

(P. de la C. 3540)

15^{ta} ASAMBLEA 5^{ta} SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA

Ley Núm. 67

(Aprobada en 13 de julio de 2007)

LEY

Para enmendar el Artículo 27C de la Ley Núm. 78 de 10 de septiembre de 1993, según enmendada, conocida como “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993”, a fin de permitir a los fideicomisos de inversión en bienes raíces ser partícipes de los incentivos otorgados bajo dicha Ley.

EXPOSICION DE MOTIVOS

En los últimos años, los fideicomisos de inversión en bienes raíces, también conocidos como “Real Estate Investment Trusts o “REIT”, por sus siglas en inglés, se han convertido en uno de los instrumentos financieros de más acogida. En el resto de los Estados Unidos, la utilización de los REITs ha incrementado exponencialmente, al grado que actualmente constituyen el principal vehículo de inversión para canalizar inversiones de los mercados públicos de capital a inversiones en bienes raíces, tales como propiedades residenciales, de alquiler, comerciales y hoteleras. En Puerto Rico, dichos vehículos de inversión habían quedado en desuso por las restricciones impuestas en nuestro ordenamiento.

Con el propósito de incentivar la creación de fideicomisos de inversiones en bienes raíces en Puerto Rico, promover la actividad económica y el desarrollo económico que éstos generarían a través de sus inversiones, e incentivar el desarrollo del mercado de capital en Puerto Rico, recientemente se aprobó la Ley Núm. 289 de 26 de diciembre de 2006 (“Ley 289”), la cual enmendó la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994” (“Código”), para actualizar las disposiciones relacionadas a los REITs. La Ley 289, entre otras cosas, amplió la definición del término “propiedad inmueble”, para incluir hoteles. La inclusión de los hoteles en la definición del término “propiedad inmueble” obedeció al compromiso de esta Asamblea Legislativa con el desarrollo de la industria turística de la Isla.

Por otro lado, ante la política pública de incentivar el crecimiento turístico para Puerto Rico, se adoptó la Ley Núm. 78 de 10 de septiembre de 1993, según enmendada, conocida como “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993” (“Ley de Desarrollo Turístico”). La Ley de Desarrollo Turístico le concede a los que se acogen a sus beneficios una serie de exenciones contributivas respecto al pago de patentes, arbitrios y otras contribuciones municipales, al pago de arbitrios municipales de construcción, y al pago de contribuciones municipales y estatales sobre propiedad mueble e inmueble, entre otros beneficios. Sin embargo, la Ley de Desarrollo Turístico limita su uso en conjunto con otras leyes de incentivos económicos o contributivos, cuando el resultado de la utilización en conjunto de las leyes sea la obtención de beneficios que excedan aquéllos que se obtendrían individualmente bajo cualquiera de las leyes.

En la actualidad, la mayoría de los hoteles en la Isla están acogidos a la Ley de Desarrollo Turístico. Esta realidad, en combinación con la limitación de la Ley de Desarrollo Turístico sobre su uso en conjunto con otras leyes, limita la posible inversión de los REITs en hoteles y socava la intención de esta Asamblea Legislativa de incentivar nuestro desarrollo turístico.

Con el propósito de atemperar la Ley de Desarrollo Turístico al Código y viabilizar a los REITs como un vehículo valioso para el desarrollo de la industria turística del país, esta Asamblea Legislativa considera necesario enmendar la Ley de Desarrollo Turístico para permitirle a los REITs, a manera de excepción, ser partícipes, en conjunto, de los incentivos otorgados bajo la Ley de Desarrollo Turístico y por el Subtítulo P del Código.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 27C de la Ley Núm. 78 de 10 de septiembre de 1993, según enmendada, conocida como "Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993", para que lea como sigue:

"Artículo 27C - Interrelación con otras leyes

Las disposiciones de esta Ley no podrán utilizarse en conjunto con otras leyes de incentivos económicos o contributivos, de forma tal que el resultado de la utilización en conjunto de las leyes sea la obtención de beneficios contributivos, o de cualquier otra naturaleza, que excedan los beneficios a los cuales se tendría derecho bajo cualesquiera de las leyes individualmente.

No obstante lo anterior, un fideicomiso de inversión en bienes raíces con una elección válida bajo el Subcapítulo P de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, o cualquier otra ley análoga anterior o subsiguiente, o cualquier corporación, compañía, sociedad, sociedad especial o entidad legal totalmente poseída, directa o indirectamente, por el fideicomiso de inversión en bienes raíces, podrá beneficiarse de las disposiciones de esta Ley, con excepción de los beneficios provistos bajo el párrafo (1) del apartado (a) del Artículo 3 de esta Ley."

Artículo 2.-Esta Ley comenzará a regir 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: 6 de agosto de 2007 *Presidente de la Cámara*

Firma: *Francisco J. Martínez Casó*
Presidente del Senado