Gobierno de Puerto Rico

**COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO**

San Juan, Puerto Rico

**NÚMERO: 9500**

**Fecha: 19 de septiembre de 2023**

***Aprobado*: Lcdo. Omar J. Marrero Díaz**

**Secretario de Estado**

**Departamento de Estado**

**Gobierno de Puerto Rico**

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

Oficina de Asesoramiento Legal
Oficina del Director Ejecutivo
junio 2023

Gobierno 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 de Puerto Rico ("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 sus inmuebles por lo cual se ofrecerán las propiedades en arrendamiento a personas interesadas en establecer sus operaciones en Puerto Rico, según los mejores intereses sociales y económicos del Gobierno de Puerto Rico y así fomentar la actividad económica con las propiedades 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.

## 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 de Puerto Rico".

## 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. 38 de 30 de junio de 2017, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico" 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 del 4 de abril de 2016, según enmendado, (Reglamento Interno"), cuyo Artículo VII, Sección A, Inciso 8, establece la facultad y autoridad del Director Ejecutivo para arrendar las propiedades inmuebles pertenecientes 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 Ejecutivo determine que el arrendamiento resulta apropiado y conveniente, según la política pública vigente y en los mejores intereses de la Compañía.

## V. INTERPRETACIÓN DE TÉRMINOS

A. Los términos aquí incluidos tendrán los siguientes significados:

1. **Arrendamiento** - Acuerdo suscrito entre la Compañía, representada por el Director Ejecutivo o funcionario designado por éste, y el Arrendatario, mediante el cual la Compañía se obliga a ceder temporalmente al Arrendatario el uso y disfrute de una o varias de sus propiedades a cambio de que el Arrendatario pague un precio cierto, y cumpla con los términos y condiciones allí contenidos.

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

3. **Cuota Administrativa** — Cargo por servicio será de mil quinientos dólares ($1,500.00). En el caso de las pequeñas y medianas empresas (PYMES), el cargo por servicio será de quinientos dólares ($500.00). El cargo por servicio será necesario para activar la reservación de la propiedad inmueble. La cuota administrativa no será reembolsable ni acreditada a deudas ni a contratos vigentes o futuros. La cuota administrativa es por unidad rentable (i.e. $1,500 o $500 para las PYMES por cada unidad rentable a reservarse).

4. **Cuota por Extensión** – Cargo a cobrarse previo aprobar una solicitud de extensión de periodo de reserva, cuando el arrendamiento no se haya podido formalizar durante el periodo de reservación original por causas atribuibles al cliente. En estos casos, la cuota por una primera extensión será de mil dólares ($1,000.00) y la cuota por una segunda extensión será de mil quinientos dólares ($1,500.00). Estas cuotas no serán reembolsables ni acreditadas a deudas ni a contratos vigentes ni futuros. La cuota es por unidad rentable.

5. **Depósito de Reservación** — Depósito consignado para la reservación de la propiedad. El de reservación será equivalente a un (1) mes de renta/canon prevaleciente en el área que ubica la propiedad. El depósito de reservación será aplicado y deberá consignarse al momento de la otorgación del contrato de arrendamiento. Si no se otorga el contrato de arrendamiento por cualquier causa, el depósito de reservación será devuelto a la persona interesada.

6. **Día Laborable** – Día regular de labores en el Gobierno de Puerto Rico.

7. **Director** — Director Ejecutivo de la Compañía de Fomento Industrial.

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

Incluye municipios, agencias, corporaciones públicas, y demás instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico.

9. **PYMES** - Negocios exentos, según definido en el *Código de Incentivos de Puerto Rico*, Ley Núm. 60-2019 según enmendada, que generan un volumen de negocio promedio de tres millones de dólares ($3,000,000.00) o menos durante los tres (3) años contributivos anteriores que preceden al año contributivo corriente. Para estos propósitos, y a tenor con la Sección 1061.15 del Código de Rentas Internas, el volumen de negocio será el total generado de las ventas de bienes, productos y servicios sin considerar el costo de los bienes o productos vendidos, por el negocio elegible e incluirá el volumen de negocio del grupo controlado, según dicho término lo define la Sección 1010.04 del Código de Rentas Internas, o del grupo de entidades relacionadas, según se define dicho término bajo la Sección 1010.05 del Código de Rentas Internas.

10. **Propiedad Inmueble** — Fincas, terrenos, lotes, o solares; estructuras, edificio, sean totales o parciales; 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; y 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, que sean propiedad de la Compañía.

11. **Reglamento** - Este Reglamento será conocido como "Reglamento de Reservaciones para Arrendamiento de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial".

12. **Reservación** — Acto ejercido por la Compañía, a solicitud de la persona interesada, mediante el cual se retira una propiedad del mercado y se separa mediante depósito de reservación para fines de arrendamiento.

13. **Solicitud de Arrendamiento** — 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. Si la persona interesada es una entidad jurídica, ninguno de los dueños o accionistas podrá tener deuda para ser elegible a un arrendamiento. Cualquier persona interesada que tenga deuda con la Compañía, sea natural o jurídica, deberá saldar la deuda en su totalidad para ser elegible para un nuevo arrendamiento.

2. Será elegible aquella persona que no forme parte de alguna 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:

   i. Formulario de Solicitud de Arrendamiento;
   ii. Certificado de Incorporación (si la persona interesada es una entidad jurídica);
   iii. Número de Seguro Social Patronal;
   iv. Estados financieros del año anterior a la solicitud de arrendamiento;
   v. Estados bancarios de los pasados dos (2) meses; y
   vi. Plan de Negocios, en el que se describa detalladamente, como mínimo: (1) el uso o el negocio para el cual se utilizara el inmueble; (2) la cantidad de inversión en el negocio a llevarse a cabo; y (3) la cantidad de empleos a crearse.
   vii. Cualquier otro documento que la persona interesada entienda necesario para la evaluación de su solicitud.

2. 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 del Oficial de Bienes Raíces de la Compañía.

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 mediante pago electrónico.

7. El período de reservación comenzará al día siguiente de recibido el depósito de reservación. El periodo de reservación se extenderá por un periodo de sesenta (60) días. Durante este periodo si el arrendamiento no se formaliza por causas atribuibles al propio cliente, y el cliente no solicita una extensión al periodo de reserva y/o no paga la cuota por extensión, este depósito no será reembolsado. Por el contrario, si

el arrendamiento no se formaliza por causas atribuibles a la Compañía, el noventa por ciento (90%) del depósito será reembolsado.

8. Dentro del término de sesenta (60 ) días de la reservación, la Compañía deberá completar todas las evaluaciones técnicas de la Oficina de Administración de Propiedades y la redacción del contrato de arrendamiento para firma de la persona interesada en arrendar la propiedad.

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

10. Si el cliente solicita una extensión al periodo de reservación, el Oficial Principal de Bienes Raíces podrá otorgarlas bajo las normas siguientes:

    i. Las extensiones al periodo de reserva se limitarán a periodos de dos (2) meses adicionales.
    ii. Solo se podrá conceder un máximo de dos (2) extensiones al periodo de reserva.
    iii. Si el arrendamiento no se ha podido formalizar durante el periodo de reservación original, por causas atribuibles al cliente, la primera extensión estará sujeta al pago de una cuota por extensión de mil dólares ($1,000.00) y la segunda extensión estará sujeta al pago previo de una cuota por extensión de mil quinientos dólares ($1,500.00).
    iv. La cuota por extensión no aplicará a casos en los que el arrendamiento no se haya formalizado durante el periodo de reservación por causas atribuibles a la Compañía.

11. En ninguna circunstancia una reservación excederá de seis (6) meses.

12. Toda actividad propuesta a desarrollarse en cualquiera de las propiedades de la Compañía deberá cumplir con todos los criterios de ubicación aplicables incluyendo, sin limitarse a, leyes, reglamentos, órdenes administrativas, cartas circulares, y/o cualquier otra disposición legal o administrativa.

## 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 la Enmienda al Reglamento de Reservaciones para Arrendamiento de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial (MO-ODE-001) aprobada el 27 de enero de 2017 con el número 8908 y toda regla, norma o procedimiento que se encuentre en conflicto con las disposiciones contenidas en este Reglamento.

## 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 38 del 30 de junio de 2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

**RECOMENDADO:**

Bryan O'Neill Alicea
Asesor Legal General y Director
Oficina de Asesoramiento Legal

Fecha: 8/Sept/23

Wilma I. López Mora
Oficial Principal
Área de Bienes Raíces

Fecha: 9/15/23

**RECOMENDADO PARA APROBACION DE LA JUNTA DE DIRECTORES:**

Lcdo. Carlos Ríos Pierluisi
Sub-Director Ejecutivo

Fecha: 9/15/23

**Aprobado por la Junta de Directores en su reunión el 6 de julio de 2023.**