ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO
OFICINA DE DESARROLLO ORGANIZACIONAL Y CAPITAL HUMANO

Departamento de Estado

Núm. 7473
Fecha: 6 de marzo de 2008
Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla
Secretario de Estado

Por: Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO DE RESERVACIONES PARA ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL (MO-ODE-001)

COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO
REGLAMENTO DE RESERVACIONES PARA ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL

INDICE

ARTICULO		PAGINA
I	Exposición de Motivos	1
II	Título	1
III	Base Legal	1
IV	Aplicabilidad	2
V	Interpretación de Términos	2
VI	Trámites para la Reservación de Propiedad Inmueble	3
VII	Términos y Condiciones Relativos a las Reservaciones	3
VIII	Cláusula de Salvedad	4
IX	Cláusula de Separabilidad	4
X	Cláusula Derogatoria	5
XI	Vigencia	5

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO DE RESERVACIONES PARA ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL (MO-ODE-001)

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los bienes inmuebles adquiridos por la Compañía durante el transcurso de los pasados años de promoción, fortalecimiento y desarrollo de la economía de Puerto Rico, son hoy parte vital de sus activos de capital y de su funcionamiento. La regla general a seguir por la Compañía es retener la titularidad de su Propiedad Inmueble. Es por esto que el interés principal de la Compañía es ofrecer la misma en arrendamiento a empresarios interesados en establecer operaciones en Puerto Rico y que la enajenación o disposición de los mismos se llevará a cabo en aquellos casos en que el Director Ejecutivo o la Junta de Directores determinen que su disposición resultará en los mejores intereses sociales y económicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico mediante la generación de actividad económica que propulsa la Compañía.

El presente Reglamento establece el proceso de reservación de la Propiedad Inmueble de la Compañía y aplicará a todos los casos de Arrendamiento de Propiedad Inmueble.

II. TÍTULO

Este Reglamento se conocerá y podrá citarse como el "Reglamento de Reservaciones Para Arrendamiento de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial".

III. BASE LEGAL

Este Reglamento se establece en virtud de:

A. La Ley Núm. 188 de 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como la "Ley de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico" en particular, su Artículo 8, inciso (k), que faculta a la Compañía a arrendar, enajenar y disponer de cualquiera de sus propiedades, según ella misma prescriba.

B. La Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme" en la que se establece el procedimiento para llevar a cabo la reglamentación de materias que afectan a terceros.

C. Reglamento Interno ("By Laws") de la Compañía de 7 de enero de 1958, según enmendado de tiempo en tiempo (el "Reglamento Interno"), cuyo Artículo VIII, Sección B, Inciso 10, establece el poder y autoridad del Director para arrendar Propiedad Inmueble perteneciente a la Compañía.

IV. APLICABILIDAD

Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a toda Persona Interesada en arrendar Propiedad Inmueble de la Compañía, cuando el Director determine que el arrendamiento resulta apropiado y conveniente para la Compañía.

V. INTERPRETACIÓN DE TÉRMINOS

A. Los términos aquí incluidos tendrán los siguientes significados:

1. Arrendamiento - Proceso por el cual la Compañía cede a una Persona Interesada, mediante contrato, una Propiedad Inmueble a cambio de una renta mensual, para el establecimiento de un negocio con el propósito de crear y retener empleos para Puerto Rico, así como generar actividad económica, en beneficio de los mejores intereses de Puerto Rico.

2. Compañía - Se refiere a la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico.

3. Depósito de Reservación – Se refiere al pago del adelanto del canon de arrendamiento satisfecho por la Persona Interesada, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

4. Director – Significa el Director Ejecutivo de la Compañía.

5. Persona Interesada – Toda persona natural o jurídica interesada en arrendar una Propiedad Inmueble de la Compañía, conforme a las disposiciones de este Reglamento.

6. Promoción – Significa el establecimiento de un Nuevo Negocio, Negocio Adicional, Expansión o Rescate en la Industria de Manufactura, de Servicio, o de No Manufactura, según recomendado por el Área de Desarrollo de Negocios, endosada por la Oficina de Planificación Estratégica y Economía y aprobado por el Director, según definido en el Reglamento para la Administración de Incentivos para las Industrias en Puerto Rico (MO-INC-001).

7. Propiedad Inmueble – Se refiere a los terrenos, edificios, servidumbres y construcciones de todo género; bienes adheridos al suelo que no pueden moverse por sí mismos ni ser trasladados de un lugar a otro; todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto, cuya titularidad es de la Compañía.

8. Reglamento – Se refiere a este Reglamento, a ser conocido como "Reglamento de Reservaciones Para Arrendamiento de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial".

9. Reservación – Acto ejercido por la Compañía, a solicitud de la Persona Interesada, mediante el cual se mantiene separada temporalmente, una Propiedad Inmueble para fines de Arrendamiento.

10. Solicitud para Reservación – Se refiere al formulario correspondiente para pedir que se arriende una Propiedad Inmueble.

VI. TRÁMITES PARA LA RESERVACIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE

A. Elegibilidad

1. Ninguna Persona Interesada en reservar una Propiedad Inmueble para Arrendamiento podrá tener deudas con la Compañía.

2. Ninguna Persona Interesada podrá ser parte de algún litigio, querella, reclamación o acción judicial o administrativa contra la Compañía.

3. Toda Persona Interesada deberá cumplir aquellas leyes y reglamentos que fuesen aplicables.

VII. TÉRMINOS Y CONDICIONES RELATIVOS A LAS RESERVACIONES

A. Los requisitos para solicitar una reservación de una Propiedad Inmueble son los siguientes:

1. Toda Persona Interesada que solicite reservar una Propiedad Inmueble deberá someter a la Compañía el formulario correspondiente de Solicitud para Reservación, acompañado de cualquier otro documento que se entienda necesario para la evaluación de la misma.

2. Deberá someter además, copia del plan de uso o de negocio al que se dedicará la Propiedad Inmueble, incluyendo la cantidad de inversión en el negocio a llevarse a cabo y el número de empleos a crearse.

3. La Compañía, a su discreción, podrá requerir cualquier otra información adicional para evaluar la solicitud.

B. Condiciones generales de una reservación para arrendamiento:

1. La Compañía tendrá treinta días (30) para notificar sobre su determinación a la Persona Interesada.

2. Una vez se apruebe la Reservación, se concederán cinco (5) días a la Persona Interesada para el pago del Depósito de Reservación.

3. La Persona Interesada deberá someter el Depósito de Reservación mediante cheque certificado o giro, a nombre de la Compañía, equivalente a la renta de un mes de la Propiedad Inmueble que se interesa arrendar.

4. El período de Reservación comenzará al día siguiente de recibido el depósito correspondiente, dentro del referido término de cinco (5) días, y se extenderá la Reservación por un periodo de sesenta (60) días.

5. La cantidad del Depósito de Reservación será posteriormente acreditada al depósito del eventual Contrato de Arrendamiento, una vez otorgado el mismo. Si por cualquier motivo no se lograse otorgar un Contrato de Arrendamiento, el Depósito será retenido por la Compañía. La Compañía se reservará el derecho de devolver el Depósito de Reservación en aquellos casos que entienda justificable.

6. Dentro del término de sesenta (60) días de la Reservación, la Persona Interesada deberá completar y presentar a la Compañía la documentación requerida para la evaluación o Promoción de su caso. De no presentar la documentación solicitada dentro de dicho término, la Compañía podrá autorizar a la Persona Interesada, que realice un Depósito de Reservación adicional equivalente a la renta de un mes en cheque certificado o giro, para extender el período de reservación por treinta (30) días adicionales. Pasado este período, de ser necesario, la Compañía podrá extender la Reservación por un período de treinta (30) días adicionales, sujeto al pago de un cargo adicional acreditable, equivalente a la renta de un mes.

7. Toda Reservación que exceda de seis (6) meses deberá contar con la aprobación del Director Ejecutivo.

8. Los proyectos de Personas Interesadas deberán cumplir con todos los criterios de ubicación aplicables, a saber, leyes, reglamentos u órdenes administrativas o judiciales pertinentes.

VIII. CLÁUSULA DE SALVEDAD

Cualquier asunto no cubierto por este Reglamento será resuelto por el Director de conformidad con las leyes, reglamentos, órdenes ejecutivas y resoluciones citadas y en todo aquello que no esté previsto en las mismas, se regirá por las normas de una sana administración pública.

IX. CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD

En el caso de que alguna palabra, inciso, oración, parte, artículo o cláusula de este Reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal de jurisdicción competente, 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, cláusula, artículo o parte específicamente afectada.

X. CLÁUSULA DEROGATORIA

Se deroga el Procedimiento para el Sistema de Reservación y Anotación de Edificios (MO-BRI-040), del 24 de julio de 2003; la Orden Administrativa Núm. OAD-DIR-06-2005, "Para Prohibir la Reservación de Edificios Industriales Propiedad de la Compañía", del 15 de junio de 2005; Orden Administrativa Núm. OAD-DIR-07-2005, "Para Reestructurar el Comité de Reservaciones", del 5 de junio de 2005; Orden Administrativa Núm. OAD-DIR-08-2005, "Para Ordenar que se Realice un Inventario de todas las Propiedades Desalojadas de la Compañía", del 5 de junio de 2005, al igual que cualquier otra norma o disposición que se encuentre en conflicto con lo aquí establecido, también queda derogada por el presente Reglamento.

XI. VIGENCIA

Las disposiciones de este Reglamento entrarán en vigor a los treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado, a tenor con la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

RECOMENDADO:

Federico Haeussler Rodríguez
Director, Oficina de Desarrollo
Estratégico de Bienes Raíces

Fecha: 30 de octubre de 2007

Lcdo. José L. Ramírez Irizarry
Subdirector Ejecutivo

Fecha: 30 de octubre de 2007

RECOMENDADO PARA APROBACION DE LA JUNTA DE DIRECTORES:

Lcdo. Boris Jaskille
Director Ejecutivo

Fecha: 31 de octubre de 2007

COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO • INDUSTRIAL DEVELOPMENT COMPANY • 1942

Aprobado por la Junta de Directores en reunión el 5 de diciembre de 2007.

ANÍBAL ACEVEDO VILÁ
GOBERNADOR
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

CERTIFICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en la Sección 2.13 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, por la presente certifico que existe una necesidad urgente y que el interés público requiere la inmediata puesta en vigor del "Reglamento de Reservaciones para Arrendamiento de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (MO-ODE-001)". Dicho Reglamento, promulgado por la Junta de Directores de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico el 5 de diciembre de 2007, se atempera a la nueva estructura organizacional de esta corporación pública y provee los mecanismos para el arrendamiento y reserva de propiedad inmueble de esta Compañía. Así también, mediante este Reglamento se deroga el Procedimiento para el Sistema de Reservación y Anotación de Edificios (MO-BRI-040); la Orden Administrativa Núm. OAD-DIR-06-2005; la Orden Administrativa OAD-DIR-07-2005; y la Orden Administrativa OAD-DIR-08-2005.

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 27 de febrero de 2008.

Aníbal Acevedo Vilá

LA FORTALEZA