

5211

ENMIENDAS AL REGLAMENTO PROMULGADO PARA GOBERNAR  
LAS CONDICIONES PARA LA CONCESION DE EXENCIONES Y  
OTROS INCENTIVOS CONTRIBUTIVOS A TENOR CON LAS  
DISPOSICIONES DEL ARTICULO 9(B) DE LA LEY DE  
DESARROLLO TURISTICO DE PUERTO RICO DE 1993,  
SEGUN ENMENDADA

C E R T I F I C A C I O N

5211

De conformidad con lo dispuesto en la Sección 2.13 de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, por la presente certifico que, para viabilizar la realización de proyectos turísticos en Puerto Rico que se encuentran inmersos en el proceso de finalizar su financiamiento, los intereses públicos requieren que las Enmiendas al Reglamento Promulgado para Gobernar las Condiciones para la Concesión de Exenciones y otros Incentivos Contributivos a Tenor con las Disposiciones del Artículo 9(B) de la Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993, según enmendada, Ley Núm. 78 de 10 de septiembre de 1993, según enmendada, empiece a regir sin la dilación que requieren las Secciones 2.1, 2.2., 2.3 y 2.8 de la referida ley Número 170, por lo que le otorgo vigencia inmediata.

En San Juan, Puerto Rico a 10 de marzo de 1995.



PEDRO ROSSELLO  
GOBERNADOR

I N D I C E

5211

Los Artículos y las Secciones corresponden a las Enmiendas al Reglamento de la Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993, según enmendada

ARTICULO 1	Autoridad.....	1
ARTICULO 2		
Sección 2(e)-2	Hospederías pequeñas.....	1
ARTICULO 3		
Sección 2(f)-1	Negocio Nuevo.....	1
ARTICULO 4		
Sección 2(n)-1	Inversión Elegible.....	4
ARTICULO 5		
Sección 2(n)-2	Ejemplos.....	9
ARTICULO 6		
Sección 2(r)-1	Emisión Primaria.....	12
ARTICULO 7		
Sección 3(a)(1)(B)-1	Distribución de Ingresos de Desarrollo Turístico; Tributación.....	13
ARTICULO 8		
Sección 3(a)(1)(B)-2	Ejemplos.....	13
ARTICULO 9		
Sección 3(a)(1)(C)-1	Venta o permuta.....	16
ARTICULO 10		
Sección 3(a)(6)-1	Regla Especial; Patentes Municipales-Determinación de Volumen de Negocios.....	17
ARTICULO 11		
Sección 3(b)(2)-2	Posposición de la fecha de comienzo de una exención; Notificación.....	20
ARTICULO 12		
Sección 3(b)-4	Contenido de la Notificación hecha luego de la fecha de la Concesión; Declaración Jurada....	20
ARTICULO 13		
Sección 5(a)-1	Crédito por inversión turística; operación.....	21

ARTICULO 14		
	Sección 5(a)-2	Crédito por inversión turística; requisitos para su disponibilidad 23
ARTICULO 15		
	Sección 5(a)-3	Crédito por inversión turística. Derecho a tomar el crédito por inversión turística en los casos en que uno de los Inversionistas es un Fondo de Capital de Inversión Turística. Procedimiento de notificación..... 24
ARTICULO 16		
	Sección 5(a)-4	Crédito por inversión turística. Derecho a tomar el crédito por inversión turística en los casos en que no participa un Fondo de Capital de Inversión Turística.... 28
ARTICULO 17		
	Sección 5(a)-5	Crédito por inversión turística. Derecho a tomar el crédito por inversión turística en el caso de las unidades en un Condohotel..... 31
ARTICULO 18		
	Sección 5(a)-6	Crédito por inversión turística; limitaciones..... 32
ARTICULO 19		
	Sección 5(c)-1	Crédito por inversión turística; distribución; informes..... 33
ARTICULO 20		
	Sección 5(d)-6	Informes anuales en el caso de un Condohotel..... 37
ARTICULO 21		
	Sección 5(d)-7	Condohoteles; Requisito de mantener la unidad en el programa integrado de arrendamiento por diez (10) años..... 37
ARTICULO 22		
	Sección 5(e)-1	Pérdida en la disposición de una Inversión Elegible o Valor de un Fondo..... 39
ARTICULO 23		
	Sección 5(f)-1	Crédito por inversión turística; venta, cesión o transferencia; requisitos; informes..... 41
ARTICULO 24		
	Sección 5(f)-1(a)	Ejemplo..... 43
ARTICULO 25		
	Sección 5(f)-4	Venta o Cesión de créditos por inversión turística. Notificaciones..... 44

ARTICULO 26

Sección 5(g)-1

Reglas especiales para inversiones hechas por Fondos de Capital de Inversión creados bajo la Ley Núm. 3 de 6 de octubre de 1987, según enmendada..... 44

ARTICULO 27

Sección 9(c)-1

Solicitudes; términos; requisitos; procedimiento administrativo..... 45

ARTICULO 28

Sección 9(c)-1(a)

Condohoteles..... 49

ARTICULO 29

Sección 9(c)-2

Presentación de la Solicitud..... 51

ARTICULO 30

Sección 27B-1

Disposiciones especiales para los hoteles que hayan sido adquiridos de la Corporación de Desarrollo Hotelero..... 52

ARTICULO 31

Vigencia..... 52

Núm. 2211  
21 de marzo de 1995 3:35 P.M.  
Fecha  
Aprobado: Baltasar Borrada del Río

Por: *Ramón de la Cruz* Secretario de Estado  
Secretaría Auxiliar de Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
COMPAÑIA DE TURISMO

ENMIENDAS AL REGLAMENTO PROMULGADO PARA GOBERNAR LAS CONDICIONES PARA LA CONCESION DE EXENCIONES Y OTROS INCENTIVOS CONTRIBUTIVOS A TENOR CON LAS DISPOSICIONES DEL ARTICULO 9(B) DE LA LEY DE DESARROLLO TURISTICO DE PUERTO RICO DE 1993, SEGUN ENMENDADA, LEY NUM. 78 DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 1993, SEGUN ENMENDADA, REGLAMENTO NUMERO 5053 DE 29 DE MARZO DE 1994

**ARTICULO 1:**

Estas enmiendas se adoptan en virtud de la facultad conferida por el Artículo 8 de la Ley Orgánica de la Compañía de Turismo, Ley Núm. 10 de 18 de junio de 1970, según enmendada, a la Junta de Directores y al Director Ejecutivo de la Compañía de Turismo.

**ARTICULO 2:**

Se enmienda la Sección 2(e)-2 del Reglamento 5053 de 29 de marzo de 1994 para que lea como sigue:

**§2(e)-2. Hospederías pequeñas.**

Toda hospedería pequeña que cumpla con los requisitos de Casa de Huéspedes o Villa Turística se considerará para propósitos de la Ley como tal. De este modo, las Villas Turísticas y otras hospederías que de otro modo no cumplen con los requisitos para Hoteles de la Ley, podrán gozar de los beneficios de la Ley, siempre y cuando cumplan con los requisitos para una Casa de Huéspedes o Villa Turística bajo la Ley.

**ARTICULO 3:**

Se enmienda la Sección 2(f)-1 del Reglamento 5053 de 29 de marzo de 1994 para que lea como sigue:

**§2(f)-1. Negocio Nuevo.**

Negocio Nuevo significa:

(i) un negocio que no esté operando al momento que se radique debidamente una solicitud para una Concesión al amparo de la Ley y que se dedicará a una Actividad Turística utilizando facilidades físicas que no hayan sido utilizadas, o que hayan sido utilizadas sólo de manera incidental, en una Actividad Turística durante el período de treinta y seis (36) meses anteriores a la fecha de radicación de la solicitud;

(ii) un negocio que se dedicará a una Actividad Turística utilizando facilidades físicas que han sido utilizadas en una Actividad Turística durante el período comprendido entre los dieciocho (18) y los treinta y seis (36) meses anteriores a la fecha de radicación de la solicitud, pero únicamente si el Director emite una certificación a los efectos de que los mejores intereses de Puerto Rico así lo requieren; o,

(iii) un negocio que, aunque vaya a utilizar facilidades que hayan sido utilizadas en una Actividad Turística durante el período de los treinta y seis (36) meses previos a la radicación de la solicitud, sea adquirido con el propósito de someter dichas facilidades a una renovación de tal magnitud que su costo, excluyendo cualquier porción de dicho costo que sea atribuible a la construcción y/o remodelación de un casino o cualquier otra actividad que no sea una Actividad Turística bajo la Ley, excederá del doscientos por ciento (200%) del precio de compra del negocio. Para que un negocio pueda ser considerado como un Negocio Nuevo bajo este inciso, la renovación del negocio deberá ser completada, en su totalidad, dentro de los treinta y seis (36) meses de la fecha de la adquisición del mismo. Para el cómputo del doscientos por ciento (200%) se excluirá todo gasto que no esté directamente relacionado con la renovación de las facilidades físicas a ser utilizadas en la Actividad Turística del negocio. Los Negocios Elegibles que deseen calificar como Negocios Nuevos bajo este inciso, deberán someter al Director, junto con su

solicitud para una concesión de exención bajo la Ley, un desglose del costo total del proyecto del cual se desprenda claramente qué gastos son atribuibles al precio de compra del negocio y qué gastos son atribuibles directamente a la renovación de las facilidades físicas del mismo. La Oficina de Asesoramiento Legal de la Compañía de Turismo podrá requerir toda documentación que estime necesaria para establecer la procedencia de los referidos costos.

Un Condohotel sólo calificará para Negocio Nuevo si las unidades que lo componen son adquiridas de la entidad que desarrolló o construyó las mismas, y no han sido utilizadas antes de dicha adquisición para propósito alguno, en cuyo caso el adquirente dispondrá de un período de gracia de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de la escritura de compraventa de la unidad para incorporar la misma a un programa integrado de arrendamiento.

Los Desarrolladores de un Condohotel podrán también dedicar temporariamente las unidades no vendidas de su Condohotel a un programa integrado de arrendamiento sin menoscabar la posibilidad de que los adquirentes posteriores de las referidas unidades adquieran los beneficios de la Ley, incluyendo el derecho de recibir el crédito por inversión turística dispuesto por el Artículo 5 de la Ley y las correspondientes secciones de este Reglamento. Los Desarrolladores de un Condohotel que deseen acogerse a este beneficio deberán radicar una solicitud de Concesión bajo la Ley a tenor con las disposiciones del último párrafo de la sección 9(c)-1(a) de este Reglamento para propósitos de obtener única y exclusivamente los beneficios de exención sobre el pago de contribuciones sobre ingresos, sobre la propiedad y sobre patentes y otros arbitrios municipales. La Concesión de Condohotel no concederá crédito contributivo alguno para el Desarrollador para propósitos de los créditos provistos por los Artículos 5(a) y 5(e) de la Ley. El Desarrollador no podrá utilizar ninguna unidad a tenor con las

disposiciones de este inciso por un período mayor de diez años. Los beneficios de la Ley disponibles al adquirente posterior de toda unidad utilizada por el Desarrollador bajo las disposiciones de éste inciso serán los mismos que estarían disponibles si la unidad nunca hubiese sido utilizada por el Desarrollador, excepto por la salvedad de que:

(i) el crédito por inversión turística al cual tendrá derecho el adquirente posterior será la cantidad menor entre: (a) el cincuenta por ciento (50%) del efectivo aportado para la compra de la unidad, y (b) el diez por ciento (10%) de la cantidad menor entre el precio al cual la primera unidad comparable en el mismo Condohotel fue vendida inmediatamente luego de comenzar el programa integrado de arrendamiento, y el precio al cual la unidad fue adquirida por el adquirente posterior, y

(ii) el término de diez (10) años durante el cual el adquirente posterior tendrá derecho a los beneficios que concede la Ley será reducido por la cantidad de tiempo durante el cual el Desarrollador utilizó la unidad.

#### **ARTICULO 4:**

Se enmienda la Sección 2(n)-1 del Reglamento 5053 de 29 de marzo de 1994 para que lea como sigue:

#### **§2(n)-1. Inversión Elegible.**

Inversión Elegible significa:

(1) la cantidad de efectivo que haya sido aportada a un Negocio Exento para ser utilizada en una Actividad Turística a cambio de (i) acciones en la corporación, de ser el Negocio Exento una corporación; (ii) la participación, o el aumento en la participación en una sociedad o empresa en común, de ser el Negocio Exento una sociedad o empresa en común; o (iii) una unidad en un Condohotel, siempre y cuando el Inversionista sea el titular de la unidad y la unidad sea dedicada al programa integrado de arrendamiento del Condohotel por un período de diez (10) años, y esté disponible para ser

utilizada por dicho programa por once (11) meses de cada año calendario. El operador del Condohotel deberá certificar anualmente, so pena de que se le imponga la penalidad dispuesta en la sección 8(b)(3)-1 de este Reglamento, el número de días durante los cuales cada unidad fue utilizada por su dueño. Los treinta (30) días de cada año durante los cuales cada Inversionista en un Condohotel tendrá la unidad a su disposición serán determinados por el operador según las necesidades del negocio y no tendrán que ser utilizados consecutivamente.

Los dueños de las unidades de un Condohotel dispondrán también de hasta sesenta (60) días al año durante los cuales, del volumen de negocios del Condohotel así permitirlo, podrán utilizar sus unidades sin reservarlas de antemano ("walk-in"). Para hacer uso de este privilegio, los dueños de las unidades deberán comunicarse con el operador del Condohotel después de las once de la mañana (11:00 a.m.) del día en que desean utilizar la unidad para corroborar que la misma no haya sido reservada previamente para ese día. El operador del Condohotel deberá cobrar una tarifa diaria reducida, para propósitos de cubrir los gastos de mantenimiento, a los dueños de unidades que utilicen las mismas bajo las disposiciones de este párrafo.

(2) el valor de terrenos aportados a un Negocio Exento para ser utilizados en una Actividad Turística a cambio de (i) acciones en la corporación, de ser el Negocio Exento una corporación; o (ii) la participación, o el aumento en la participación, en una sociedad o empresa en común, de ser el Negocio Exento una sociedad o empresa en común. El valor del terreno aportado será el valor justo del mercado reducido por el balance de las hipotecas que graven el terreno al momento de la aportación. El valor justo del mercado se determinará basado en una tasación de dicho terreno, aceptable al Director, realizada por uno o más tasadores profesionales debidamente licenciados en Puerto Rico. El Director deberá

aprobar el valor neto determinado del terreno antes de que el mismo sea considerado como una Inversión Elegible bajo la Ley, y así lo hará constar en la Concesión de Exención para dicho peticionario.

En los casos de aportaciones de terrenos al Negocio Exento a través de contratos de arrendamiento de derechos de superficie o cualquier figura jurídica de naturaleza análoga por un valor nominal (por ejemplo, un canon de arrendamiento de un dólar (\$1) por año), cuyo término exceda de treinta (30) años, a cambio única y exclusivamente de acciones en una corporación o participaciones en una sociedad, el Director se reservará el poder de determinar si esa aportación se considerará una Inversión Elegible o no según las circunstancias del caso específico. El valor de dicha aportación será el valor justo en el mercado reducido por el balance de las hipotecas que graven el derecho aportado.

La aportación de terrenos a un Negocio Exento a través de la cesión o transferencia al Negocio Exento por parte del Inversionista de un contrato de arrendamiento en el cual él es el arrendatario, siempre y cuando el término disponible para la utilización de los terrenos por parte del Negocio Exento exceda treinta (30) años, se considerará también una aportación de terrenos para propósitos de esta sección. En estos casos, el Director se reservará también el poder de determinar si esa aportación se considerará una Inversión Elegible o no según las circunstancias del caso específico. El valor de dicha aportación será el valor justo en el mercado del contrato de arrendamiento según determinado por uno o más tasadores debidamente licenciados en Puerto Rico. El Director deberá aprobar el valor neto determinado del terreno antes de que el mismo sea considerado como una Inversión Elegible bajo la Ley, y así lo hará constar en la Concesión de Exención para dicho peticionario.

(3) aportaciones en efectivo hechas por un Fondo a una corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto

Rico o cualquiera de sus subsidiarias, a cambio de (i) las acciones o participaciones en un Negocio Exento que posea dichas corporaciones o subsidiarias o, (ii) la deuda subordinada que tenga un Negocio Exento con dichas corporaciones o subsidiarias.

En el caso de que se efectúe una de las aportaciones descritas en los incisos (1) o (2) de esta sección, dicha aportación se considerará como Inversión Elegible sólo si se hace en la Emisión Primaria de las acciones o participaciones. En aquellos casos en que el Desarrollador de un proyecto de turismo estime:

- (i) que el Negocio Elegible va a necesitar incurrir en gastos en efectivo antes de la fecha del cierre del financiamiento para el proyecto de turismo,
- (ii) que los referidos gastos califican para el cálculo del costo total del proyecto de turismo para propósitos de la Sección 5(c)-1 de este Reglamento, y
- (iii) que la aportaciones para costear dichos gastos se caracterizarán en los libros del Negocio Exento como una deuda del Negocio Exento hasta tanto se cierre el financiamiento para el proyecto,

esa aportación se considerará como Inversión Elegible si al momento del cierre del financiamiento se condona el monto del principal de esa deuda (excluyendo los intereses acumulados), dicha condonación se considera una aportación en efectivo a cambio de acciones o participaciones en el Negocio Exento, y el Director accede a que la referida aportación se considere como una Inversión Elegible a través de la Concesión de Exención para el Negocio Exento o una Determinación Administrativa a esos efectos.

En todo caso en que se interese hacer una Inversión Elegible en un Negocio Exento en exceso de la cantidad

provista en la Concesión de Exención al mismo, se requerirá una enmienda a la Concesión de Exención que refleje la aportación de capital adicional. Las agencias, instrumentalidades, o corporaciones públicas del Gobierno de Puerto Rico que hagan una inversión para sufragar los gastos incurridos en el diseño y construcción de obras de infraestructura para beneficio de un Negocio Exento a cambio de acciones o participaciones en dicho Negocio Exento tendrán la opción de sufragar directamente dichos costos sin que el monto de la aportación pierda su carácter de Inversión Elegible.

En el caso de Condohototeles la aportación en efectivo se considerará como Inversión Elegible únicamente si: (a) la inversión se hace a base de una tasación de la unidad realizada por un tasador debidamente licenciado en Puerto Rico; (b) la unidad nunca ha sido utilizada anteriormente, y (c) es adquirida de la entidad que desarrolló o construyó la misma.

Cualquier inversión cuyos fondos no sean utilizados directamente y en su totalidad única y exclusivamente para financiar (i) los gastos incurridos en la adquisición de los terrenos, construcción y habilitación de un Negocio Nuevo; (ii) los gastos incurridos en la renovación o expansión sustancial de un Negocio Existente; y, (iii) cualquier aportación hecha por el Gobierno de Puerto Rico para propósitos de diseñar y construir obras de infraestructura para beneficio del Negocio Exento a cambio de acciones o participaciones en dicho Negocio Exento quedará excluida de la definición de Inversión Elegible. Así, por ejemplo, una inversión cuyo propósito sea refinanciar cualquier deuda relacionada con la operación de una Actividad Turística no se considerará como una Inversión Elegible bajo la Ley, a menos que dicha inversión califique bajo el Artículo 2(n)(3) de la Ley, el cual se refiere a aportaciones en efectivo hechas por un Fondo a una corporación pública del Estado Libre Asociado

de Puerto Rico o cualquiera de sus subsidiarias, a cambio de (i) las acciones o participaciones en un Negocio Exento que posea dichas corporaciones o subsidiarias o, (ii) la deuda subordinada que tenga un Negocio Exento con dichas corporaciones o subsidiarias.

**ARTICULO 5:**

Se enmienda la Sección 2(n)-2 del Reglamento 5053 de 29 de marzo de 1994 para que lea como sigue:

**\$2(n)-2. Ejemplos.** (A) Asuma que X es un individuo que aporta la cantidad de \$10,000 en efectivo a la Corporación A que cumple con los requisitos de ser un Negocio Exento dedicado a la Actividad Turística de la operación de un Hotel, a cambio de 100 acciones comunes de la Corporación A emitidas en su Emisión Primaria. La aportación de X es una Inversión Elegible bajo los términos de la Ley y este Reglamento.

(B) W, X & Y, socios en una sociedad especial creada para desarrollar un proyecto de turismo, aportan veinticinco mil dólares (\$25,000) cada uno para un capital social de setenta y cinco mil dólares (\$75,000). Cada uno tiene una participación social de treinta y tres punto tres por ciento (33.3%). Al cabo de seis (6) meses, W, X & Y deciden que necesitan veinticinco mil dólares (\$25,000) más y convencen a Z para que aporte dicha cantidad a cambio de una participación de veinticinco por ciento (25%) en la sociedad. La aportación de Z se hizo en una Emisión Primaria de participaciones y, por lo tanto, es una Inversión Elegible bajo la Ley.

(C) En el mismo ejemplo anterior, W, X & Y, en vez de reclutar a Z, deciden aportar ocho mil dólares (\$8,000) cada uno y mantener el mismo por ciento de participación en la sociedad. Esa inversión de ocho mil dólares (\$8,000) también se considerará hecha en una Emisión

Primaria de participaciones y, por lo tanto, será una Inversión Elegible bajo la Ley.

(D) Volviendo al ejemplo (B) de esta sección, si Z, al cabo de un tiempo, decide venderle su participación de 25% en la sociedad a ZZ, éste no estaría haciendo una Inversión Elegible bajo la Ley ya que su aportación a la sociedad no sería hecha en la Emisión Primaria de participaciones.

(E) Condohoteles. Disponibilidad por once (11) meses de cada año calendario. JJ es dueño de una unidad en un Condohotel y en enero de 1995 le informa al operador que durante el año 1995 desea utilizar su unidad durante la primera semana de abril (7 días), la primera semana de julio (7 días), y las últimas dos semanas de noviembre (14 días). El operador le informa a JJ que según su programación para 1995, su unidad estará disponible para esas fechas. JJ utiliza su unidad durante las semanas mencionadas. Además, JJ utilizó su unidad en concepto de "walk-in", según establecido en la sección 2(n)-1 de este Reglamento, durante 50 días en el año 1995. En este caso, no se excedió de los treinta (30) días de uso reservado, ni de sesenta (60) de uso por concepto de "walk-in" dispuestos en este Reglamento. De JJ desear reservar y utilizar su unidad en exceso del número de días al año a los cuales tiene derecho según las disposiciones de este Reglamento, ya sea mediante uso reservado o en concepto de "walk-in", deberá pagar la tarifa diaria prevaleciente para huéspedes transeúntes en el momento en que utilice la misma. De no hacerlo, el operador del programa integrado de arrendamiento al cual pertenece la unidad de JJ deberá pagar la multa dispuesta en la sección 8(b)(3)-1.

(F) Asuma que X es un individuo que aporta la cantidad de \$10,000 en efectivo a la Corporación C que va a construir un edificio que será dedicado al régimen de propiedad horizontal para la operación como Condohotel, a cambio de 100 acciones de la Corporación C emitidas en su