

## ***“Ley de Reinversión de Capital de Puerto Rico”***

Ley Núm. 20 de 24 de enero de 2014, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 25 de 27 de febrero de 2015](#))

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 reposeídas 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 aquéllas 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 alquiler 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.** — (13 L.P.R.A. § 30144 nota)

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

**Artículo 2.** — **Omitida.** [Enmienda la Sec. 1034.04 de la [Ley Núm. 1-2011, según enmendada](#)]

**Artículo 3. — Omitida.** [Enmienda la Sec. 1082.01 de la [Ley Núm. 1-2011, según enmendada](#)]

**Artículo 4. — Omitida.** [Enmienda la Sec. 1082.02 de la [Ley Núm. 1-2011, según enmendada](#)]

**Artículo 5. — Promoción de Fideicomisos de Inversión.** — (13 L.P.R.A. § 30144 nota)

(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.** — (13 L.P.R.A. § 30144 nota)

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.** — (13 L.P.R.A. § 30144 nota)

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.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: [www.ogp.pr.gov](http://www.ogp.pr.gov) ⇒ [Biblioteca Virtual](#) ⇒ [Leyes de Referencia—INVERSIONES.](#)