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

Departamento de Estado

Núm. 7474
Fecha: 6 de marzo de 2008
Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla
Secretario de Estado

Por: Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO PARA LA DISPOSICION DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL (MO-ODE-002)

COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO
REGLAMENTO PARA LA DISPOSICIÓN 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	Bases de Elegibilidad para Adquisición de Propiedad Inmueble	5
VII	Trámite para la Disposición de Propiedad Inmueble Mediante Solicitud de Propuestas	6
VIII	Trámite para la Disposición de Propiedad Inmueble Mediante Venta Directa	7
IX	Trámite para la Venta de Propiedad Inmueble Mediante Venta por Internet	8
X	Comité de Ventas de Propiedad Inmueble y sus Facultades, Deberes y Adjudicaciones	10
XI	Términos y Condiciones Relativos al Precio de Venta	12

ARTICULO		PAGINA
XII	Notificación y Procedimiento al Aprobarse la Venta	13
XIII	Cancelación del Proceso de Venta	14
XIV	Aceptación de los Términos y Condiciones	14
XV	Cláusula de Salvedad	15
XVI	Cláusula de Separabilidad	15
XVII	Cláusula Derogatoria	16
XVIII	Vigencia	16

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

REGLAMENTO PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL (MO-ODE-002)

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los bienes inmuebles adquiridos por la Compañía durante 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 la enajenación o disposición de los mismos se llevará a cabo única y exclusivamente en aquellos casos en que el Director o la Junta de Directores determinen que su disposición resultará en beneficio para los propósitos para los que fue creada la Compañía.

No se permitirá el traspaso de Propiedad Inmueble de la Compañía cuando la misma se encuentre dentro de una zona portuaria, salvo que la Autoridad de Puertos de Puerto Rico, o alguna instrumentalidad creada por Ley para la administración portuaria, solicite la adquisición de los muelles y puertos bajo el dominio de la Compañía.

II. TÍTULO

Este Reglamento se conocerá y podrá citarse como el "Reglamento para la Disposición 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 la cual en su Artículo 8, inciso (k), 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. El Plan de Reorganización Núm. 4 de 22 de junio de 1994, según enmendado, que creó el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, el cual incluye a la Compañía dentro de sus componentes bajo la sombrilla de dicho Departamento.

D. La Resolución de la Junta de Planificación JPE-30 de 30 de septiembre de 1976 y su primera enmienda de 4 de junio de 1997, que exime a la Compañía, en ciertos casos, de la presentación de proyectos de arrendamiento o venta de solares para fines industriales ante la Junta de Planificación;

E. El Contrato de Fideicomiso ("*Trust Indenture Agreement*") de la Compañía de 1 de julio de 1964, según enmendado.

F. Reglamento Interno ("By Laws") de la Compañía de 7 de enero de 1958, según enmendado de tiempo en tiempo (el "Reglamento Interno"), (revisado en noviembre de 2004), cuyo Artículo VIII, Sección B, Inciso 9, establece el poder y autoridad del Director para la venta, permuta, transferencia y/o disposición de Propiedad Inmueble perteneciente a la Compañía.

IV. APLICABILIDAD

Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a toda Persona Interesada en adquirir alguna Propiedad Inmueble de la Compañía.

V. INTERPRETACIÓN DE TÉRMINOS

A. Los términos aquí incluidos tendrán los siguientes significados:

1. Agencia - Se refiere a cualquier agencia, departamento o instrumentalidad de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo corporaciones públicas.

2. Comité - Se refiere al Comité de Ventas de Propiedad Inmueble, según se discute en la Sección X.

3. Compañía - Se refiere a la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico, "CFI".

4. CRIM - Significa el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

5. Cualificar - Determinación de la Compañía a los efectos de que una Persona Interesada en adquirir Propiedad Inmueble puede hacer una Oferta mediante Venta por Internet.

6. Cuenta de Usuario – Se refiere a la cuenta que abrirá toda Persona Interesada en participar en el proceso de cualificar en el sistema diseñado para Disposición de Propiedad Inmueble a través del Internet.

7. Departamento de Estado – Significa el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

8. Depósito – Se refiere al pago del adelanto del precio de venta satisfecho por cualquier Oferente o Persona Interesada conforme lo dispuesto en este

Reglamento.

9. Depósito Inicial – Pago recibido del Oferente para cubrir gastos administrativos de la Compañía.

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

11. Disposición – Es la acción de traspasar el dominio de la Propiedad Inmueble mediante venta, permuta, donación o cesión, utilizando los procesos establecidos en este Reglamento.

12. Documentos para Cualificar – Documentación provista a la Compañía por una Persona Interesada como parte del Proceso de Cualificar para participar en Venta por Internet.

13. Fecha de Apertura – Significa el día en que la Persona Interesada Cualificada puede comenzar a realizar Ofertas en el caso de una Venta por Internet a tenor con las disposiciones de la Sección IX de este Reglamento.

14. Fecha de Cierre de Venta – Significa el día que, según determinado por la Compañía, culmina el proceso de Venta.

15. Gastos – Son aquellos gastos relacionados con la venta de Propiedad Inmueble.

16. Invitación de Venta por Internet – es el proceso mediante el cual se invita a cualquier Persona Interesada a participar en Venta por Internet, según se establece en la Sección IX de este Reglamento.

17. Invitación para Solicitud de Propuestas – es el proceso mediante el cual se invita a cualquier Persona Interesada a participar en el proceso de Solicitud de Propuestas, según se establece en la Sección VII de este Reglamento.

18. Junta o Junta de Directores – Se refiere a la Junta de Directores de la Compañía.

19. Número de Acceso - Se refiere a un número clave ó código que toda persona interesada en evaluar las propiedades que aparezcan para la venta en el sistema de Ventas por Internet tiene que crear al inicio del proceso. Este número de acceso permitirá ver las propiedades que están disponibles para la venta y solicitar la autorización para someter ofertas. De ser autorizada, este número de acceso también permitirá someter las ofertas y ver los resultados de las subastas en que participe.

20. Oferente - Persona Interesada Cualificada que realiza una Oferta en el proceso de Venta por Internet, o proceso competitivo.

21. Oferta – Significa la cuantía de dinero que un Oferente ofrece con miras a adquirir Propiedad Inmueble mediante Venta por Internet, o proceso competitivo.

22. Oferta Mínima – Significa el valor mínimo de venta que la Compañía asigna a la Propiedad Inmueble.

23. Otorgamiento – Significa el acto de la firma de la escritura de compraventa, permuta, donación o cesión, según sea el caso, mediante la cual se traspasa el dominio de la Propiedad Inmueble.

24. Pago por la Suscripción – Suma de dinero que deberá ser satisfecha por el Oferente antes de realizar una Oferta en el Proceso de Venta por Internet o proceso competitivo.

25. Persona Interesada – Toda persona natural o jurídica interesada en adquirir Propiedad Inmueble de la Compañía bajo las disposiciones de este Reglamento.

26. Persona Interesada Cualificada – Toda Persona Interesada que la Compañía, a su entera discreción, autorice a realizar alguna Oferta bajo el proceso de Venta por Internet o proceso competitivo.

27. Propiedad Inmueble – Se refiere a las tierras, 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, cuyo titular es la Compañía.

28. Propuesta – Documento que presenta un Oferente como parte del proceso de Solicitud de Propuestas, conforme lo dispuesto en la Sección VII de este Reglamento.

29. Reglamento – se refiere a este Reglamento, el "*Reglamento para la Disposición de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial*".

30. Solicitud de Propuestas – Proceso mediante el cual la Compañía ofrece para la venta Propiedad Inmueble, mediante la publicación de un anuncio en un periódico de circulación general en Puerto Rico, o en cualquier otro medio de comunicación que determine la Compañía, todo según las disposiciones de la Sección VII (B) de este Reglamento.

31. Solicitud de Venta Directa – Solicitud sometida por una Persona Interesada en adquirir una Propiedad Inmueble, según las disposiciones de la Sección VIII de este Reglamento.

32. Venta Directa - Se refiere a la Disposición de la Propiedad Inmueble, según los términos de la Sección VIII de este Reglamento.

33. Venta por Internet – Proceso mediante el cual la Compañía vende Propiedad Inmueble al Oferente que realiza la Oferta más alta, según las disposiciones de la Sección IX de este Reglamento.

VI. BASES DE ELEGIBILIDAD PARA ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE

A. Requisitos

1. Toda Persona Interesada en adquirir Propiedad Inmueble deberá proveer a la Compañía la siguiente documentación, según fuera aplicable, para que la misma pueda ser evaluada:

   a. Plan detallado de uso o negocio al cual se dedicará la Propiedad Inmueble, incluyendo la cantidad de inversión en el negocio a llevar a cabo.

   b. Si la Persona Interesada es una persona jurídica deberá proveer copia certificada de la resolución de su Junta de Directores u organismo rector, según sea el caso, que la autoriza a participar en el proceso de Disposición de Propiedad Inmueble. Dicha resolución también deberá certificar el nombre del representante de la Persona Interesada autorizado a comparecer en nombre y en representación de la Persona Interesada durante el proceso de Disposición de Propiedad Inmueble.

   c. Si la Persona Interesada es una corporación doméstica o compañía de responsabilidad limitada, deberá proveer lo siguiente:

      i. Certificado de Registro expedido por el Departamento de Estado;

      ii. Certificado de Buena Pro ("Good Standing") expedido por el Departamento de Estado.

   d. Si la Persona Interesada es una corporación foránea, deberá proveer lo siguiente:

      i. Certificado de Autorización Para Hacer Negocios en Puerto Rico de una Corporación Foránea, expedido por el Departamento de Estado;

      ii. Certificado de Buena Pro ("Good Standing") expedido por el Departamento de Estado.

   e. Si la Persona Interesada es una sociedad, deberá proveer lo siguiente:

      i. Copia certificada de la escritura de constitución de sociedad o cualquier otro documento organizacional, según sea el caso;

      ii. En caso de que la Persona Interesada sea una sociedad mercantil, además, deberá presentar evidencia de estar inscrita en el Registro Mercantil.

f. Si la Persona Interesada es una empresa en común ("*joint venture*") deberá presentar lo siguiente:

i. Copia del contrato que rige la relación entre las partes que la componen. Si las partes son corporaciones o sociedades, éstas proveerán la correspondiente documentación requerida en los incisos (c), (d) ó (e) anteriores, según sea el caso.

g. Cualquier otra documentación que la Compañía, a su entera discreción, determine conveniente y necesaria.

2. Ninguna Persona Interesada en adquirir Propiedad Inmueble podrá tener deudas con la Compañía. En caso de que la Persona Interesada tenga un plan de pago en cualquier propiedad de la Compañía, deberá ser satisfecho en su totalidad en o antes de su Otorgamiento, excepto que la Junta de Directores disponga condiciones especiales.

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

VII. TRÁMITE PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE MEDIANTE SOLICITUD DE PROPUESTAS

A. Toda Disposición de Propiedad Inmueble, que se lleve a cabo mediante Solicitud de Propuesta, deberá cumplir con los términos y condiciones relativos al precio de venta establecidos en la Sección XI de este Reglamento.

B. Una vez el Director determine que la Disposición de Propiedad Inmueble se llevará a cabo mediante Solicitud de Propuestas, el Área de Bienes Raíces, luego de recibir la tasación, preparará una Invitación para Solicitud de Propuestas, la cual se hará mediante la publicación de un anuncio en un periódico de circulación general en Puerto Rico, o en cualquier otro medio de comunicación que el Director estime adecuado. Toda Persona Interesada en adquirir Propiedad Inmueble, deberá someter una Propuesta que cumpla con los requerimientos establecidos en esta Sección.

La Invitación para Solicitud de Propuestas deberá incluir la siguiente información:

1. Descripción de la Propiedad Inmueble y la expresión de que la Disposición de la misma se realizará en la condición en que se encuentra ("as is");

2. Que la Disposición se realizará mediante un proceso competitivo para el cual se establecerán las condiciones específicas;

3. Lugar y fecha límite para someter la Propuesta;

4. Indicación de que la Compañía se reserva el derecho de rechazar cualesquiera o todas las Propuestas, o cancelar el proceso de Solicitud de Propuestas, a su entera discreción;

5. Cualquier otra información que la Compañía, a su entera discreción, determine necesaria y conveniente.

C. Las instrucciones para la preparación de la Propuesta podrán incluir la siguiente información, además de cualesquiera otras que la Compañía, a su entera discreción, determine necesaria y conveniente:

1. Requisitos necesarios para ser Oferente elegible;

2. Información a someterse en la Propuesta;

3. Hora, día y lugar en que se someterán las Propuestas;

4. Criterios de evaluación de la Propuesta;

5. Modo de notificación de la adjudicación y procedimiento para la Disposición de la Propiedad Inmueble;

6. Cláusulas específicas a las que estará sujeta la Disposición de la Propiedad Inmueble, las cuales serán incluidas en la escritura.

D. Toda Propuesta incluirá lo siguiente:

1. Plan detallado de uso o negocio al cual se dedicará la Propiedad Inmueble, incluyendo la cantidad de inversión en el negocio a llevar a cabo;

2. Oferta de compra, acompañada de una fianza, según requerida, que asegure su cumplimiento;

3. Condición financiera del Oferente y evidencia de tener capacidad económica para adquirir y desarrollar la Propiedad Inmueble, incluyendo, sin limitación, estados financieros auditados más recientes o estados financieros interinos del año en curso, evidencia de disponibilidad de fondos o cartas de intención de financiamiento de la banca privada u otras instituciones financieras;

4. Proyecciones de impacto económico en el área donde ubica la Propiedad Inmueble, especialmente el número de empleos directos e indirectos que generará la actividad a ser desarrollada;

5. Certificación bajo juramento del Oferente a los efectos de que toda la información suministrada en la Propuesta es correcta.

VIII. TRÁMITE PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE MEDIANTE VENTA DIRECTA

A. Toda Solicitud para Venta Directa de Propiedad Inmueble se iniciará luego de recibida comunicación escrita de la Persona Interesada a tales efectos.

B. Una vez recibida la Solicitud para Venta Directa, la Disposición de la Propiedad Inmueble estará sujeta a lo dispuesto en la Sección X de este Reglamento.

C. La Persona Interesada deberá incluir en su Solicitud para Venta Directa, la información requerida en la Sección VII-D, excepto el punto D-2, que se requerirá una vez sea recomendada la venta.

D. La Persona Interesada, además del Precio de Venta, será responsable de los gastos relacionados a la otorgación de la escritura de compraventa que incluirán, entre otras cosas, lo siguiente:

1. Sellos de Asistencia Legal (Escritura Original);

2. Sellos de Rentas Internas; y

3. Los derechos correspondientes a la presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

IX. TRÁMITE PARA LA VENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE MEDIANTE VENTA POR INTERNET

A. Una vez el Director determine que la Disposición de Propiedad Inmueble se llevará a cabo mediante Venta por Internet, la Compañía contratará los servicios de un tasador independiente licenciado en Puerto Rico. El tasador contratado tasará la Propiedad Inmueble y emitirá su tasación, la cual será revisada por la Compañía. La tasación tendrá un período de vigencia de doce (12) meses. En aquellos casos en que la Disposición de la Propiedad Inmueble se extienda más allá del período de vigencia de la tasación, la Compañía, a su entera discreción, podrá optar entre actualizar la tasación de la Propiedad Inmueble o continuar utilizando la tasación emitida. La Compañía establecerá el precio mínimo de venta conforme a lo establecido en la Sección XI de este Reglamento.

B. La Invitación de Venta por Internet contendrá la siguiente información:

1. Fecha de Apertura;

2. Fecha de Cierre para las Ofertas;

3. Oferta Mínima;

4. Incremento mínimo en las Ofertas;

5. Información de la persona contacto;

6. Fecha, hora y lugar en que se llevará a cabo la inspección de la Propiedad Inmueble;

7. Descripción de la Propiedad Inmueble;

8. Instrucciones a los Oferentes;

9. Términos y Condiciones Generales de la Venta por Internet;

10. Indicación de que la Compañía se reserva el derecho de rechazar cualesquiera o todas las Ofertas; o no adjudicar la Propiedad Inmueble; o de retirarse o cancelar la Venta en cualquier momento; y

11. Cualquier otra información que la Compañía, a su entera discreción, determine necesaria y conveniente.

C. La Invitación de Venta por Internet será publicada en la página de Internet creada por la Compañía.

D. Toda Persona Interesada en realizar alguna Oferta, deberá registrarse y crear una Cuenta de Usuario.

E. Luego de creada la Cuenta de Usuario, la Persona Interesada en someter alguna Oferta deberá ser cualificada por la Compañía. La Persona Interesada debe proveer a la Compañía los siguientes Documentos para Cualificar:

1. La documentación requerida en la Sección VI-A;

2. Plan detallado de uso o negocio al cual se dedicará la Propiedad Inmueble, incluyendo la cantidad de inversión en el negocio a llevar a cabo;

3. Condición financiera de la Persona Interesada y evidencia de tener capacidad económica para adquirir y desarrollar la Propiedad Inmueble, incluyendo, sin limitación, estados financieros auditados más recientes, o estados financieros interinos del año en curso, evidencia de disponibilidad de fondos, o cartas de intención de financiamiento de la banca privada u otra institución financiera;

4. Proyecciones de impacto económico en el área donde ubica la Propiedad Inmueble, especialmente el número de empleos directos e indirectos que generará la actividad a ser desarrollada;

5. Certificación bajo juramento de la Persona Interesada, a los efectos de que toda la información contenida en los Documentos para Cualificar es correcta;

6. Cualquier otra documentación que la Compañía, a su entera discreción, determine necesaria y conveniente.

7. La Persona Interesada deberá pagar la cantidad de $200 a nombre de la Compañía de Fomento Industrial correspondiente al Pago por la Suscripción.

Los Documentos para Cualificar serán evaluados por la Compañía conforme lo dispuesto en este Reglamento.

F. Toda Persona Interesada en someter ofertas que sea cualificada por la Compañía y que envíe el Pago por la Suscripción, podrá someter ofertas para la propiedad para la cual fue cualificada, utilizando su Número de Acceso.

G. El recibo de una Oferta vía Internet será vinculante para el Oferente. El Oferente será legalmente responsable de toda Oferta sometida utilizando su Cuenta de Usuario y Número de Acceso.

H. Todo Oferente podrá realizar Ofertas de la Propiedad Inmueble hasta la Fecha de Cierre para las Ofertas que determine la Compañía. La Propiedad Inmueble será adjudicada al Oferente que haya realizado la Oferta más alta a la Fecha de Cierre para las Ofertas. La Compañía notificará oficialmente la adjudicación al Oferente vía correo electrónico, facsímile o correo certificado.

I. Una vez la Compañía notifique al Oferente la adjudicación de la Propiedad Inmueble, el Oferente tendrá quince (15) días naturales para hacer llegar a la Compañía el Depósito y otorgar el correspondiente contrato de opción de compra preparado por la Compañía, todo esto, conforme a lo establecido en la Sección XII de este Reglamento. Si por alguna razón el Oferente al que se le adjudicó la Propiedad Inmueble no pudiera consumar la venta de la Propiedad Inmueble, ésta será adjudicada al Oferente que realizó la segunda mejor Oferta. Una vez la Compañía notifique la adjudicación al Oferente que realizó la segunda mejor Oferta vía correo electrónico, facsímile o correo certificado, éste tendrá quince (15) días naturales para hacer llegar a la Compañía el Depósito.

J. La Compañía se reserva el derecho de rechazar cualesquiera o todas las Ofertas, no adjudicar la Propiedad Inmueble, retirarse o cancelar el trámite de Venta por Internet en cualquier momento y de haber recibido la Compañía alguna suma de dinero por concepto de depósito, devolverá la misma al Oferente.

X. COMITÉ DE VENTAS DE PROPIEDAD INMUEBLE; FACULTADES, DEBERES Y ADJUDICACIONES DEL MISMO

A. El Comité de Ventas de Propiedad Inmueble (Comité) estará compuesto por cinco miembros en propiedad designados por el Director. Por lo menos tres (3) de los cinco (5) miembros del Comité deberán representar las áreas de Bienes Raíces, Finanzas y Legal. El Director designará al Presidente del Comité.

B. Tres de los cinco miembros del Comité formarán quórum.

C. El Comité evaluará las Propuestas, las Solicitudes para Venta Directa y los Documentos para Cualificar.

D. El Comité podrá solicitar los servicios de cualquier funcionario o empleado de la Compañía para algún asesoramiento especial, cuando lo considere necesario.

E. Las recomendaciones a las que llegue el Comité, luego de la evaluación de Propuestas, Solicitudes para Venta Directa o Documentos para Cualificar, serán dirigidas al Director

mediante comunicación escrita, para su aprobación.

F. Las recomendaciones del Comité formarán parte del expediente del caso y serán firmadas por los miembros presentes en la reunión en la cual se tomó la decisión.

G. Evaluación de Propuestas, Solicitudes para Venta Directa o Documentos para Cualificar:

1. Toda Propuesta para la compra de Propiedad Inmueble será entregada, en un sobre sellado, en o antes de la fecha y hora límite asignada, según lo establecido en la Sección VII-B de este Reglamento.

2. Las Solicitudes para Venta Directa serán entregadas o enviadas a la Oficina de Bienes Raíces para ser presentadas al Comité.

3. Los Documentos para Cualificar podrán ser entregados al Comité o enviados electrónicamente, según indicado en la página de Venta por Internet.

4. Las Propuestas, Solicitudes para Venta Directa, o Documentos para Cualificar, serán evaluados por el Comité conforme a los criterios de evaluación establecidos en este Reglamento.

5. El Comité, a su discreción, podrá solicitar al Proponente o Persona Interesada un estudio de mercado que demuestre la viabilidad económica de su Propuesta o proyecto.

6. Toda venta de Propiedad Inmueble requerirá una evaluación y recomendación desde el punto de vista de planificación física y disponibilidad ambiental de la Propiedad Inmueble.

H. Los criterios de evaluación de Propuestas, Solicitudes para Venta Directa o Documentos para Cualificar consistirán en:

1. La Propuesta, la Solicitud para Venta Directa y los Documentos para Cualificar;

2. La elegibilidad del Oferente o de la Persona Interesada de conformidad con los criterios establecidos;

3. El uso que el Oferente o la Persona Interesada dará a la Propiedad Inmueble tomando en consideración, sin que sea un factor determinante, el uso permitido por la Junta de Planificación, las necesidades del área y la compatibilidad del uso propuesto con los usos existentes;

4. El número de empleos directos e indirectos que generará la utilización de la Propiedad Inmueble;

5. El uso que se le dará a la Propiedad Inmueble para el mayor desarrollo económico de la zona;

6. El precio de compra que se ofrece;

7. La capacidad financiera y fuente de financiamiento del Oferente o de la Persona Interesada;

8. La inversión de capital en el proyecto a llevarse a cabo en la Propiedad Inmueble; y

9. Las actividades de exportación, si alguna.

10. En los procesos de Solicitud de Propuestas y de Solicitud para Venta Directa, la Propiedad Inmueble no necesariamente tendrá que ser adjudicada al Oferente o Persona Interesada que realice la mejor oferta monetaria, si el Director, a su entera discreción, no la considera adecuada. El hecho de que el Comité lleve a cabo un análisis de la Propuesta, o de la Solicitud para Venta Directa, o que entreviste u obtenga información adicional del Oferente o Persona Interesada, ello no obliga a la Compañía a vender la Propiedad Inmueble.

I. Determinación

El Director podrá aprobar lo recomendado por el Comité, o a su discreción, tomar la determinación que sea la más adecuada para la Compañía, incluyendo rechazar todas las solicitudes y anular el procedimiento de venta. En ambos casos, la determinación se evidenciará por escrito y se incorporará al expediente del caso.

XI. TERMINOS Y CONDICIONES RELATIVOS AL PRECIO DE VENTA

A. Tasación

1. Toda Propiedad Inmueble cuya Disposición se vaya a llevar a cabo, deberá ser tasada por un tasador independiente licenciado en Puerto Rico, contratado por la Compañía para esos efectos. El tasador contratado por la Compañía emitirá su tasación, la cual será revisada por la Compañía. La tasación tendrá un período de vigencia de doce (12) meses y la misma será actualizada en aquellos casos en que el proceso de Disposición se extienda más allá del período de vigencia de doce (12) meses, por razones o motivos no atribuibles a la Compañía.

2. La tasación de la Propiedad Inmueble podrá ser compartida con el Oferente agraciado para su estudio, una vez suscriba un acuerdo con los términos y condiciones para su adquisición.

3. Toda Propiedad Inmueble de la Compañía será tasada de acuerdo a su mejor uso.

4. Precio de Venta

   a. La Compañía establecerá el precio de venta de la Propiedad Inmueble tomando en consideración la tasación y otros factores pertinentes.

   b. Como regla general, el precio de venta no será menor al valor en los libros

de la propiedad de la Compañía.

c. El precio de venta, luego de haberle sido acreditado el Depósito, será satisfecho en el Otorgamiento, mediante giro, cheque de gerente, cheque oficial bancario, por transferencia electrónica de fondos, o cualquier otro método que sea aprobado por el Director.

XII. NOTIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTO AL APROBARSE LA VENTA

1. La Compañía notificará al Oferente o Persona Interesada la adjudicación de la Propiedad Inmueble mediante correo electrónico ("e-mail"), facsímile o correo regular. La decisión de la evaluación de Propuestas, también será notificada por escrito a todos los Proponentes no agraciados.

2. En los casos de Solicitud para Venta Directa, la Compañía requerirá a la Persona Interesada un Depósito Inicial mínimo de $10,000, el cual cubrirá los Gastos administrativos iniciales de la venta. De realizarse la venta, el depósito inicial será acreditado al Precio de Venta, pero en caso de no realizarse la misma por motivos no atribuibles a la Compañía, el Depósito Inicial será retenido por la Compañía.

3. En los casos de Venta por Internet, la Compañía requerirá a toda Persona Interesada Cualificada el Pago por la Suscripción dispuesto para la Propiedad Inmueble en la Invitación de Venta por Internet. El Pago por la Suscripción será satisfecho por la Persona Interesada Cualificada en la forma dispuesta por la Compañía en la Invitación de Venta por Internet. El Pago por la Suscripción no será acreditado al Precio de Venta.

4. En todo caso de Solicitud de Propuestas, o de Solicitud para Venta Directa, la Compañía requerirá al Proponente o Persona Interesada, al que se le haya adjudicado la Propiedad Inmueble, un Depósito equivalente al 3% del Precio de Venta, para formalizar el acuerdo de venta entre las partes. El Depósito será acreditado al Precio de Venta. La aceptación de la Propuesta, o de la Solicitud para Venta Directa por la Compañía, no será efectiva hasta que la Compañía reciba el Depósito, pero en caso de no realizarse la misma por motivos no atribuibles a la Compañía, el Depósito Inicial será retenido por la Compañía.

5. En todo caso de Venta por Internet, se le requerirá al Oferente que se le haya adjudicado la Propiedad Inmueble, un Depósito equivalente al 3% del Precio de Venta, para formalizar el acuerdo de venta entre las partes y otorgar el correspondiente contrato de opción de compra preparado por los abogados de la Compañía. El Depósito será satisfecho por el Oferente en la forma dispuesta por la Compañía en la Invitación de Venta por Internet. El Depósito será acreditado al Precio de Venta, pero en caso de no realizarse la misma por motivos no atribuibles a la Compañía, el Depósito Inicial será retenido por la Compañía.

6. La Persona Interesada, además del Precio de Venta, será responsable de los gastos relacionados a la otorgación de la escritura de compraventa que incluirán, entre otras cosas, lo siguiente:

a. Sellos de Asistencia Legal (Escritura Original);

b. Sellos de Rentas Internas; y

c. Los derechos correspondientes a la presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

XIII. CANCELACIÓN DEL PROCESO DE VENTA

1. Si la Persona Interesada a quien se le adjudique la Propiedad Inmueble no realiza el Depósito en el tiempo provisto, el Director, podrá cancelar el proceso de venta.

2. Quedará anulado el proceso de venta si la Persona Interesada a quien se le adjudicó la Propiedad Inmueble desiste de la transacción en cualquier momento antes de la fecha del otorgamiento. La Compañía retendrá los Depósitos pagados por la Persona Interesada.

3. La Junta de Directores, una vez se le someta la Propuesta para disponer de la Propiedad Inmueble puede dejarla sin efecto por cualquier causa.

4. En caso de que la Persona Interesada no comparezca el día calendarizado para otorgar la escritura de compraventa sin haber solicitado una fecha alterna dentro de los próximos 15 días de la fecha original para la firma de la escritura, la Compañía retendrá los Depósitos otorgados. La Compañía se reserva el derecho de prorrogar el término.

XIV. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES

1. La Persona Interesada a quien se le adjudique la Propiedad Inmueble aceptará la Propiedad Inmueble en las condiciones físicas en que se encuentra ("as is").

2. La venta de Propiedad Inmueble bajo este Reglamento estará sujeta a los términos y condiciones que la Compañía entienda que garantizan el mejor uso de la Propiedad Inmueble. Entre estos términos y condiciones, se encuentran los siguientes:

    a. Fines Públicos de la Venta: El comprador declarará, reconocerá y admitirá que la venta ha sido efectuada por la Compañía en consideración y apoyo a su programa de desarrollo económico para el bienestar general de Puerto Rico.

    b. Uso de la Propiedad Inmueble: La Propiedad Inmueble adquirida será utilizada para el uso aprobado por la Compañía.

    c. Mejoras a la Propiedad Inmueble: El comprador se obligará y comprometerá a efectuar por su cuenta y cargo, todas aquellas mejoras y servicios necesarios a la Propiedad Inmueble que le sean requeridos por cualquier

agencia gubernamental con jurisdicción.

d. Cuando el comprador interese vender la Propiedad Inmueble, o si el comprador violara algún término de la escritura de compraventa dentro del término de diez (10) años a partir del Otorgamiento, la Compañía tendrá un derecho preferente para readquirir la Propiedad Inmueble al mismo Precio de Venta, menos la depreciación acumulada de las edificaciones originales, a base del dos (2) por ciento anual. Toda escritura de compraventa contendrá disposiciones que configuren este derecho de adquisición preferente, de forma tal que el mismo sea inscrito a favor de la Compañía en el Registro de la Propiedad.

e. Registro de la Propiedad: el comprador presentará en un plazo no mayor de diez (10) días a partir del Otorgamiento, la copia certificada de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, cancelando por su cuenta todos los derechos y aranceles de dicha copia certificada.

f. Edificios Multifabriles: no se venderán secciones de Edificios Multifabriles. Si se vende un Edificio Multifabril que esté ocupado, el comprador tendrá que honrar los contratos de arrendamiento vigentes en el Edificio Multifabril, hasta el vencimiento de los mismos.

g. Limitaciones: el comprador que adquiera Propiedad Inmueble no podrá, sin el consentimiento escrito previo del Director, vender la propiedad durante el término de 10 años a partir del Otorgamiento.

h. La Junta de Directores podrá establecer aquellos términos y condiciones que entienda necesarios y convenientes a incluirse en la escritura de compraventa.

XV. 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.

XVI. CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD

En el caso de que algún artículo, sección, apartado, inciso, palabra, oración, parte 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.

XVII. CLÁUSULA DEROGATORIA

Se deroga el Reglamento para la Venta de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial (MO-BRI-044), del 10 de enero de 2003, radicado en el Departamento de Estado con el Núm. 6600 y cualquier norma o disposición que se encuentre en conflicto con lo aquí establecido queda también, por el presente Reglamento, derogada.

XVIII. 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: 31 de octubre de 2007

Lcdo. José L. Ramírez Irizarry
Subdirector Ejecutivo

Fecha: 31 de octubre de 2007

RECOMENDADO PARA APROBACION DE LA JUNTA DE DIRECTORES:

Lcdo. Boris Jaskille
Director Ejecutivo

Fecha: 2 de noviembre de 2007

Aprobado por la Junta de Directores en la reunión del 14 **de** noviembre **de 2007.**

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

FOMENTO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Compañía de Fomento Industrial

CERTIFICACIÓN

Yo, Jaime A. Riera Seivane, Secretario Corporativo de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico, CERTIFICO que:

"La Junta de Directores de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (CFI), en su reunión del 14 de noviembre de 2007, aprobó el nuevo **Reglamento para la Disposición de Propiedad Inmueble de la CFI (MO-ODE-002)**. El mismo está atemperado a la nueva estructura organizacional de la CFI, y además, incluye un nuevo mecanismo de ventas por medio de la Internet. Asimismo, la Junta derogó el Reglamento para la Venta de Propiedad Inmueble MO-BRI-044 y cualquier otra norma o disposición que se encuentre en conflicto con el nuevo Reglamento.

Se incorporan a esta certificación todos los términos y condiciones mencionados en la propuesta presentada a la Junta de Directores de la CFI."

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de noviembre de 2007.

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

Jaime A. Riera Seivane

Affidavit Núm.: 1693

Jurada y suscrita ante mí por Jaime A. Riera Seivane, mayor de edad, casado, abogado y vecino de San Juan, Puerto Rico, en su carácter de Secretario Corporativo de la Compañía de Fomento Industrial, a quien doy fe de conocer personalmente.

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de noviembre de 2007.

JULIO R. BENITEZ TORRES • PUERTO RICO • ABOGADO - NOTARIO

Notario Público

Ave. F. D. Roosevelt 355, Hato Rey, PR 00918-PO BOX 362350, San Juan, PR 00936-2350 TEL 787.758.4747 EXT 4151, 787.764.6966- FAX 787.754.7131 - dmonse@pridco.com

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 para la Disposición de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (MO-ODE-002)". Dicho Reglamento, promulgado por la Junta de Directores de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico el 14 de noviembre de 2007, se atempera a la nueva estructura organizacional de esta corporación pública y provee un nuevo mecanismo de venta a través de la Internet. Así también, mediante este Reglamento queda derogado el "Reglamento para la Venta de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (MO-BRI-0044)", Reglamento Núm. 6600 de 31 de marzo de 2003.

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

Aníbal Acevedo Vilá

LA FORTALEZA