

**(P. del S. 233)**

*Fina*  
ASAMBLEA *3ra* SESION  
LEGISLATIVA ORDINARIA  
Ley Núm. 20-2014  
(Aprobada en 24 de ene de 2014)

## LEY

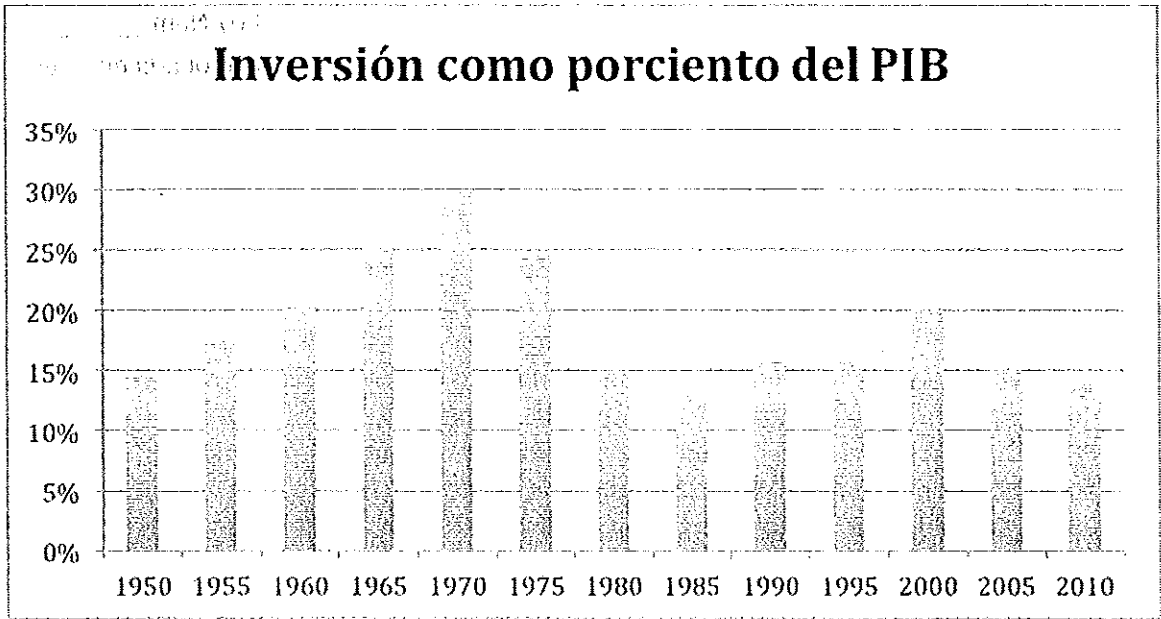
Para establecer la “Ley de Reinversión de Capital de Puerto Rico”; enmendar las Secciones 1034.10, 1082.01 y 1082.02 de la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”, a fin de reformar el tratamiento contributivo de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces, permitir la reorganización de empresas para liberar su capital con el propósito de permitir la reinversión en ciertas categorías de actividades económicas; añadir la compra de propiedades reposéidas para conversión en propiedad para alquiler con opción a compra como una actividad elegible para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces; establecer la responsabilidad de promoción de Fideicomisos de Inversión al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio; y para otros fines relacionados.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Puerto Rico se enfrenta a una crisis económica profunda. El desempleo ronda en niveles altísimos. Entre el 2007 y el 2011 se han perdido casi 180,000 empleos. Cada uno de esos empleos perdidos es una tragedia para Puerto Rico, y debemos detenerla. La forma de comenzar a crear empleos es estimulando la inversión en Puerto Rico.

El clima financiero actual, por razones históricas y restrictivas, no es favorable para la inversión nueva. Las inversiones muchas veces tienen que realizarse con ganancias retenidas directamente de sus ganancias (“retained earnings”) o con inversión directa de ahorros. Sin acceso a financiamiento, no se pueden realizar proyectos de envergadura o inversiones a gran escala que hagan la diferencia. No se puede financiar un hotel o una fábrica, en la ausencia de fuentes de capital significativas. Lo que necesita Puerto Rico para volver al camino del progreso económico es encontrar fuentes de capital.

Nuestra economía es una de las economías donde más se consume con proporción a su tamaño. Las estadísticas confirman que un 15% de nuestra economía es dedicada a la inversión, en comparación a un 20% en los Estados Unidos. Para colmo, la economía de Estados Unidos es una de las que menos consume en el mundo relativo a su Producto Bruto. Estimulando la inversión privada, se atiende el desempleo que tanto agobia a nuestra gente. Esta necesidad ha sido confirmada por el Government Accounting Office (GAO) federal. Esta agencia identificó como el reto principal para nuestra economía poder finalmente cerrar la brecha de inversión. En el año 2000, la inversión llegó a ser un 20% de nuestro producto interno bruto. No hemos vuelto a alcanzar esos niveles de inversión en la economía de Puerto Rico. Mientras nuestra inversión se quede estancada (o peor aún, se disminuya, como ha sido el patrón en los pasados cuatro años) nunca podremos crear los empleos que necesitamos los puertorriqueños.



La inversión de capital proviene de diferentes fuentes. Una de esas fuentes es el capital creado en Puerto Rico y que se invierte fuera de la Isla, al inversionista no encontrar oportunidades de inversión adecuadas en el mercado local. Ese capital es producto del trabajo de miles de puertorriqueños que con éxito han logrado convertir sus ideas en realidad, creando empleos y estableciendo negocios productivos. Otra de las fuentes es capital externo que podría ser invertido en Puerto Rico, si contáramos con los incentivos para atraerlo, como una vez los tuvimos con la Sección 936 del Código de Rentas Internas Federal. Si se pueden captar esas dos fuentes de capital, se puede aumentar la inversión en la economía de Puerto Rico.

Pero también podemos alcanzar la inversión que necesitamos si estimulamos el uso del capital acumulado de empresas exitosas para liberarlo y ponerlo a disposición de nuevas inversiones. De tener el medio adecuado, esas nuevas inversiones se podrían financiar con capital propio acumulado ("equity"), obviando la necesidad para financiamiento de alto riesgo.

Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (REITs, por sus siglas en inglés) están entre los medios más importantes de inversión en los Estados Unidos y a través del mundo. Los REITs son el medio preferido de la industria financiera para invertir en bienes raíces a través de los Estados Unidos. Al 30 de junio de 2012 se estiman en 630 mil millones de dólares la inversión realizada por REITs en los Estados Unidos. Sin embargo, la legislación de Puerto Rico sobre REITs, contenida en el Código de Rentas Internas, no es lo suficientemente atractiva para estimular su creación. Por esa razón, en Puerto Rico sólo hay 8 REITs operando varios centros comerciales, y todos tienen sus oficinas centrales fuera de Puerto Rico.

Esta Ley atempera la legislación sobre fideicomisos de bienes raíces a las circunstancias actuales de la economía puertorriqueña. De esa manera, nuestro Código de Rentas Internas será capaz de aprovechar plenamente el concepto de los REITs. Se reduce la cantidad de personas necesarias para formar un REITs, de tal manera que el mecanismo esté disponible en más instancias.

El propósito principal de esta legislación es liberar las ganancias de empresas exitosas, para permitirles reinvertir esas ganancias acumuladas en la economía de Puerto Rico. Los bienes raíces transferidos a un REITs permiten a los inversionistas liberar su inversión y su ganancia. Aplazar el pago de ganancias de capital cuando una empresa exitosa invierte en nuevas empresas también facilita la liberación del capital de empresas existentes. El capital liberado mediante estos REITs se convertirá en capital de riesgo para nuevas inversiones. De esa forma se estimula el crecimiento económico y la inversión en Puerto Rico para crear empleos para nuestra gente.

Las empresas donde se podrán invertir las ganancias son aquellas que han demostrado ser particularmente efectivas en la creación de empleos. Incluye el desarrollo de centros urbanos, la compra de deuda pública del Gobierno, la exportación de bienes y servicios, actividades turísticas y otros fideicomisos de bienes raíces que invierten en Puerto Rico. Si la ganancia obtenida no se reinvirtiera y se mantuviera invertida, estaría sujeto a las leyes contributivas en su plena efectividad.

Por ejemplo, una empresa puertorriqueña fue creada con \$30 millones en capital y \$60 millones en deuda para un valor total de \$90 millones. Con el pasar del tiempo, el valor de la empresa aumentó a \$120 millones para una ganancia de \$30 millones. Los accionistas quieren reinvertir esa ganancia mediante venta. Bajo nuestro plan, si reinvierten los \$30 millones de ganancia en nuevas empresas, no pagarían contribuciones en ese momento. El mecanismo del REITs les permite atraer capital para comprar el negocio existente, liberando los \$30 millones para ser reinvertidos de manera exenta en nuevos negocios. Esa reinversión de los \$30 millones, permitiría crear casi 1,000 empleos. Si en algún momento la empresa dejara de reinvertir su ganancia en actividades generadoras de empleos en Puerto Rico, pagaría los impuestos aplicables bajo la ley vigente. Esto permitiría eliminar el riesgo de pérdida para el fisco. En otras palabras, esta medida no tiene costo a largo plazo para el Gobierno.

Estos REITs permiten que se vendan participaciones en un portafolio amplio de bienes raíces, logrando diversificación en la inversión sin ser único propietario. Este efecto secundario, importante y positivo, de esta legislación es permitirle a la clase media unirse para invertir sus ahorros en portafolios de bienes raíces diversificados. De esa manera se reduce sustancialmente el riesgo inherente en la inversión individual en bienes raíces. Por tanto, los cambios realizados por esta legislación permiten utilizar el mecanismo del REITs para fomentar el desarrollo y reactivación de la industria de la construcción al abrir las puertas a la agrupación de inversionistas medianos para invertir en bienes raíces, creando una clase de inversión nueva ("asset class") para los inversionistas locales que tanto han sufrido recientemente con las bajas en los valores de nuestros bonos municipales.

Esta Ley, además, faculta que los fideicomisos de inversión en bienes raíces puedan invertir en la compra de propiedades reposeídas por los bancos. Estos edificios comerciales y de vivienda se encuentran en desuso actualmente y el inventario actual de sobre 30,000 propiedades reposeídas por los bancos en Puerto Rico limita la capacidad de estos bancos para prestar dinero para construcción nueva. Sin embargo, utilizando el medio de un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces, inversionistas podrían comprar estas propiedades, restaurarlas y convertirlas para alquilar a largo plazo con opción a compra. Podría concedérsele al inquilino que parte de su arrendamiento se utilice para el "down payment" al momento de ejercer la opción a compra. De esa forma se atiende el inventario de propiedades sin vender, se satisface la necesidad de

vivienda del pueblo de Puerto Rico creando un mercado nuevo de alquiler con opción a compra y a la misma vez surge una oportunidad de negocios para los REITs.

En los Estados Unidos la administración del Presidente Barack Obama aprobó el Creating Small Business Jobs Act en el 2010 que contiene disposiciones análogas a las de esta Ley.

Esta legislación establece como política pública la necesidad urgente de la reinversión de capital en nuevas empresas. Permite la reinversión de las ganancias acumuladas -pero improductivas- de empresas establecidas. Esa inversión, dirigida hacia sectores particularmente efectivos en la creación de empleos y el desarrollo económico, tiene el potencial de estimular significativamente la economía de Puerto Rico.

### **DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

Artículo 1.- Esta Ley se conocerá como la “Ley de Reinversión de Capital de Puerto Rico”.

Artículo 2.- Se enmienda la Sección 1034.04 de la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Sección 1034.04.- Reconocimiento de Ganancia o Pérdida

(a) ...

(b) ...

(1) ...

...

(10) Diferimiento de Ganancia en Venta, Cesión, Permuta o Traspaso de Valores Mobiliarios Elegibles.-

(A) No se reconocerá ninguna ganancia o pérdida en la venta, cesión, permuta o traspaso de propiedad elegible cuando se invierte la totalidad del producto de la transacción en valores mobiliarios elegibles a partir de un (1) año de la venta, cesión, permuta o traspaso de la propiedad elegible.

(B) Valores mobiliarios.- Para propósitos de este párrafo diez (10) del apartado (b) de esta Sección, “valores mobiliarios” serán cualquier:

- (i) pagaré, nota, acción común o preferida, acción en caja, valor conocido como futuro en el mercado financiero, bono;
  - (ii) participación de cualquier tipo en carácter de dueño, miembro o socio de una compañía de responsabilidad limitada o sociedad de cualquier tipo;
  - (iii) evidencia de deuda, certificado de interés o participación en cualquier acuerdo de compartir ganancias, contrato de inversión, certificado o suscripción pre-organización;
  - (iv) opción financiera de cualquier tipo sobre cualquier valor, cualquier grupo o índice de valores mobiliarios (incluyendo intereses en ellos o basados en su precio); o
  - (v) instrumento comúnmente conocido como un valor mobiliario en las finanzas o cualquier certificado de interés o participación o derecho a la suscripción o a la compra de cualesquiera anteriores.
- (C) Valores mobiliarios elegibles.- Para propósitos de este párrafo diez (10) del apartado (b) de esta Sección, serán “valores mobiliarios elegibles”:
- (i) los valores mobiliarios emitidos por un fideicomiso de inversiones en bienes raíces que cualifica bajo las disposiciones del apartado (a) de la Sección 1082.01; o
  - (ii) los valores mobiliarios emitidos por un fideicomiso de inversión exenta que cumpla con las disposiciones de la Sección 1112.02.
- (D) Producto de la transacción.- Para los propósitos de este párrafo diez (10) del apartado (b) de esta Sección, el producto de la venta, cesión, permuta o traspaso de propiedad elegible será:
- (i) el monto total de efectivo realizado en dicha transacción; menos
  - (ii) la cantidad de la deuda garantizada por la propiedad elegible y pagada dentro de treinta (30) días luego de la transacción;
  - (iii) siempre que la deuda haya sido contraída antes del 1ro de noviembre de 2013.

- (E) Propiedad elegible.- Para los propósitos de este párrafo diez (10) del apartado (b) de esta Sección será “propiedad elegible”:
- (i) propiedad inmueble sita en Puerto Rico; o
  - (ii) valores mobiliarios poseídos por residentes de Puerto Rico o ciudadanos de los Estados Unidos no residentes de Puerto Rico. Sin embargo, en el caso de acciones emitidas por una corporación, sólo será propiedad elegible las acciones de una corporación que esté dedicada a una industria o negocio en Puerto Rico y más de cincuenta (50) por ciento de su ingreso bruto en los 3 años contributivos anteriores al año que ocurre la venta, cesión o traspaso fue derivado de la operación activa de una industria o negocio en Puerto Rico.
- (F) Reglas para prevenir abusos.- El Secretario podrá imponer mediante reglamento, carta circular u orden las reglas necesarias para evitar que las disposiciones de esta Sección se utilicen con el fin principal de evitar tributar sin una correspondiente inversión en valores mobiliarios elegibles de empresas que activamente realicen inversiones que cumplan con las disposiciones de las Secciones 1082.01 o 1112.02. Sin embargo, dichas reglas permitirán la venta o enajenación de valores mobiliarios elegibles conforme al inciso (G) del párrafo diez (10) del apartado (b) de esta Sección siempre que dichas transacciones tributen conforme a este Código.
- (G) Venta o Enajenación de Valores Mobiliarios Elegibles.- La venta de valores mobiliarios elegibles (inclusive la venta al emisor de dichos valores mobiliarios elegibles adquiridos en la transacción descrita en el inciso (A) del párrafo diez (10) del apartado (b) de esta Sección) no dejará sin efecto la elección de dejar de reconocer ganancia o pérdida realizada al amparo de dicho párrafo. La existencia de un acuerdo de reventa de los valores mobiliarios elegibles entre el contribuyente y el emisor de los mismos, realizado simultáneamente con una transacción descrita en el inciso (A) del párrafo diez (10) del apartado (b) de esta Sección, no impedirá la aplicación de las disposiciones de dicho apartado en cuanto al reconocimiento de ganancia o pérdida en la venta de la propiedad elegible. Se reconocerá una ganancia o pérdida sólo sobre los valores mobiliarios elegibles vendidos, cedidos, enajenados o traspasados.”

Artículo 3.- Se enmienda la Sección 1082.01 de la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Sección 1082.01.- Definición de Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces

(a) En General.- Para propósitos de este Subcapítulo, el término “fideicomiso de inversiones en bienes raíces” significa una corporación, sociedad, fideicomiso o asociación que satisfaga los siguientes requisitos:

(1) ...

...

(5) sus acciones o certificados de participación son poseídos por no menos de veinte (20) personas, y para propósitos de este párrafo se contarán como accionistas del fideicomiso de inversiones en bienes raíces a los accionistas o poseedores de certificados de participación de un fideicomiso de inversión exenta que se acoja a la Sección 1112.02;

(6) en ningún momento durante la última mitad de su año contributivo más de cincuenta (50) por ciento del valor total de sus acciones emitidas y en circulación son poseídas (tomando como base las reglas de atribución establecidas por la Sección 1033.17(b)(2)) por o para no más de cinco (5) individuos, pero para propósitos de este párrafo se contarán como accionistas del fideicomiso de inversiones en bienes raíces a los accionistas o poseedores de certificados de participación de un fideicomiso de inversión exenta que se acoja a la Sección 1112.02;

...

(b) ...

(c) Limitaciones.- Una corporación, compañía, sociedad, fideicomiso, o asociación no será considerada un fideicomiso de inversiones en bienes raíces para determinado año contributivo, a menos que:

(1) ...

...

(3) ...

(A) ...

...

(F) ganancias neta de la venta u otra disposición de bienes inmuebles que no es una transacción prohibida según dispone la Sección 1082.02(e)(3);

(G) ingresos provenientes de inversiones temporeras calificadas; e

(H) ingresos provenientes de la compra de propiedades para ser remodeladas y alquiladas;

(4) ...

...

(8) Una corporación, compañía, sociedad, fideicomiso o asociación que no cumpla con los requisitos de los párrafos (2) y (3) de este apartado (c), o ambos, para cualquier año contributivo, se considerará que ha cumplido con tales requisitos para un año contributivo si:

(A) ...

...

(C) el incumplimiento con los requisitos de los párrafos (2) o (3), o de ambos, de este apartado (c) se debe a una causa razonable y no a negligencia crasa.

(d) ...

...

(f) Terminación de la Elección.- ...

(1) ...

...

(4) Excepción.- Si la elección de la corporación, compañía, sociedad, fideicomiso o asociación se termina bajo el párrafo (1), por razón del incumplimiento de los requisitos del apartado (c)(2) o (c)(3), o ambos apartados, el párrafo (3) de este apartado (f) no aplicará, si:

(A) ...

...

(C) la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación establece a satisfacción del Secretario que su incumplimiento en cualificar como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces sobre el cual aplican las disposiciones en esta Sección, se debe a causas razonables y no debido a negligencia crasa.

(g) Aplicabilidad de la Ley Uniforme de Valores.- Nada de lo dispuesto en este Código se entenderá como que exime a los fideicomisos de inversión en bienes raíces de cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 60 de 18 de junio de 1963, según enmendada, conocida como "Ley Uniforme de Valores de Puerto Rico".

Artículo 4.- Se enmienda la sección 1082.02 de la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

"Sección 1082.02.- Tributación de un Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces y sus Beneficiarios



(a) En general.- Todo fideicomiso de inversión en bienes raíces que cumpla con las disposiciones de la Sección 1082.01 estará sujeto al pago de contribuciones bajo el Subtítulo A, excepto si distribuye durante el año contributivo a sus beneficiarios, como dividendos tributables, una cantidad no menor del noventa (90) por ciento de su ingreso neto (determinado sin considerar las deducciones concedidas por las Secciones 1022.02(d) y 1033.19); y como dividendos exentos, una cantidad no menor del noventa (90) por ciento de su ingreso neto exento, según se define en el inciso (C) del párrafo (4) del apartado (d).

(b) Al computar el ingreso neto de un fideicomiso de inversión en bienes raíces:

(1) no se considerará la deducción por pérdidas netas dispuesta en la Sección 1033.14; y

(2) no se tomarán en consideración las disposiciones de la Sección 1061.24

(c) ...

(d) Tributación de los Accionistas o Beneficiarios de un Fideicomiso de Inversiones de Bienes Raíces.-

(1) ...

...

(5) ...

(e) Tributación del Ingreso Neto Derivado de Transacciones Prohibidas.- ...

(1) ...

...

(3) Ciertas ventas que no constituyen transacciones prohibidas.- Para propósitos de esta Sección, el término "transacción prohibida" no incluye la venta de una propiedad que sea un activo de bienes inmuebles, según se define en la Sección 1082.01(c)(7)(B), si:

(A) El fideicomiso ha poseído la propiedad por un (1) año o más, disponiéndose que el tiempo se calculará tomando en cuenta la totalidad de la duración de la posesión de la entidad jurídica que ha escogido tributar como fideicomiso de inversiones en bienes raíces, sin importar si anteriormente ha elegido tributar como fideicomiso de inversiones en bienes raíces bajo la Sección 1081.01;

(B) los gastos agregados que realizó el fideicomiso, o cualquier socio, accionista, o participante del mismo, durante el período de un (1) año anteriores a

la fecha de la venta y los cuales son incluidos en la base de la propiedad, no exceden el treinta (30) por ciento del precio neto de venta de la propiedad;

(i) durante el año contributivo el fideicomiso no realiza más de cincuenta (50) ventas de propiedades; o

(ii) la suma de las bases ajustadas (según se determina para propósitos de computar las utilidades y beneficios) de las propiedades vendidas durante el año contributivo no excede el noventa (90) por ciento de las bases agregadas de todos los activos del fideicomiso al comienzo del año contributivo; y

(C) el fideicomiso ha mantenido la propiedad por un (1) año o más para generar ingresos de renta en el caso de propiedades que consistan de terrenos o mejoras.

(D) ...

...

(4) ...

...

(6) Otras ventas que no constituyen transacciones prohibidas.-- A pesar de lo dispuesto en esta Sección, no se considerará una "transacción prohibida" para propósitos del párrafo (1) la venta de una propiedad que sea un activo de bienes inmuebles, según se define en la Sección 1082.01(c)(6)(B), si se utiliza la totalidad del monto realizado de la venta para la adquisición de otros bienes inmuebles dentro de un periodo no mayor de veinticuatro (24) meses o en la construcción de un bien inmueble, cuya construcción comience en un periodo no mayor de treinta y seis (36) meses y cuya intención de hacerlo se haya declarado previamente al Departamento de Hacienda. Disponiéndose que el fideicomiso deberá demostrar a satisfacción del Secretario que la construcción:

(A) habrá de completarse en un tiempo razonable luego de comenzada, en consideración a las circunstancias del mercado y la naturaleza del proyecto; y

(B) que la demora no es producto de negligencia crasa o con el propósito de evadir las restricciones de esta Sección.

(f) ..."

#### Artículo 5.- Promoción de Fideicomisos de Inversión.-

(a) Se asigna al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (en adelante, el "Departamento") la responsabilidad primaria de promocionar, tanto en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico como en el exterior:

(1) las disposiciones del párrafo (10) del apartado (b) de la Sección 1034.10 de la Ley Núm. 1-2011, según ha sido enmendada, en cuanto permiten la liberación de capital de empresas para ser invertidos en actividades que fomenten el desarrollo económico de Puerto Rico;

(2) las disposiciones de las Secciones 1082.01 y 1082.02 de la Ley Núm. 1-2011, según ha sido enmendada, en cuanto a los fideicomisos de inversión en bienes raíces, incluyendo los cambios introducidos en esta Ley;

(3) las disposiciones de la Ley 93-2013, según ha sido enmendada, los fideicomisos de inversión exenta creados a su amparo y particularmente aquellos fideicomisos de inversión exenta elegibles bajo la Sección 1112.01 de la Ley Núm. 1-2011, según ha sido enmendada.

(b) Informe Anual ante la Asamblea Legislativa.- El Departamento deberá someter un informe anual a la Asamblea Legislativa en o antes del 31 de marzo de cada año natural sobre los esfuerzos realizados por la Oficina y el cumplimiento de los objetivos de política pública de esta Ley.

Artículo 6.- Si cualquier disposición de esta Ley fuere declarada inconstitucional, ilegal o nula por un tribunal competente y con jurisdicción, dicha determinación no afectará o invalidará las disposiciones restantes de esta Ley y el efecto de tal declaración se limitará únicamente al Artículo, Sección, Párrafo, Apartado, Subapartado, Cláusula o Subcláusula declarada inconstitucional, ilegal o nula.

Artículo 7.- Cualquier ley o parte de la misma, resolución conjunta o disposición administrativa que vaya en contra de alguna disposición de esta Ley, quedará suplantada por ésta. Las normas jurisprudenciales o legales no específicamente revocadas o que no estén en conflicto con lo expresado en esta Ley continuarán en vigor.

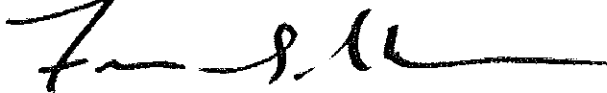
Artículo 8.- Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

**DEPARTAMENTO DE ESTADO**

**Certificaciones, Reglamentos, Registro  
de Notarios y Venta de Leyes**

Certifico que es copia fiel y exacta del original

Fecha: 27 de enero de 2014



Firma: \_\_\_\_\_

**Francisco J. Rodríguez Bernier  
Secretario Auxiliar de Servicios**