

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA**

**P. DE R. NÚM. 98
SERIE 2022-2023**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; la señora Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; el señor Alberto J. Giménez Cruz; la señora Ángela Maurano Debén; los señores Milton Maury Martínez; Héctor R. Ramos Díaz; Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nitza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo.

Referido a la Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales, Auditoría y Asuntos del Contralor

Fecha de presentación: 12 de mayo de 2023

RESOLUCIÓN

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A CONSTITUIR UN USUFRUCTO A FAVOR DE LA ORGANIZACIÓN SIN FINES DE LUCRO “ASOCIACIÓN IMPACTO COMUNITARIO LA PERLA, INC.”, A TÍTULO GRATUITO, SOBRE EL INMUEBLE, PROPIEDAD DEL MUNICIPIO, QUE SE DESCRIBE EN ESTA RESOLUCIÓN, CON EL FIN DE QUE DICHA ENTIDAD LO REHABILITE Y UTILICE EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD, DE ACUERDO CON LOS PARÁMETROS AQUÍ ESTABLECIDOS; Y PARA OTROS FINES.

- 1 **POR CUANTO:** La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de
2 Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), confiere a los municipios los poderes
3 necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno

1 local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e
2 inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.

3 **POR CUANTO:** El Artículo 1.008 del Código Municipal faculta a los municipios a, entre otros,
4 adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales,
5 incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes
6 muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública
7 y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad con dicho Código, así como vender,
8 gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de dicho
9 Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.

10 **POR CUANTO:** Según establece el Artículo 2.016 del Código Municipal, “[e]l patrimonio de los
11 municipios estará constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que le
12 pertenezcan. Los bienes de los municipios serán de dominio público y patrimoniales.

13 Son bienes de dominio público los destinados a un uso o servicio público, tales
14 como las plazas, calles, avenidas, paseos y obras públicas, de servicio general sufragadas
15 por el municipio con fondos públicos. Los bienes de dominio público son inalienables,
16 inembargables y no están sujetos a contribución alguna.

17 Los demás bienes de los municipios son patrimoniales, no estarán sujetos a la
18 imposición de contribuciones, se regirán por las disposiciones correspondientes del Código
19 Civil de Puerto Rico. Su venta, permuta, arrendamiento y gravamen solo podrá efectuarse
20 previa aprobación de la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución al efecto,
21 excepto en los casos que otra cosa se disponga en este Código”.

22 **POR CUANTO:** El Artículo 2.033 del Código Municipal faculta a los municipios a ceder o donar
23 fondos o bienes de su propiedad a cualquier entidad no partidista que opere sin fines de
24 lucro y se dedique a gestiones o actividades de interés público que promuevan el bienestar
25 general de la comunidad. De acuerdo con lo allí dispuesto, “[s]olamente podrá hacerse la
26 cesión de bienes o la donación de fondos, previa comprobación de que la entidad es una

1 sin fines de lucro, está organizada de acuerdo con las leyes de Puerto Rico y cuando no se
2 interrumpa ni afecte adversamente las funciones, actividades y operaciones municipales.

3 Toda cesión de bienes o donativo de fondos deberá ser aprobada mediante
4 resolución al efecto, por mayoría absoluta de los miembros de Legislatura Municipal. En
5 dicha resolución se harán constar los motivos o fundamentos de orden o interés público
6 que justifican su concesión u otorgación, la cuantía de la donación o descripción de los
7 bienes a cederse y las condiciones a que estará sujeta la donación o cesión”.

8 **POR CUANTO:** De acuerdo con el Artículo 877 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida
9 como el “Código Civil de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Civil”), “[e]l usufructo es
10 el derecho real de uso, goce y disfrute temporal de una cosa ajena conforme con su
11 naturaleza y su destino”. A su vez, el Artículo 880 del Código Civil, establece que el
12 usufructo puede constituirse, entre otras formas allí indicadas, a título oneroso o a título
13 gratuito; a título universal, que recae sobre todos los bienes de un patrimonio, o a título
14 singular, que recae sobre uno o más bienes determinados; en favor de una persona o de
15 varias; y en este último caso, simultánea o sucesivamente; o puramente o bajo condición.

16 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan es dueño en pleno dominio de la propiedad
17 inmueble localizada en el Sector La Perla conocida como el “Antiguo Matadero” (en
18 adelante, el “Centro Comunitario”), identificada como la finca número 1261, inscrita al
19 folio 32 del tomo 31, en la Sección Primera del Registro de la Propiedad de San Juan, cuya
20 descripción registral es la siguiente.

21 **FINCA AGRUPADA**

22 **URBANA/RÚSTICA/RURAL:** Edificio con un solar destinado a matadero,
23 marcado con el Solar 19, sito en la parte Norte de la muralla, extramuros de
24 esta ciudad, formado el solar un polígono de siete (7) lados, que miden, el
25 primero, del Norte, 33.98M, el segundo, de 32.85M, el del lado Este, 43.25M,
26 el del Oeste, 33.50M, el primero del Sur, 33.98M, el segundo 20.35M y el
27 tercero, 29.20, siendo la superficie total de 2480.00m². En lindes: **NORTE:**
28 Con zona de terrenos frente al mar; **SUR:** con los Solares núm. 17 y de Don
29 Julián Matienzo y números 18 y 20 del referido Sr. Ubarri, el edificio tiene
30 forma rectangular midiendo por los lados Norte y Sur 34.10M, por el Este

1 17.80M y por el Oeste 16.50M, ocupando una superficie de 578.64m², con
2 cimiento y con paredes de mampostería, piso de Lozas Canarias y techo de
3 azotea, con un cercado para atender el ganado; **ESTE:** con el Solar núm. 21
4 de Don Pablo Ubarri; **OESTE:** con un camino público. (Inscripción Primera)

5 En la finca ubica el Centro Comunitario y otras facilidades Municipales. Las
6 estructuras no constan inscritas segregadas en el Registro de la Propiedad.

7 El Centro Comunitario tiene una cabida aproximada de 661.75 metros
8 cuadrados.

9 **POR CUANTO:** La *Asociación Impacto Comunitario La Perla, Inc.*, es una corporación
10 doméstica sin fines de lucro organizada conforme las leyes del Gobierno de Puerto Rico,
11 con número de registro 326813, en el Departamento de Estado del Gobierno de Puerto
12 Rico. La entidad se dedica a fomentar la calidad de vida de la comunidad “La Perla”.

13 **POR CUANTO:** La *Asociación Impacto Comunitario La Perla, Inc.*, ha presentado al Municipio
14 Autónomo de San Juan un proyecto de plan maestro para restaurar el Centro Comunitario
15 con el fin de desarrollar un centro cultural e histórico. El proyecto propone la habilitación
16 de un área como museo de historia, salón de música, área de artesanías y pequeñas tiendas
17 para promover las pequeñas empresas comunitarias. Además, el Centro Comunitario estará
18 diseñado como uno resiliente, desde donde se brindará apoyo a la comunidad en caso de
19 emergencias. El proyecto requiere una inversión aproximada de dos millones de dólares
20 (\$2,000,000) provenientes de una asignación de fondos federales por parte de la Oficina
21 Estatal de Conservación Histórica del Gobierno de Puerto Rico y aportaciones del sector
22 privado.

23 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan ha acordado formalizar la constitución de
24 un usufructo a favor de la organización sin fines de lucro *Asociación Impacto Comunitario*
25 *La Perla, Inc.*, sobre la propiedad inmueble antes descrita, con el fin de que dicha entidad
26 la rehabilite y utilice en beneficio de la comunidad, de acuerdo con los parámetros que aquí
27 se establecen.

28

1 **POR TANTO: RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
2 **PUERTO RICO:**

3 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su alcalde
4 o el funcionario en quien este delegue, a constituir, mediante escritura pública, un usufructo por el
5 término de quince (15) años, a favor de la *Asociación Impacto Comunitario La Perla, Inc.* (en
6 adelante, la “Asociación”). El usufructo que mediante esta Resolución se autoriza, se constituirá
7 sobre la parcela de terreno de aproximadamente seiscientos sesenta y uno punto setenta y cinco
8 (661.75) metros cuadrados donde ubica el Centro Comunitario La Perla, también conocida como
9 el “Antiguo Matadero”. La parcela está identificada como la finca número 1261, inscrita al folio
10 32 del tomo 31, en la Sección Primera del Registro de la Propiedad de San Juan, y cuya descripción
11 registral es la siguiente:

12 **FINCA AGRUPADA**

13 **URBANA/RÚSTICA/RURAL:** Edificio con un solar destinado a matadero,
14 marcado con el Solar 19, sito en la parte Norte de la muralla, extramuros de
15 esta ciudad, formado el solar un polígono de siete (7) lados, que miden, el
16 primero, del Norte, 33.98M, el segundo, de 32.85M, el del lado Este, 43.25M,
17 el del Oeste, 33.50M, el primero del Sur, 33.98M, el segundo 20.35M y el
18 tercero, 29.20, siendo la superficie total de 2480.00m². En lindes: **NORTE:**
19 Con zona de terrenos frente al mar; **SUR:** con los Solares núm. 17 y de Don
20 Julián Matienzo y números 18 y 20 del referido Sr. Ubarri, el edificio tiene
21 forma rectangular midiendo por los lados Norte y Sur 34.10M, por el Este
22 17.80M y por el Oeste 16.50M, ocupando una superficie de 578.64m², con
23 cimiento y con paredes de mampostería, piso de Lozas Canarias y techo de
24 azotea, con un cercado para atender el ganado; **ESTE:** con el Solar núm. 21
25 de Don Pablo Ubarri; **OESTE:** con un camino público. (Inscripción Primera)

26 En la finca ubica el Centro Comunitario y otras facilidades Municipales. Las
27 estructuras no constan inscritas segregadas en el Registro de la Propiedad.

28 El Centro Comunitario tiene una cabida aproximada de 661.75 metros
29 cuadrados.

30 **Sección 2da.:** El usufructo cuya constitución aquí se autoriza, estará sujeto a las siguientes
31 cláusulas y condiciones:

32 (1) La Asociación no podrá variar el uso de la propiedad.

1 (2) La Asociación será responsable del mantenimiento, seguros y gastos de
2 conservación de la propiedad.

3 (3) La Asociación será responsable del pago de las utilidades (servicios de agua
4 potable, energía eléctrica y otros) y deberá instalar sus propios contadores para
5 estas.

6 (4) La Asociación mantendrá un seguro de responsabilidad pública con un endoso de
7 *Save & Hold Harmless* a favor del Municipio Autónomo de San Juan, así como
8 con las cubiertas y límites que sean requeridos por la Oficina de Riesgos y Seguros
9 del Municipio.

10 (5) La Asociación no podrá alquilar las facilidades objeto del usufructo.

11 (6) La Asociación deberá proveer la documentación que el Municipio Autónomo de
12 San Juan le requiera para propósitos de completar el trámite de constitución del
13 derecho de usufructo.

14 (7) El Municipio Autónomo de San Juan podrá incluir cláusulas y condiciones
15 adicionales a ser discutidas durante la evaluación del documento a otorgarse.

16 **Sección 3ra.:** Las condiciones establecidas en esta Resolución se consignarán en la
17 correspondiente escritura de constitución de usufructo que en su día se otorgue entre la Asociación
18 y el Municipio, previo al uso de esta. En esta se incluirá la facultad del Municipio de revocar el
19 derecho de usufructo en caso de incumplimiento con las condiciones establecidas.

20 **Sección 4ta.:** El derecho de usufructo cuya constitución aquí se autoriza será a título
21 gratuito. Para propósitos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a la transacción aquí
22 autorizada se le asigna el valor nominal de un dólar (\$1.00).

23 **Sección 5ta.:** La Asociación relevará de toda responsabilidad al Municipio Autónomo de
24 San Juan, sus empleados y funcionarios ante cualquier reclamación, pleito, demanda, querrela o
25 denuncia que se presente por terceras personas, incluyendo agentes, representantes, empleados u
26 oficiales de las propias partes, por cualquier causa atribuible a la Asociación.

1 **Sección 6ta.:** El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para
2 establecer todos los demás términos y condiciones que estime necesarios o convenientes en relación
3 con los propósitos de la presente Resolución.

4 **Sección 7ma.:** El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para
5 llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la Exposición
6 de Motivos de esta Resolución, en caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún
7 asunto en particular de esta.

8 **Sección 8va.:** El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para
9 otorgar cualquier documento o instrumento público que sea necesario e incidental a los propósitos
10 de esta Resolución.

11 **Sección 9na.:** Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas
12 de las otras, por lo que, en caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare
13 inconstitucional, nula o inválida cualquier sección o disposición de esta, la determinación a tales
14 efectos no afectará la validez de las restantes disposiciones.

15 **Sección 10ma.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare
16 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta en donde existiere tal incompatibilidad.

17 **Sección 11ra.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su
18 aprobación.