COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO
OFICINA DE DESARROLLO ORGANIZACIONAL Y PLANIFICACION INTERNA
DIVISION DE ANALISIS Y DOCUMENTACION DE SISTEMAS

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Núm. Reglamento: 6562

Fecha Radicación: 8 de enero de 2003

Aprobado: Ferdinand Mercado
Secretario de Estado

Por: _____
Giselle Romero García
Secretaria Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS O SECCIONES DE EDIFICIOS INDUSTRIALES A ENTIDADES QUE EMPLEAN PERSONAS CON IMPEDIMENTOS
MO-BRI-048

EQUIPO DE TRABAJO

José Reyes Rivera- Gerente Supervisor

Ada González Mojica- Supervisora

Leyla M. Carreras Rodríguez- Analista

COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO
San Juan, Puerto Rico

REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS O SECCIONES DE EDIFICIOS INDUSTRIALES A ENTIDADES QUE EMPLEAN PERSONAS CON IMPEDIMENTOS

Articulo		Página
I	Exposición de Motivos	1
II	Titulo	1
III	Base Legal	1
IV	Aplicabilidad	1
V	Definición de Términos	1
VI	Requisitos para Cualificar	3
VII	Concesión de Arrendamiento Reducido	3
VIII	Solicitud	3
IX	Disposiciones Generales	4
X	Cláusula de Salvedad	5
XI	Cláusula de Separabilidad	5
XII	Cláusula Derogatoria	5
XIII	Vigencia	6

COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO
San Juan, Puerto Rico

REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS O SECCIONES DE EDIFICIOS INDUSTRIALES A ENTIDADES QUE EMPLEAN PERSONAS CON IMPEDIMENTOS

I. EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 163 del 14 de diciembre de 2001 enmendó el Artículo 8 de la Ley Núm. 188 del 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como Ley de la Compañía de Fomento Industrial. Esta enmienda añade un inciso (q) en el que se dispone que la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico arrendará a bajo costo espacios o secciones de sus edificios industriales a entidades públicas o privadas sin fines de lucro para establecer industrias manufactureras cuyos empleados, en su mayoría, deberán ser personas con impedimentos.

Este Reglamento se crea con el propósito de establecer las normas que regirán en el otorgamiento de este beneficio.

II. TITULO

El presente Reglamento se conocerá como Reglamento para el Arrendamiento de Espacios o Secciones de Edificios Industriales a Entidades que Emplean Personas con Impedimentos (MO-BRI-048).

III. BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta por virtud de la Ley Núm. 163 del 14 de diciembre de 2001, que enmienda el Artículo 8(q) de la Ley Núm. 188 del 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como Ley de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico.

IV. APLICABILIDAD

Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a toda propuesta de entidades públicas o privadas sin fines de lucro para el establecimiento de industrias manufactureras cuyos empleados, en su mayoría, sean personas con impedimentos, que cumplan con los requisitos aquí establecidos.

V. DEFINICION DE TERMINOS

Para los fines de este Reglamento, los siguientes términos o frases tendrán el significado que a continuación se expresa:

A. **Anotación** – consiste en indicar en el sistema de reservación de la Compañía la disponibilidad de un edificio industrial e incluye una lista de las empresas con posibilidad de reservar éste.

B. **Arrendamiento** – aprovechamiento o utilización temporal mediante alquiler por precio reducido de una propiedad de la Compañía.

C. **Arrendatario** – agencia o instrumentalidad del ELA o entidad privada sin fines de lucro que ocupa, o le interesa ocupar, alguna propiedad de la Compañía, bajo las disposiciones del Artículo 8(q) de la Ley Núm. 188, supra, según enmendada.

D. **Canon de Arrendamiento** – pago periódico del costo del arrendamiento.

E. **Compañía** – se refiere a la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico.

F. **Director Ejecutivo** – se referirá al Director Ejecutivo de la Compañía.

G. **Edificios Industriales** – edificios típicos, multifabriles y/o especiales construidos o por construirse por la Compañía para satisfacer las demandas de espacio de las empresas industriales a establecerse.

H. **Empleado** – persona que rinde servicios a una empresa que le haya contratado a cambio de un sueldo, salario, jornal o cualquier otra forma de compensación por un periodo de por lo menos 20 horas semanales.

I. **Entidad Privada Sin Fines de Lucro** – se entenderá como aquella persona jurídica debidamente registrada en el Departamento del Estado, cuyo propósito no es el de generar ganancias económicas.

J. **Entidad Pública** – agencia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico creada por ley.

K. **ELA** – se entenderá como el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

L. **Industria Manufacturera** – empresa que se dedica a producir bienes mediante labor fabril y utilizando maquinaria o equipo, por medio de transformación química o física de un material o materiales a un producto final con propósitos comerciales. Esta puede tener labores por fases pero deberá mantener un patrón de operación continua sobre bases permanentes. El producto debe ser fabricado, procesado o ensamblado, o una combinación de éstas, para ser considerado como manufacturado. Además, debe existir alguna forma de terminación o empaque o método de transportación desde la planta industrial.

M. **Persona con Impedimento** – se entenderá como toda persona que como consecuencia o resultado de una condición congénita, enfermedad, deficiencia en su desarrollo, accidente o cualquier otra razón, tenga una condición física o mental que le prive de manera permanente o indefinida de una o más de las funciones esenciales de la vida, tales como: movilidad, comunicación, cuidado propio, autodirección, tolerancia al trabajo, en términos de su vida propia o de su capacidad para ser empleado, y cuyas funciones han quedado seriamente afectadas, limitando el funcionamiento de dicha persona.

N. **Proceso Promocional** – acción concertada dirigida a lograr el establecimiento y desarrollo de una industria conforme a los procedimientos establecidos por la Compañía.

O. **Proponente** – entidad pública o privada sin fines de lucro que emplee personas con impedimentos y que solicite a la Compañía el uso de una sección o espacio de un edificio industrial.

P. **Propuesta** – documento en el cual se expone o describe la naturaleza del proyecto y las condiciones bajo las cuales se desarrollará el mismo de acuerdo con los requisitos establecidos por la Compañía.

Q. **Proyecto** – propuesta con probabilidad de convertirse en una industria manufacturera para la cual se solicita el beneficio.

R. **Reservación** – consiste en asignar a una empresa o industria algún edificio industrial disponible, mediante solicitud hecha por el funcionario de las áreas concernidas de la Compañía.

VI. REQUISITOS PARA CUALIFICAR

Los siguientes requisitos se tomarán en cuenta para conceder el arrendamiento a bajo costo:

A. que el Proponente sea una entidad pública o una entidad privada sin fines de lucro debidamente registrada en el Departamento de Estado;

B. que el proyecto consista en el establecimiento de una industria manufacturera;

C. que la mayoría de los puestos creados o por crearse, entiéndase la mitad más uno, estén destinados a personas con impedimentos; y

D. que se comprometa a crear y retener un mínimo de 5 empleos por cada 1,500 p.c. de arrendamiento.

VII. CONCESION DE ARRENDAMIENTO REDUCIDO

La entidad que cumpla con los requisitos aquí establecidos tendrá derecho a una reducción del 50% del canon de arrendamiento del espacio o sección del edificio industrial designado. El canon de arrendamiento reducido dependerá de la zona industrial donde esté localizado el edificio industrial, según establecido en la Compañía.

El contrato de arrendamiento podrá ser por un término de treinta meses y se podrá renovar por un término de hasta sesenta meses (cinco (5) años). La renovación del contrato de arrendamiento estará sujeto al fiel cumplimiento de los requisitos establecidos para cualificar y del fiel cumplimiento por el arrendatario de los términos, obligaciones y condiciones del contrato original.

VIII. SOLICITUD

Toda solicitud será presentada mediante propuesta juramentada en la Oficina de Promoción de Industrias Puertorriqueñas de la Compañía y cumplir con el proceso promocional establecido de la Compañía. La propuesta deberá incluir la siguiente información:

A. descripción del proyecto;

B. uso propuesto para la sección o espacio del edificio industrial solicitado; y

C. cantidad de empleos destinados a personas con impedimentos y sus especificaciones.

Además, la solicitud deberá estar acompañada de copia del Certificado de Incorporación y del Certificado de Buena Conducta Corporativa (Good Standing) de ser entidad privada sin fines de lucro.

La Oficina de Promoción de Industrias Puertorriqueñas enviará la solicitud con su endoso a la Oficina de Bienes Raíces para su evaluación y recomendación. El Director Ejecutivo Auxiliar de Finanzas, Director Ejecutivo Auxiliar de Promoción de Industrias Puertorriqueñas y el Subdirector Ejecutivo de Operaciones recomendarán al Director Ejecutivo la aprobación, denegación o modificación de la propuesta luego de evaluar el análisis de la Oficina de Bienes Raíces. El Director Ejecutivo evaluará las recomendaciones recibidas y aprobará, denegará o modificará la propuesta.

IX. DISPOSICIONES GENERALES

A. Los procesos de anotación, reservación y arrendamiento de edificios industriales se llevarán a cabo de acuerdo a los procedimientos establecidos por la Compañía. (Véase Procedimiento para el Sistema de Anotación y Reservación de Edificios, MO-BRI-040, y Procedimiento para el Otorgamiento de Contratos de Arrendamientos, MO-BRI-041).

B. Una vez aprobado y notificado el arrendamiento, la entidad arrendataria notificará el número de puestos disponibles y sus especificaciones a las Agencias Gubernamentales que ayudan en la búsqueda de empleo a personas con impedimentos, a saber:

   1. Consejo de Desarrollo Ocupacional

   2. Administración de Rehabilitación Vocacional

   3. Oficina del Procurador de las Personas con Impedimentos

   4. Departamento del Trabajo y Recursos Humanos

C. La redacción de los contratos de arrendamiento estará a cargo de la Oficina de Secretaría y Asesoría Legal General de la Compañía, a solicitud de la Oficina de Bienes Raíces.

D. La Oficina de Bienes Raíces tramitará las firmas correspondientes de los contratos. Además, enviará el original a la División de Facturación de la Compañía para su custodia, copia a la entidad arrendataria y copia a la Oficina de Tesorería de la Compañía para su manejo y cumplimiento.

E. Todo funcionario o empleado de la Compañía que advenga en conocimiento de irregularidades o incumplimiento de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, lo notificará a la Oficina de Tesorería. Esta Oficina recopilará los documentos sometidos por el arrendatario para la solicitud de la concesión de arrendamiento reducido y verificará el cumplimiento por éste del canon de arrendamiento.

F. Si se determinase que el arrendatario ha incurrido en incumplimiento de cualesquiera de los compromisos, términos u obligaciones contractuales, ello constituirá causa para la resolución del contrato. La Oficina de Bienes Raíces, notificará el hallazgo a la Oficina de Asesoría Legal General para que se tome la acción legal correspondiente, así como del cobro de arrendamiento adecuado, si aplica.

G. Si luego de otorgado el contrato de arrendamiento, las circunstancias por las cuales fue otorgado cambian y el arrendatario se ve imposibilitado de cumplir con lo acordado, o simplemente el cambio no está de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8(q) de la Ley 188, supra, según enmendada, o resulta muy oneroso para la Compañía, ésta podrá cancelar el contrato inmediatamente.

H. Se entenderá que el contrato de arrendamiento podrá ser cancelado cuando:

1. el arrendatario cese operaciones en el espacio o sección del edificio industrial arrendado;

2. el arrendatario notifique a la Compañía su interés de rescindir el contrato;

3. finalice el término del contrato de arrendamiento y no exista interés de renovar el mismo; o

4. el arrendatario incumpla con cualesquiera de los términos y condiciones del mismo.

X. CLAUSULA DE SALVEDAD

Nada de lo dispuesto en este Reglamento se interpretará de manera inconsistente con las disposiciones de las leyes vigentes respecto a las obligaciones y contratos. Cualquier asunto no contemplado por este Reglamento será resuelto por el Director Ejecutivo de conformidad con las leyes, reglamentos, órdenes ejecutivas, resoluciones aplicables o las normas de sana administración pública y los principios de austeridad que rigen en la Compañía.

XI. CLAUSULA DE SEPARABILIDAD

Si cualquier palabra, inciso, sección, artículo o parte de este Reglamento fuese declarado inconstitucional o nulo por un tribunal, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específica y se entenderá que no afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en el remanente de sus disposiciones.

XII. CLAUSULA DEROGATORIA

Este Reglamento deroga toda regla de procedimiento o norma que se encuentre en conflicto con las disposiciones contenidas en éste.

XIII. VIGENCIA

Las disposiciones de este Reglamento empezarán a regir y tendrán fuerza de Ley treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado, a tenor con la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

RECOMENDADO PARA APROBACION DE LA JUNTA DE DIRECTORES:

Maritza Ortiz
Directora
Oficina de Desarrollo Organizacional
y Planificación Interna

Fecha: 10 julio 2002

Lorenzo Fernández
Director Ejecutivo Auxiliar
Area de Administración

Fecha: 10/07/02

Efraín Acosta
Director Ejecutivo Auxiliar
Area de Finanzas

Fecha: 10 de julio/02

Felipe Morales
Subdirector Ejecutivo de Operaciones

10/07/02

Fecha:

Lcdo. José L. Ramírez
Subdirector Ejecutivo General

Fecha: 10 de julio/02

William Riefkohl
Director Ejecutivo

Fecha: 11/07/02

XIV. APROBACION

El Reglamento fue aprobado en la reunión de la Junta de Directores el 12 de julio de 2002.

FOMENTO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Compañía de Fomento Industrial

CERTIFICACION

Yo, Dora L. Monserrate Peñagarícano, Secretaria Corporativa de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico, CERTIFICO que:

"La Junta de Directores de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico, en su reunión del 12 de julio de 2002, aprobó el *Reglamento para el Arrendamiento de Espacios o Secciones de Edificios Industriales a Entidades que Emplean Personas con Impedimentos.* El mismo se creó conforme a la Ley Núm. 163 del 14 de diciembre de 2001, que enmienda el Artículo 8 de la Ley Núm. 188 del 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como la Ley de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico. Las disposiciones del Reglamento son aplicables a toda propuesta de entidades públicas o privadas sin fines de lucro para el establecimiento de industrias manufactureras cuyos empleados, en su mayoría, sean personas con impedimentos que cumplan con los requisitos que se establecen en este Reglamento. El documento establece las normas para la solicitud y otorgamiento de la reducción en el canon de arrendamiento."

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de julio de 2002.

Dora L. Monserrate Peñagarícano

Afidávit Núm.: 3551

Jurada y suscrita ante mí por Dora L. Monserrate Peñagarícano, mayor de edad, casada, abogada y vecina de San Juan, Puerto Rico, en su carácter de Secretaria Corporativa de la Compañía de Fomento Industrial, a quien doy fe de conocer personalmente.

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de julio de 2002.

Notario Público