: Asimismo, el Código Municipal ordena una estrecha coordinación entre el Municipio y la Junta de Planificación quien deberá adoptar los planes previos a la aprobación por la Gobernadora y la vigencia de este. Además, establece que los municipios podrán entrar en convenio con la Junta de Planificación para la elaboración de dichos planes o parte de éstos, a tenor con el Art. 6.011 del Código Municipal.

POR CUANTO: El Plan de Ordenación Territorial de Aguas Buenas fue aprobado por el Gobernador de Puerto Rico el 3 de junio de 2011, mediante la Orden Ejecutiva OE-211-41.

POR CUANTO: Transcurrido el tiempo, el Municipio de Aguas Buenas en cumplimiento con el Código Municipal contrató los servicios profesionales de la Junta de Planificación y estableció un Acuerdo Colaborativo (Contrato Núm. 2024-000028) para la elaboración de revisión integral del Plan de Ordenación Territorial (RIPOT) con recursos de la propuesta federal Code Enforcement. Este Acuerdo Colaborativo fue extendido en varias ocasiones para cumplir con sus objetivos.

POR CUANTO: Conforme al Artículo 6.013 del Código Municipal, la Alcaldesa del Municipio de Aguas Buenas, Hon. Karina Nieves Serrano, nombró a los miembros de la Junta de Comunidad el 8 de octubre de 2025. Dicha Junta constituye un organismo representativo de los distintos sectores

Ordenanza Número 18 Serie 2025-2026

ideológicos, sociales y económicos de la comunidad del Municipio de Aguas Buenas.

POR CUANTO: La Junta de Comunidad del Municipio de Aguas Buenas tuvo una participación activa en el proceso de elaboración de las tres fases de la revisión integral del Plan de Ordenación Territorial, y tuvo la oportunidad de discutir su contenido, presentar sus puntos de vista, las necesidades de la comunidad, revisar los mapas y documentos correspondientes y proponer recomendaciones.

POR CUANTO: El Plan Territorial de Aguas Buenas está constituido por el Memorial, Programa y Reglamentación, que incluye, Plano de Clasificación, Plano de Calificación y Plan Vial. Separadamente de este volumen, los mencionados Planos de Ordenación se presentan en un Geodato en formato digital (shapefile), que contiene la Clasificación y Calificación de suelos.

POR CUANTO: El Memorial describe los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios que conducen a la adopción de distintas determinaciones del uso del suelo. El mismo está constituido por tres (3) temas principales: Enunciación de Objetivos, Plan de Trabajo y Memorial.

POR CUANTO: El Programa de Actuación tiene como objetivo dar a conocer las obras programáticas que se llevarán a cabo durante los próximos años en el territorio Municipal. En esta parte se presentan las líneas de acción programáticas basadas en una serie de proyectos en desarrollo o propuestos por diversas entidades gubernamentales, incluyendo las corporaciones públicas y las propuestas de los ciudadanos en general. El Programa será el resultado de la integración de la participación ciudadana y las entidades gubernamentales durante el proceso de vistas públicas. Parte esencial de la programación es la evaluación económica y financiera de los proyectos de desarrollo identificados, necesario para la evaluación y la ejecución de los proyectos en un período de tiempo determinado.

POR CUANTO: La Reglamentación es el documento que contiene las disposiciones para regular la ocupación territorial en función a la ordenación de los usos e intensidades del suelo y la construcción en el Municipio, en función a sus metas y objetivos. El Plano de Clasificación divide la totalidad del suelo municipal en tres (3) categorías: Suelo Urbano, Suelo Rústico y Suelo Rústico Especialmente Protegido. Este sistema de clasificación se utilizará para disponer la ordenación de los usos y las estructuras en estos suelos.

POR CUANTO:

La delimitación del Centro Urbano Tradicional (CUT) de Aguas Buenas no reconocía los cambios urbanos que ha experimentado en el Municipio en las pasadas décadas, por lo cual, el Memorial del Plan de Ordenación Territorial del Municipio contempla una ampliación de los límites del CUT. La nueva delimitación se describe partiendo desde el Norte, Sector Teófilo Cartagena, continúa por el Sector Los Robles en dirección Este, cruzando la PR-173 y bordeando el Residencial Espíritu Santo. Prosigue hacia el Sur incorporando el Centro de Gobierno Gregorio "Goyito" Torres (antigua Escuela Rafael Nicolau) hasta la Quebrada Los Muertos. Continúa por la PR-156 hasta su intersección con la PR-794 (Avenida Gilberto Concepción de Gracia) y sigue hasta el km 0.1. Luego se dirige hacia el Oeste colindando con la Escuela Intermedia Dr. Pedro Albizu Campos, incorporando las Mansiones de Aguas Buenas hasta la Escuela Elemental Luis Muñoz Marín. Desde ese punto, continúa hacia el Norte por los sectores residenciales ubicados a lo largo de la calle Monserrate Final y el Residencial Vista Alegre hasta la PR-156, incluyendo el Centro de Geriatria Rafael Batalla. Prosigue por la PR-156 hasta el km 49.9 en el Sector Los Salas, cruza el Río Bairoa y bordea el Sector Los Canejas hasta llegar a la PR-174, donde conecta nuevamente con el punto de partida, incluyendo el área del Parque Manolo Fontánez y el Coliseo Samuel "Sammy" Rodríguez.

POR CUANTO:



Por otro lado, el Plan de Uso de Terrenos (PUT-PR) indica en el Capítulo 4, Sección B (4) que se entiende por modificación del PUT-PR toda alteración o adición de su documentación o de sus determinaciones que no constituya una revisión conforme a lo establecido. Por lo tanto, se podrán considerar las modificaciones al PUT-PR que puedan aprobarse sin reconsiderar la totalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, la visión general y la política pública que expresa el documento. De esta forma, se considerará una modificación al PUT-PR cuando, cumpliendo con el debido proceso, se enmienda la clasificación establecida en él, a través de otro instrumento de planificación como los planes de ordenación. Este proceso implicará un aviso público, previo y posterior a la enmienda, donde se notificará la posible enmienda al Plan, debiendo existir un memorial justificativo.

POR CUANTO:

Ante la propuesta de Modificación Menor al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR 2015), como parte del proceso de elaboración de la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial (RIPOT) del Municipio de Aguas Buenas, el Municipio, en cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, publicó avisos

Ordenanza Número 18 Serie 2025-2026

públicos en español e inglés en un periódico de circulación general y en un periódico regional. Dichos avisos informaron la intención de someter a consideración pública los documentos correspondientes a las distintas fases de la RIPOT, así como la propuesta de Modificación Menor al PUT-PR 2015. Además, se notificó la disponibilidad de los documentos y del Memorial Justificativo para examen y evaluación por parte de la ciudadanía.

POR CUANTO:

A tenor con las disposiciones legales antes citadas, el Municipio de Aguas Buenas celebró vistas públicas para la discusión de los documentos correspondientes a la Fase I (Enunciación de Objetivos, Plan de Trabajo, Memorial y Programa) y la Fase II (Avance) el 5 de febrero de 2026. Posteriormente, celebró la vista pública correspondiente a la Fase III (Plan Final) el 14 de mayo de 2026. Durante dicha vista pública, el Municipio presentó para discusión y comentarios de la ciudadanía los documentos correspondientes a la Fase III, así como la propuesta de Modificación Menor al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR 2015). Los avisos públicos correspondientes fueron publicados en los periódicos Primera Hora y La Cordillera, y se difundieron anuncios radiales a través de la emisora Radio Isla 1320 para promover la participación ciudadana en el proceso.

POR CUANTO:

Con posterioridad a las referidas vistas públicas se discutieron, evaluaron y ponderaron aquellas recomendaciones que se presentaron y los comentarios recibidos fueron ampliamente evaluados por el Gobierno Municipal de Aguas Buenas y la Junta de Planificación.

POR CUANTO:

La Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) determinó que el documento correspondiente al Plan Territorial de Aguas Buenas está en cumplimiento con los requisitos de la Ley Núm. 416-2004, según enmendada, conocida como "Ley sobre Política Pública Ambiental", cumpliendo con la Exclusión Categórica mediante la determinación final del caso núm. 2025-659121-DEC-321209 con fecha del 6 de noviembre de 2025.

POR CUANTO:

El Plan Territorial de Aguas Buenas adopta el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Usos de Terrenos y Operación de Negocios 2023 y sus subsiguientes enmiendas, o cualquier otro reglamento adoptado o aprobado por la Junta de Planificación a esos efectos, el cual registrará todas las disposiciones sustantivas y procesales relacionadas con la evaluación y adjudicación sobre los permisos y autorizaciones de la

Ordenanza Número 18 Serie 2025-2026

Oficina de Gerencia de Permisos; así como todo lo relacionado con la tramitación y custodia de los documentos, de conformidad a las facultades transferidas mediante Convenio; y cualquier otro Reglamento aplicable en el Plan Territorial.

POR CUANTO: El Municipio de Aguas Buenas, durante la elaboración del Plan, cumplió con lo establecido en el Reglamento para la Ordenación Territorial Municipal de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Número 43 del 18 de octubre de 2024.

POR CUANTO: El Plan de Ordenación Territorial de Aguas Buenas estará en vigor una vez sea aprobado por la Gobernadora de Puerto Rico, luego de culminado el proceso de aprobación de la Legislatura Municipal de Aguas Buenas y la adopción por parte de la Junta de Planificación.

POR CUANTO: La Honorable, Karina Nieves Serrano, Alcaldesa del Municipio de Aguas Buenas, ha sometido ante la Legislatura Municipal el Plan de Ordenación Territorial de Aguas Buenas para su consideración y aprobación.

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



SECCIÓN 1RA: Aprobar el Plan de Ordenación Territorial de Aguas Buenas presentado por la Alcaldesa, Hon. Karina Nieves Serrano, con todos los documentos tales como: Memorial, Programa de Acción y Reglamentación. Además, incluye planos de clasificación y calificación de suelo y plan vial.

SECCIÓN 2DA: Adoptar el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos (Reglamento Conjunto) 2023 y sus subsiguientes enmiendas, a tenor con la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada.

SECCIÓN 3RA: Aprobar la delimitación del Centro Urbano que se incluyó en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Aguas Buena

SECCIÓN 4TA: Esta Ordenanza por ser de carácter urgente comenzará a regir inmediatamente después de ser firmada y aprobada por la Alcaldesa.

SECCIÓN 5TA: Copia certificada de esta Ordenanza será enviada a la Junta de Planificación, Oficina de la Alcaldesa, para su conocimiento y acción correspondiente.

Ordenanza Número 18 Serie 2025-2026

APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 23 DE JUNIO DE 2026.



HON. RAFAEL MEDINA LOPEZ
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL



CÁNDIDO RAMOS CORDERO
SECRETARIO
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA Y FIRMADA POR LA HONORABLE KARINA NIEVES SERRANO,
ALCALDESA DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 26 DE JUNIO 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 Ordenanza Número 18, 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 23 de junio de 2026.

VOTOS AFIRMATIVOS 13 VOTOS ABSTENIDOS 0 VOTOS EN CONTRA 0

VOTOS AFIRMATIVOS:

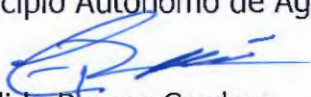
- 1) Hon. Rafael Medina López
- 2) Hon. Miguel Valdés Morales
- 3) Hon. Edgardo Cotto Gómez
- 4) Hon. José Otaño Malavé
- 5) Hon. José Rosario Díaz
- 6) Hon. Carmen N. Ortiz Medina
- 7) Hon. Aurea E. Rivera Colón
- 8) Hon. José M. Sánchez Pérez
- 9) Hon. Griselle Hernández Batalla
- 10) Hon. Erika M.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

AUSENTES O EXCUSADOS

- 1) 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 25 de junio de 2026.


Cándido Ramos Cordero
Secretario
Legislatura Municipal

