



# FOMENTO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
Compañía de Fomento Industrial

13 de febrero de 2013

OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO  
ORDEN ADMINISTRATIVA NÚM. ODE-DIR-001-2013

## ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES DISPONIBLES A TRAVÉS DE LA LEY DE EMPLEOS AHORA

### I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Número 1 del 10 de febrero de 2013, "Ley de Empleos Ahora" (Ley), propone viabilizar la creación de 50,000 nuevos empleos dentro de un término de 18 meses.

La Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (Fomento) cuenta con inventario de edificios elegibles cuyo propósito principal es servir de herramienta para la creación de empleos. El 10% del total de los edificios de la Compañía ha estado disponible por más de un (1) año, sin que se haya recibido solicitudes para su arrendamiento.

La Ley establece en los apartados c y d del Artículo 4.4, lo siguiente:

*"c) Alquiler de propiedades de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico y almacenes regionales de la Compañía de Comercio y Exportación - El negocio elegible podrá arrendar una propiedad elegible de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico y almacenes regionales de la Compañía de Comercio y Exportación para establecer o relocalizar su operación y pagará un canon anual de un dólar (\$1) durante los primeros dos (2) años de arrendamiento. En caso de un Negocio en Desarrollo, se le pagará un canon anual de un dólar (\$1) durante los primeros tres (3) años de arrendamiento. La Compañía de Fomento Industrial y la Compañía de Comercio y Exportación establecerán unas guías para el arrendamiento de sus facilidades, las cuales el Negocio Elegible deberá cumplir para otorgar los contratos de arrendamiento. El Contrato de Arrendamiento incluirá los términos y condiciones usuales para este tipo de contrato y cumplirá con todas las disposiciones legales relativas a los arrendamientos de la Compañía de Fomento Industrial y la Compañía de Comercio y Exportación. La renta aplicable, una vez concluya el periodo de dos (2) años ó tres (3) años en el caso de Negocio en Desarrollo, será el canon prevaleciente al momento de la firma del contrato de arrendamiento con la Compañía de Fomento Industrial o la Compañía de Comercio y Exportación, según sea el caso. El tamaño y número de las propiedades elegibles que podrá arrendar el Negocio*

*Elegible de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico o de la Compañía de Comercio y Exportación dependerá de factores tales como: número total de empleos elegibles creados, la naturaleza del Negocio Elegible, disponibilidad de la propiedad solicitada, usos y localización del espacio solicitado, entre otros factores. Esta determinación será a discreción de los Directores Ejecutivos de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico o de Comercio y Exportación o las personas que éstas designen según sea el caso. Sin embargo, no será necesario que el Negocio Elegible bajo esta ley realice o contemple realizar una actividad elegible dentro del significado de las Leyes de Incentivos para poder arrendar este tipo de propiedad, siempre y cuando dicho Negocio Elegible haya otorgado un Acuerdo Especial para la Creación de Empleos.”*

*”d) Deducción Especial por Gasto en Propiedades Arrendadas a la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico o Almacén de la Compañía de Comercio y Exportación- Se concederá a todo Negocio Elegible que arriende algún edificio de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico o Almacén de la Compañía de Comercio y Exportación además de cualquier otra deducción provista por ley, una deducción especial igual al monto de los gastos capitalizables incurridos en la construcción de mejoras, remodelación o reparación de la propiedad elegible o almacén arrendado, así como en la adquisición de maquinaria y equipo a ser instalado de manera permanente o temporera en la propiedad elegible o almacén, siempre y cuando las mejoras, remodelación, reparaciones, maquinaria y equipo sean para utilizarse en la operación del Negocio Elegible sobre la cual se pactó en el contrato de arrendamiento. Además, las mejoras, remodelación, reparación, y la maquinaria y equipo no podrán haber sido utilizados o depreciados anteriormente. El monto de la inversión elegible para la deducción especial provista en este apartado en exceso del ingreso neto del Negocio Elegible en el año del gasto, podrá ser reclamado como deducción en los años contributivos subsiguientes, hasta que se agote dicho exceso. No se permitirá una deducción bajo este apartado con relación a la porción del gasto o inversión sobre la cual el Negocio Elegible haya recibido incentivos económicos de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico o de cualquier otra agencia, instrumentalidad del gobierno o municipio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Tampoco aplicará esta deducción especial si la inversión ha generado otras deducciones especiales o créditos contributivos.” (Subrayado nuestro)*

## **II. APLICABILIDAD**

El Programa de Empleos Ahora será aplicable a los Negocios Elegibles según definidos en la Ley, interesados en arrendar edificios previamente identificados por Fomento como elegibles para arrendamiento y que obtengan el Acuerdo Especial para la Creación de Empleos otorgado por la Compañía de Comercio y Exportación (CCE).

## **III. DEFINICIONES**

- A. Ley - Ley # 1 del 10 de febrero de 2013 mejor conocida como “Ley de Empleos Ahora”.
- B. Negocio Elegible – persona natural o jurídica, incluyendo una corporación, sociedad, compañía de responsabilidad limitada o cualquier otra entidad u organización que lleve a cabo o contemple llevar a cabo, negocios en Puerto Rico, independientemente de su

lugar de organización, cuyas operaciones principales no estén cobijadas por alguna Ley de Incentivos, según definido en la ley.

- C. Negocio en Desarrollo – cualquier microempresa, pequeña o mediana empresa, que sea Negocio Elegible, y que al 31 de diciembre de 2012 emplee quince (15) personas o menos a tiempo completo o equivalente.
- D. Propiedad Elegible - negocio o estructura cuya titularidad pertenece a la Compañía de Fomento Industrial, según la lista de las estructuras elegibles previamente identificadas por esta corporación pública. No incluye terrenos o lotes sin edificación.

#### **IV. REQUISITOS Y CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD**

- A. La evaluación y aprobación del arrendamiento de los edificios elegibles estará sujeta, entre otros aspectos, al recibo de los siguientes documentos:
  - 1. Acuerdo Especial para la Creación de Empleos (originado en CCE).
  - 2. Expediente correspondiente para la determinación de elegibilidad de la CCE, el cual deberá incluir lo siguiente:
    - a) Descripción de la actividad que realiza o propone realizar el Negocio Elegible.
    - b) Dirección donde se realiza o se realizará la operación.
    - c) Nombre y dirección de los accionistas o dueños del Negocio Elegible y de entidades afiliadas que estén operando en Puerto Rico.
    - d) Número de empleados trabajando en la operación del Negocio Elegible al 31 de diciembre de 2012.
    - e) De ser aplicable, descripción de la Expansión Sustancial.
    - f) Proyección de empleo incremental
    - g) Beneficios de esta Ley para los cuales cualifica el Negocio Elegible solicitante.
    - h) Evidencia de su organización y de estar en cumplimiento con sus obligaciones como contribuyente y como patrono.
    - i) Cualquier otra información razonable que solicite la CCE.
  - 3. Cuestionario de Localización y Aspectos Ambientales para Industrias de Servicios (PRO-009) o Solicitud de Servicios de Incentivos (DNE-008), según el caso.
  - 4. Cualquiera otra información que Fomento estime pertinente.

- B. La Compañía establecerá un Comité de Evaluación de Arrendamiento de Edificios Elegibles (Comité), el cual será compuesto por el siguiente personal de Fomento:
1. Oficial Principal de Bienes Raíces
  2. Subdirector Ejecutivo
  3. Oficial Principal de Finanzas
  4. Asesor Legal
  5. Director de Desarrollo Estratégico de Bienes Raíces
  6. Director Administración de Propiedades
  7. Gerente División de Servicios Especiales
- C. El Comité evaluará las circunstancias particulares de cada empresa como: naturaleza del negocio, uso propuesto, zonificación, tamaño del edificio, número de empleos existentes y a generarse, capacidad financiera del proponente, cualquier otro dato relevante y recomendará al Director Ejecutivo sobre la necesidad y conveniencia del arrendamiento solicitado.
- D. Cualquier asunto no contemplado por esta Orden Administrativa será resuelto por el Director Ejecutivo de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico de conformidad con las leyes, reglamentos, órdenes ejecutivas, resoluciones aplicables a las normas de sana administración pública y los principios de austeridad.
- E. Fomento se reserva el derecho de rechazar cualquier solicitud de arrendamiento que a su juicio no promueva ni sea de beneficio a los mejores intereses del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Será requisito que el Director Ejecutivo o su representante designado autorice el arrendamiento.

#### **V. USOS PERMITIDOS EN LOS EDIFICIOS ELEGIBLES PARA ARRENDAMIENTO**

- A. Los usos permitidos en los edificios elegibles serán de acuerdo a las siguientes prioridades:
1. actividades de manufactura;
  2. actividades de servicio relacionados a la manufactura de productos;
  3. actividades de distribución al por mayor de bienes; y
  4. actividades profesionales y cualquier otra actividad comercial de conformidad con los usos permitidos por la zonificación del área donde ubique la propiedad de acuerdo a los reglamentos de la Junta de Planificación de Puerto Rico, OGPE, los planes de ordenamiento territorial vigente en casos de municipios autónomos y cualquier otra agencia con jurisdicción.

#### **VI. TRÁMITE PARA ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES ELEGIBLES**

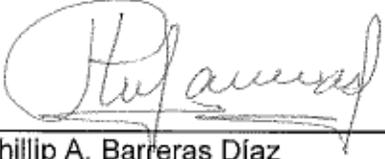
- A. La lista de edificios elegibles al amparo de la Ley estará en la Oficina de Desarrollo Estratégico de Bienes Raíces o a través de la página web [www.pridco.pr.gov](http://www.pridco.pr.gov)

- B. La persona interesada en arrendar una propiedad elegible en Fomento deberá reservar la propiedad que interesa de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Reservaciones para Arrendamiento de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial (MO-ODE-001). Esto requiere el pago de un depósito de reservación equivalente al canon de arrendamiento de un mes a razón de las rentas prevaletientes en el área donde ubica la propiedad, según dispuesto en el Mapa de Zonas de Renta de Edificios Industriales de la Compañía de Fomento Industrial. El arrendamiento de propiedades disponibles;
1. se registrará por el Procedimiento para el Otorgamiento de Contratos de Arrendamiento (MO-BRI-041).
  2. se negociará por un término de diez (10) años. La renta será a razón de un canon de arrendamiento anual de \$1.00 durante los primeros dos (2) años y tres (3) años en caso de Negocio en Desarrollo. La renta correspondiente al periodo remanente del término del contrato de arrendamiento será determinada utilizando el Mapa de Zona de Renta de Edificios Industriales contenido en las Enmiendas al Reglamento para la Administración de Incentivos para las Industrias en Puerto Rico (MO-INC-001).
  3. requerirá el pago de un depósito de arrendamiento equivalente al 12% de la renta anual. Este depósito de arrendamiento será calculado tomando como base el canon de renta aplicable a los primeros cinco (5) años del término del contrato de arrendamiento, según dispuesto en el Mapa de Zonas de Renta de Edificios Industriales de la Compañía. Para propósito de este cómputo no se considerará el canon de arrendamiento de los primeros dos (2) años de renta y tres (3) años en caso de Negocio en Desarrollo.
  4. requerirá al arrendatario la responsabilidad de asegurar la propiedad de acuerdo a los requisitos de Fomento, los cuales serán parte de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento.
- C. **Una vez otorgado el contrato, y que el arrendatario haya cumplido con los requisitos de seguros y otros, la propiedad será entregada en su condición actual "as is".** Además, el arrendatario será responsable de realizar por su cuenta y costo las reparaciones, remodelaciones y mejoras necesarias para poner la propiedad en condiciones de uso. Las reparaciones realizadas deberán estar conforme al Código de Construcción establecido en Fomento y serán autorizadas y supervisadas por su personal.

VII. VIGENCIA

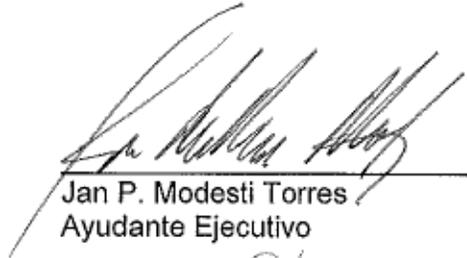
Las disposiciones de esta Orden Administrativa comenzarán a regir inmediatamente después de ser firmadas por el Director Ejecutivo.

RECOMENDADO:



Phillip A. Barreras Díaz  
Oficial Principal de Bienes Raíces

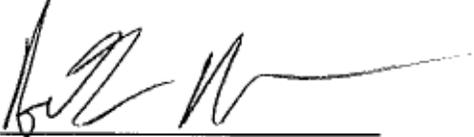
Fecha: 19 febrero 2013



Jan P. Modesti Torres  
Ayudante Ejecutivo

Fecha: 19 febrero 2013

APROBADO:



Antonio L. Medina Comas  
Director Ejecutivo

Fecha: 20 febrero 2013