COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO

Número: *8443*
Fecha: 28 de enero de 2014
Aprobado: Hon. David E. Bernier Rivera
Secretario de Estado

Por: Francisco J. Rodríguez Bernier
Secretario Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO DE RESERVACIONES PARA ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL MO-ODE-001

PREPARADO

Oficina de Desarrollo Organizacional y Capital Humano
División de Desarrollo Organizacional

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 de Fomento Industrial (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. El interés principal de la Compañía es retener la titularidad de su propiedad inmueble, por lo cual se ofrecerá la misma en arrendamiento a empresarios interesados en establecer operaciones en nuestro País según los mejores intereses sociales y económicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y así impulsar la generación de actividad económica de la Compañía.

Este Reglamento tiene el propósito de establecer el proceso de reservación de la propiedad inmueble de la Compañía, el cual 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, entre otros, 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 la facultad 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, según la política pública vigente y para los mejores intereses de 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 del País.

2. Compañía - Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico.

3. Cuota Administrativa – Cargo por servicio por cuota administrativa de ciento cincuenta dólares ($150.00) por propiedad (edificio y sus extensiones) para activar la reservación de la propiedad inmueble, la cual no será reembolsable ni acreditado a ninguna deuda o contrato vigente o futuro.

4. Depósito de Reservación – Depósito consignado para la reservación de la propiedad. Éste será equivalente a un (1) mes de renta/canon prevaleciente en el área que ubica la propiedad. El depósito de reservación será aplicado al que deberá consignarse al momento de la otorgación del contrato de arrendamiento. De no completarse el arrendamiento por cualquier causa, esta cantidad será devuelta a la persona interesada.

5. Día Laborable – Días regulares de labores en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

6. Director – Director Ejecutivo de la Compañía de Fomento Industrial.

7. Persona Interesada – Toda persona natural o jurídica interesada en arrendar una propiedad inmueble de la Compañía, conforme a las disposiciones de este Reglamento.

8. Promoción – 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 los reglamentos o procedimientos vigentes de la CFI.

9. Propiedad Inmueble – 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.

10. Reglamento – Este Reglamento, a ser conocido como "Reglamento de Reservaciones para Arrendamiento de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial".

11. 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.

12. Solicitud para Reservación – Documento para solicitar el arrendamiento de una propiedad inmueble.

VI. TÉRMINOS, REQUISITOS Y CONDICIONES GENERALES RELACIONADOS A LAS RESERVACIONES DE PROPIEDAD INMUEBLE

A. Elegibilidad

1. Será elegible aquella persona que al momento de solicitar reservar una propiedad, no tenga deuda con la Compañía.

2. Será elegible aquella persona interesada que no forme 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.

B. Requisitos para solicitar una reservación de propiedad inmueble:

1. Toda persona interesada que solicite reservar una propiedad inmueble deberá someter a la Compañía su solicitud por escrito, acompañada de los siguientes documentos:

   a. Formulario de Solicitud de Servicios de Incentivos (DNE-008);

   b. Certificado de Incorporación (si la persona interesada es una corporación);

   c. Número de Seguro Social Patronal;

   d. Una (1) referencia bancaria; y

   e. Cualquier otro documento que la persona interesada entienda necesario para la evaluación de su solicitud.

2. Deberá someter 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 la cantidad de empleos a crearse.

3. La Compañía podrá requerir cualquier otra información adicional para evaluar la solicitud.

C. Condiciones generales de una reservación para arrendamiento:

1. La persona interesada recibirá una orientación por el personal a cargo de arrendamiento designada por la Compañía del Área de Bienes Raíces.

2. La persona interesada y personal del Área de Bienes Raíces visitarán la propiedad o las propiedades interesadas, de ser necesario.

3. La persona interesada presentará la solicitud de arrendamiento indicando la propiedad o propiedades que interesa reservar, acompañada de los documentos requeridos.

4. La Compañía tendrá cinco (5) días laborables para notificar sobre su determinación a la persona interesada.

5. Se concederán cinco (5) días para el pago del depósito de reservación a la persona interesada, una vez la misma sea aprobada.

6. La persona interesada deberá someter la cuota administrativa y el depósito de reservación mediante cheque certificado o giro, a nombre de la Compañía o pago electrónico.

7. 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 treinta (30) días.

8. Dentro del término de treinta (30) días de la reservación, la Compañía deberá completar todas las evaluaciones y documentación requerida para la otorgación del contrato de arrendamiento.

9. Una vez redactado el contrato, éste será enviado a la persona interesada, quien tendrá diez (10) días laborables para firmarlo y para el cumplimiento de las cláusulas sobre seguros y depósitos. De no cumplir con el término estipulado, la Compañía dará por terminada la transacción.

10. Bajo ninguna circunstancia una reservación excederá de dos (2) meses.

11. Toda actividad propuesta a desarrollarse en cualquiera de las propiedades de la Compañía, deberá cumplir con todos los criterios de ubicación aplicables, a saber, leyes, reglamentos u órdenes administrativas o judiciales pertinentes.

VII. 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.

VIII. 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.

IX. CLÁUSULA DEROGATORIA

Se deroga el Reglamento de Reservaciones para Arrendamiento de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial (MO-ODE-001), del 6 de marzo de 2008.

X. 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:

Philip A. Barreras Díaz
Oficial Principal de Bienes Raíces

Fecha: 9/16/2013

Luis E. Ortiz Ortiz
Subdirector Ejecutivo

Fecha: 10/3/13

Julio R. Benítez Torres
Asesor Legal General

Fecha: 30 de septiembre de 2013

RECOMENDADO PARA APROBACIÓN DE LA JUNTA DE DIRECTORES:

Antonio L. Medina Comas
Director Ejecutivo

Fecha: 15 de octubre de 2013

Aprobado por la Junta de Directores en reunión el 24 de octubre de 2013.

FOMENTO
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Compañía de Fomento Industrial

CERTIFICACIÓN

Yo, Julio R. Benítez Torres, Secretario Corporativo de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico ("CFI"), CERTIFICO que en la reunión ordinaria del 24 de octubre de 2013, la Junta de Directores de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico ("CFI") autorizó la siguiente resolución:

RESOLUCION NÚM. 2013-116
Enmienda a Reglamento de Reservaciones para Arrendamiento de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (MO-ODE-001)

POR CUANTO, Este Reglamento tiene el objetivo de establecer el proceso de reservación de la propiedad inmueble de la Compañía, el cual aplicará a todos los casos de arrendamiento de propiedad inmueble.

POR CUANTO, El Área de Bienes Raíces solicita que se adopte este Reglamento de acuerdo con los poderes que confiere la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada de Procedimiento Administrativo Uniforme, la Ley Núm. 188 de 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como la "Ley de la Compañía de Fomento Industrial" y el Reglamento Interno (By-Laws) de la Compañía de 7 de enero de 1958, según enmendado.

POR TANTO, RESUÉLVASE por la Junta de Directores de la Compañía de Fomento Industrial, autorizar al Director Ejecutivo o cualquier Oficial Ejecutivo designado por éstos, a firmar el Reglamento y llegar acuerdos para que se establezcan los procesos necesarios para que las reservaciones de arrendamiento de propiedad inmueble sean cónsonas con las políticas utilizadas en el mercado.

POR TANTO, RESUÉLVASE enmendar el Reglamento de Reservaciones para Arrendamiento de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial (MO-DNE-001), para la que las reservaciones de arrendamiento de propiedad inmueble sean cónsonas con las políticas utilizadas en el mercado.

POR TANTO, RESUÉLVASE ADEMÁS autorizar al Director Ejecutivo de la Compañía o cualquier Oficial Ejecutivo autorizado, a negociar y modificar cualquiera de los términos y condiciones que sean necesarios para proceder con el acto que aquí se autoriza estableciendo las condiciones y términos por la Junta de Directores de la Compañía de Fomento Industrial estimen necesarios y convenientes y que esté en los mejores intereses de la Compañía y el desarrollo económico de Puerto Rico.

POR TANTO, RESUÉLVASE ADEMÁS que esta resolución entra en vigor inmediatamente después de su aprobación.

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de noviembre de 2013.

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

Julio R. Benítez Torres