

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

**RESOLUCIÓN NÚM. 94, SERIE 2022-2023  
APROBADA 13 DE JUNIO DE 2023  
(P. DE R. NÚM. 98, SERIE 2022-2023)**

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.**

**POR CUANTO:** La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), confiere a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.

**POR CUANTO:** El Artículo 1.008 del Código Municipal faculta a los municipios a, entre otros, adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad con dicho Código, así como vender,

gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de dicho Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.

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

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

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

**POR CUANTO:** El Artículo 2.033 del Código Municipal faculta a los municipios a ceder o donar fondos o bienes de su propiedad a cualquier entidad no partidista que opere sin fines de lucro y se dedique a gestiones o actividades de interés público que promuevan el bienestar general de la comunidad. De acuerdo con lo allí dispuesto, “[s]olamente podrá hacerse la cesión de bienes o la donación de fondos, previa comprobación de que la entidad es una sin fines de lucro, está organizada de acuerdo con las leyes de Puerto Rico y cuando no se interrumpa ni afecte adversamente las funciones, actividades y operaciones municipales.

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

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

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

#### **FINCA AGRUPADA**

**URBANA/RÚSTICA/RURAL:** Edificio con un solar destinado a matadero, marcado con el Solar 19, sito en la parte Norte de la muralla, extramuros de esta ciudad, formado el solar un polígono de siete (7) lados, que miden, el primero, del Norte, 33.98M, el segundo, de 32.85M, el del lado Este, 43.25M, el del Oeste, 33.50M, el primero del Sur, 33.98M, el segundo 20.35M y el tercero, 29.20, siendo la superficie total de 2480.00m<sup>2</sup>. En lindes: **NORTE:** Con zona de terrenos frente al mar; **SUR:** con los Solares núm. 17 y de Don Julián Matienzo y números 18 y 20 del referido Sr. Ubarri, el edificio tiene forma rectangular midiendo por los lados Norte y Sur 34.10M, por el Este 17.80M y por el Oeste 16.50M, ocupando una superficie de 578.64m<sup>2</sup>, con cimiento y con paredes de mampostería, piso de Lozas Canarias y techo de azotea, con un cercado para atender el ganado; **ESTE:** con el Solar núm. 21 de Don Pablo Ubarri; **OESTE:** con un camino público. (Inscripción Primera) En la finca ubica el Centro Comunitario y otras facilidades Municipales. Las estructuras no constan inscritas segregadas en el Registro de la Propiedad. El Centro Comunitario tiene una cabida aproximada de 661.75 metros cuadrados.

**POR CUANTO:** La *Asociación Impacto Comunitario La Perla, Inc.*, es una corporación doméstica sin fines de lucro organizada conforme las leyes del Gobierno de Puerto Rico,

con número de registro 326813, en el Departamento de Estado del Gobierno de Puerto Rico. La entidad se dedica a fomentar la calidad de vida de la comunidad “La Perla”.

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

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

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

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

32 del tomo 31, en la Sección Primera del Registro de la Propiedad de San Juan, y cuya descripción registral es la siguiente:

**FINCA AGRUPADA**

**URBANA/RÚSTICA/RURAL:** Edificio con un solar destinado a matadero, marcado con el Solar 19, sito en la parte Norte de la muralla, extramuros de esta ciudad, formado el solar un polígono de siete (7) lados, que miden, el primero, del Norte, 33.98M, el segundo, de 32.85M, el del lado Este, 43.25M, el del Oeste, 33.50M, el primero del Sur, 33.98M, el segundo 20.35M y el tercero, 29.20, siendo la superficie total de 2480.00m<sup>2</sup>. En linderos: **NORTE:** Con zona de terrenos frente al mar; **SUR:** con los Solares núm. 17 y de Don Julián Matienzo y números 18 y 20 del referido Sr. Ubarri, el edificio tiene forma rectangular midiendo por los lados Norte y Sur 34.10M, por el Este 17.80M y por el Oeste 16.50M, ocupando una superficie de 578.64m<sup>2</sup>, con cimiento y con paredes de mampostería, piso de Lozas Canarias y techo de azotea, con un cercado para atender el ganado; **ESTE:** con el Solar núm. 21 de Don Pablo Ubarri; **OESTE:** con un camino público. (Inscripción Primera) En la finca ubica el Centro Comunitario y otras facilidades Municipales. Las estructuras no constan inscritas segregadas en el Registro de la Propiedad. El Centro Comunitario tiene una cabida aproximada de 661.75 metros cuadrados.

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

- (1) La Asociación no podrá variar el uso de la propiedad.
- (2) La Asociación será responsable del mantenimiento, seguros y gastos de conservación de la propiedad.
- (3) La Asociación será responsable del pago de las utilidades (servicios de agua potable, energía eléctrica y otros) y deberá instalar sus propios contadores para estas.
- (4) La Asociación mantendrá un seguro de responsabilidad pública con un endoso de *Save & Hold Harmless* a favor del Municipio Autónomo de San Juan, así como con las cubiertas y límites que sean requeridos por la Oficina de Riesgos y Seguros del Municipio.
- (5) La Asociación no podrá alquilar las facilidades objeto del usufructo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Gloria I. Escudero Morales  
Presidenta

**YO, GLADYS A. MALDONADO RODRÍGUEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**CERTIFICO:** Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la sesión ordinaria celebrada el día 8 de junio de 2023, que consta de ocho (8) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel A. Calderón Cerame, Ada Clemente González, Luis A. Crespo Figueroa, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, Ángela Maurano Debén, Milton Maury Martínez, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Mari Laura de las Teresas Rohena Cruz, Nitza Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo, Joel Vázquez Rosario y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. El legislador municipal Héctor R. Ramos Díaz no participó de la votación final por encontrarse excusado de la sesión.

**CERTIFICO,** además, que todos los legisladores municipales fueron debidamente citados para la referida sesión, en la forma que determina la Ley.

**PARA QUE ASÍ CONSTE**, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las ocho (8) páginas de que consta la Resolución Núm94, Serie 2022-2023, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 8 de junio de 2023.



Gladys A. Maldonado Rodríguez  
Secretaria

Aprobada: 13 de junio de 2023.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo  
Alcalde