

principio de responsabilidad a base de negligencia, el demandado, antes de satisfacer el pago de la sentencia, deberá investigar si la Administración tiene derecho a que se le reembolsen algunos o todos los beneficios pagados por ésta a la víctima. Si la Administración tuviera derecho a tal reembolso, el pago deberá expedirse por separado a favor de la Administración y de la víctima reclamante por la cantidad que respectivamente le corresponda.

En tales casos, si el demandado satisface el pago de la sentencia sin tener en cuenta los intereses de la Administración, y si ésta no pudiera recobrar de la víctima la suma correspondiente, la Administración tendrá derecho a que el demandado le indemnice por la pérdida así sufrida.

En todo caso en que se solicite ante los tribunales indemnización a base de la aplicación del principio de negligencia, por razón de daños o lesiones por los cuales se proveyeron beneficios bajo esta ley, la víctima o sus sucesores en derecho serán requeridos por el tribunal correspondiente para que, previa la continuación de los procedimientos en el caso, notifiquen a la Administración con copia de la demanda radicada, la cual incluirá en su epígrafe o en una de sus alegaciones el número de caso de su expediente en la Administración."

Artículo 4.—Se enmienda el inciso (7) de la Sección 10 de la Ley Núm. 138 de 26 de junio de 1968, según enmendada,<sup>34</sup> para que lea como sigue:

"Sección 10.—Examen, Tratamiento y Rehabilitación de Lesiones; Determinación de Hechos

(1) . . . . .

(7) La información obtenida por la Administración o por sus empleados debidamente autorizados, en el curso de las investigaciones practicadas en el ejercicio de las facultades concedidas en esta ley,<sup>35</sup> será de carácter privilegiada y confidencial y sólo podrá ser divulgada mediante la autorización del Director Ejecutivo, o la de un tribunal competente cuando la condición física o el tratamiento médico de una víctima reclamante de la Administración sea un hecho en controversia en un procedimiento judicial. En este último caso la autorización del tribunal se entenderá aplicable únicamente a la información relacionada con la condición física o el tratamiento del reclamante."

<sup>34</sup> 9 L.P.R.A. sec. 2059(7).

<sup>35</sup> 9 L.P.R.A. secs. 2051 a 2065.

Artículo 5.—Se enmienda el inciso (5) de la Sección 15 de la Ley Núm. 138 de 26 de junio de 1968, según enmendada,<sup>36</sup> para que lea como sigue:

"Sección 15.—Otros Poderes y Facultades de la Administración

La Administración tendrá los siguientes poderes y funciones, además de las establecidas por esta ley.<sup>37</sup>

(1) . . . . .

(5) Adquirir bienes para sus fines corporativos por compra o donación, concesión o legado; poseer y ejercer todos los derechos de propiedad sobre los mismos y disponer de ellos de acuerdo con los términos y condiciones que su Junta de Directores determine; así como tomar dinero a préstamo o utilizar cualquier otra facilidad o modo de financiamiento para la adquisición de los bienes que estime necesarios en la forma y manera que su Junta de Directores estime conveniente.

(6) . . . . ."

Artículo 6.—Esta ley empezará a regir inmediatamente después de su aprobación y sus disposiciones le serán aplicables a toda persona cubierta por esta ley que sufra un accidente que ocurra a partir de la fecha de vigencia. Los casos surgidos en relación con accidentes ocurridos antes de la vigencia de esta ley se regirán por las disposiciones de la ley en vigor a la fecha del accidente.

*Aprobada en 26 de junio de 1987.*

**Propiedad—Afectación, Dedicación y Reserva para Fines Públicos**

(P. del S. 1103)

[NÚM. 46]

*[Aprobada en 26 de junio de 1987]*

**LEY**

Para establecer en ocho (8) años el término máximo durante el cual los terrenos privados pueden ser reservados para fines pú-

<sup>36</sup> 9 L.P.R.A. sec. 2063(5).

<sup>37</sup> 9 L.P.R.A. secs. 2051 a 2065.

blicos luego de ser afectados por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; definir los términos “afectación”, “dedicación” y “reserva”; establecer criterios para determinar afectación de terrenos, el cómputo del término máximo de afectación y el procedimiento para liberarlos; derogar la Ley Núm. 2 del 29 de enero de 1979.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Puerto Rico es una isla con una pequeña extensión territorial para su gran cantidad de residentes. Limitaciones topográficas contribuyen a dirigir los diversos usos hacia los valles costeros; a consecuencia de esto, los terrenos tienen un alto valor económico en relación a otras jurisdicciones.

El alto costo de los terrenos tiene, a su vez, implicaciones sobre el desarrollo de las obras de gobierno que promueven el desarrollo económico del país. Muchas de las obras de gobierno, tales como las carreteras, requieren grandes cantidades de terrenos. Si los terrenos donde se va a construir una carretera ya se han utilizado para la construcción de estructuras, el costo de adquisición se hace aun mayor.

Consciente de esta realidad, la Junta de Planificación ha preparado planes viales para los pueblos y ciudades. Estos planes viales permiten conocer de antemano los lugares propios para un patrón de vías adecuado. Conociendo la futura ubicación de las vías ha sido posible permitir desarrollos residenciales, comerciales e industriales en lugares que, aunque por el momento no tienen accesos necesarios, los tendrán en un futuro cuando se construyan esas vías propuestas. También ha sido posible hacer requerimientos a urbanizadores para la construcción de calles principales con continuidad y se han reservado terrenos para la construcción de vías de mayor jerarquía tales como avenidas y expresos.

En estos momentos la Junta de Planificación tiene planes viales para diferentes lugares en Puerto Rico. De estos planes, faltan por construir 1,065 kilómetros de calles principales, avenidas, expresos o autopistas. La construcción de todo este sistema esencial al desarrollo económico y social del país se estima costará seis mil setecientos millones (6,700,000,000) de dólares. De esa cantidad, la adquisición de las servidumbres se estima representa cinco mil doscientos millones (5,200,000,000) de dólares.

El alto costo de adquisición de estas servidumbres es uno de los factores que limitan la capacidad del Gobierno de llevar a cabo la

obra pública necesaria para el adecuado desarrollo integral de nuestra sociedad.

La reserva de terrenos es un instrumento de vital importancia para lograr la calidad de vida que aspira el pueblo de Puerto Rico, ya que en ausencia de una adecuada planificación de los usos de los terrenos el costo de construir la obra pública resulta prohibitivo.

Esta planificación de los usos de los terrenos en ocasiones ha resultado onerosa a propietarios particulares, resultando en múltiples acciones ante los tribunales. Estas plantean una situación conflictiva entre un derecho fundamental de un propietario y el derecho esencial de la colectividad. Nuestra Constitución dispone como una norma de carácter primario el derecho fundamental de los individuos a la vida, a la libertad y al disfrute de la propiedad. El Gobierno, a su vez, tiene la obligación de respetar y proteger el pleno goce de tales prerrogativas.

Es función de todo gobierno el tratar de equiparar los derechos de sus ciudadanos y los intereses particulares de éstos con aquéllos en los cuales convergen los intereses de la comunidad. Es indispensable la búsqueda de un balance satisfactorio entre dichas partes a fin de lograr una mejor y más adecuada vivencia del grupo social en cuestión.

Ante la ausencia de normas administrativas para las definiciones de los asuntos planteados, las determinaciones de la jurisprudencia han sido caso por caso. La Ley Núm. 2 de 29 de enero de 1979, comenzó a establecer una de las reglas uniformes, consistentes e indiscriminatorias para salvaguardar el derecho constitucional al libre disfrute de la propiedad y para garantizar un balance adecuado. Esta ley estableció un término máximo de ocho (8) años para la reserva de propiedad privada para uso público.

Sin embargo, dicha ley no contenía una definición del término “reserva”, lo que en ocasiones llevó a que se interpretara como un sinónimo del término “dedicación”. El término de hecho se usó indistintamente con el término “congelación”. La experiencia ha demostrado que es necesario establecer una definición clara de estos términos y que se requieren unas reglas uniformes y consistentes que recojan adecuadamente el balance que debe prevalecer.

Por estas razones es necesario derogar la Ley Núm. 2 de 29 de enero de 1979 y establecer no sólo un término máximo para la afectación de propiedad privada para un uso público, sino también otras definiciones y trámites uniformes.

*Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:*

Artículo 1.—Declaración de propósitos

Se declara como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el que los costos de proveer terrenos para usos públicos se distribuyan entre los propietarios particulares de los mismos y la ciudadanía en general, quien es en última instancia la beneficiaria de toda obra pública gubernamental. A tales fines, es necesario adoptar unas normas uniformes y consistentes en cualquier determinación sobre la asignación de costos y beneficios, especialmente aquellas relativas a los criterios y términos utilizados para determinar cuándo los costos al propietario trascienden los beneficios a la sociedad. Asimismo, es necesario establecer una distinción entre los conceptos afectación, dedicación y reserva para facilitar la interpretación de los mismos y lograr la eficaz aplicación de esta ley.

Artículo 2.—Definiciones

Los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

(1) "Afectación" significa la denegación de todo uso productivo en una propiedad debido exclusivamente a que por la misma se ha propuesto trazar una vía de transportación pública conforme a un plan de transportación o plan vial adoptado por la Junta de Planificación, o porque los terrenos han sido destinados para uso público en un mapa de zonificación o plan de uso de terreno, o porque la Junta de Planificación ha aprobado el desarrollo de un proyecto público sobre dichos terrenos o propiedad.

(2) "Dedicación" significa la transferencia gratuita de terrenos al Estado Libre Asociado de Puerto Rico o a sus organismos o instrumentalidades para uso público pudiendo ser como parte de las condiciones para la aprobación de un proyecto.

(3) "Reserva" significa la determinación o actuación de un organismo gubernamental competente mediante la cual separe terrenos privados para fines públicos.

Artículo 3.—Criterios para determinar la afectación de propiedades

Para determinar la afectación de terrenos se tomarán en consideración los siguientes criterios:

(a) La reserva de los terrenos no rinde beneficio alguno a los dueños de los terrenos.

(b) La denegación de todo uso productivo, conforme a la definición de afectación que establece esta ley, en un área mayor al veinte por ciento (20%) del predio de un terreno tomando en consideración la cabida total del predio original.

(c) La afectación de la propiedad representa limitaciones adicionales para el desarrollo del resto del predio original.

(d) Las características intrínsecas de los terrenos, tales como condición de inundabilidad, topografía, alta productividad agrícola, capacidad de la infraestructura y zonificación de los mismos, permita el uso o desarrollo propuesto.

(e) La naturaleza de la mejora pública que requiere la paralización del uso de terrenos.

(f) La prioridad de la misma en el programa de mejoras públicas.

Artículo 4.—Término máximo de afectación de terrenos

Se establece un término de ocho (8) años contados a partir de la fecha de afectación, como el período durante el cual cualesquiera terrenos de propiedad privada pueden estar afectados como consecuencia de estar reservados para fines o uso público.

Este término comenzará a contar desde la fecha en que se deniegue todo uso productivo de unos terrenos.

Artículo 5.—Requisitos para liberar

Transcurrido el término establecido en el Artículo 4 de esta ley, el dueño de la propiedad afectada podrá solicitar por escrito mediante correo certificado de la agencia a cargo de la construcción de la obra pública que dio lugar a la reserva y a la afectación de los terrenos, que adquiriera la propiedad dentro de noventa (90) días siguientes, contados a partir de la fecha del recibo de la solicitud. Si transcurrido dicho término la agencia no ha adquirido la propiedad, el dueño podrá requerir a la agencia cuya acción afectó los terrenos que libere los mismos de cualquier prohibición impuesta en virtud de la afectación.

En caso de que posteriormente el Estado tenga la necesidad de tomar la propiedad, para un fin público, el Estado la adquirirá mediante negociación o mediante procedimiento de expropiación.

Artículo 6.—Derogación

Se deroga la Ley Núm. 2 del 29 de enero de 1979.<sup>38</sup>

<sup>38</sup> 32 L.P.R.A. secs. 2921 y 2922.

Artículo 7.—Vigencia.—Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

*Aprobada en 26 de junio de 1987.*

**Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado  
para la Nueva Operación de Vivienda—Establecimiento**

(Sustitutivo a los  
P. del S. 1263, 1264 y 1265)

[NÚM. 47]

[*Aprobada en 26 de junio de 1987*]

**LEY**

Para establecer un Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda, a fin de proveer vivienda propia o de alquiler a familias de ingresos bajos o moderados; definir sus propósitos y mecanismos de funcionamiento; eximir del pago de contribuciones los ingresos derivados de la venta o alquiler de viviendas de interés social; eximir la propiedad multifamiliar de interés social del pago de contribuciones sobre la propiedad; establecer los términos y requisitos para disfrutar dichas exenciones; facultar a los Secretarios de Hacienda, de la Vivienda y al Presidente del Banco Gubernamental de Fomento para adoptar los reglamentos necesarios a fin de aplicar esta ley; autorizar la venta a precio razonable de terrenos del Estado que no tengan usos públicos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y fijar los requisitos de venta.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Durante los últimos años, en los países más industrializados del mundo se ha estado desarrollando una corriente de mutua y estrecha colaboración entre el sector público y el sector privado, con el objetivo de emprender tareas de gran interés social que ni la empresa privada ni el Gobierno han podido llevar a cabo actuando separadamente el uno del otro. Japón es uno de los mejores ejemplos del éxito alcanzado mediante esa coparticipación entre el sector público y el privado. Alemania Occidental y Estados Unidos

también han integrado esta corriente de mutua colaboración en algunos de sus programas y actividades, alcanzando múltiples logros de interés social para sus respectivas comunidades.

El Gobierno de Puerto Rico ya ha incorporado esa tendencia a la atención de diversos asuntos públicos. Estas primeras experiencias de coparticipación entre el sector público y el privado han demostrado que existe el deseo e interés de que se amplíe esta corriente de colaboración, cooperación y esfuerzo conjunto para extenderla a la atención y solución de otros problemas apremiantes de nuestro pueblo, en esta instancia, particularmente el de la falta de vivienda para familias de ingresos bajos y moderados.

A tenor con ese objetivo y como política pública debemos establecer las guías necesarias para un programa de coparticipación del sector público y privado para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Mediante este programa se podría estimular a la empresa privada para construir y rehabilitar proyectos de viviendas para la venta o alquiler a familias de ingresos bajos o moderados al menor costo posible. Por su parte, el Gobierno concedería a los dueños de tales proyectos una serie de incentivos que estimulen y canalicen su inversión privada y esfuerzo. De esta forma puede lograrse un precio de venta o alquiler que esté al alcance de nuestras familias de menos recursos económicos y, asimismo, un aumento en el inventario de viviendas de carácter social, si no suficiente, al menos adecuado, para en alguna medida atender la demanda actualmente existente. Como parte de tales incentivos se concedería exención contributiva sobre los ingresos derivados en la venta o alquiler de tales viviendas. También se eximiría del pago de contribuciones sobre propiedad a los proyectos multifamiliares de nueva construcción o que se rehabiliten para colocarlos en el mercado de alquiler como viviendas adecuadas para familias de ingresos bajos o moderados.

Otro de los mecanismos que contemplaría este programa para lograr el desarrollo de viviendas de interés social, es la venta a precios razonables de terrenos del Gobierno de Puerto Rico, que no tengan usos públicos, siempre que sean aptos y se dediquen al desarrollo de tales viviendas. Con ello podrían reducirse los costos de desarrollo de proyectos de viviendas y consecuentemente el precio de venta o alquiler de cada unidad.

Con esta ley se conjugan tres vertientes: el Gobierno, que fija las metas dentro de un marco legal apropiado; el sector privado, que ejecuta las tareas proporcionando su conocimiento, invirtiendo su