

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

27 de marzo de 2017

Informe Positivo sobre

el P. de la C. 613

A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES

La Comisión de Pequeños y Medianos Negocios, y Comercio, previo estudio y consideración del P. de la C. 613, tiene a bien recomendar a este Alto Cuerpo la aprobación de esta medida con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El P. de la C. 613 tiene el propósito de añadir un nuevo inciso (r) al Artículo 8 de la Ley Núm. 188 de 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como "Ley de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico", a los fines disponer que dicha corporación pública arriende de forma parcial o segmentada espacios de sus edificaciones industriales que sean susceptibles a ser segregadas a microempresas de hasta cinco empleados o menos; para que establezca un reglamento con los procedimientos y requisitos necesarios para acogerse a este beneficio; y para otros fines relacionados.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

Para el cabal análisis de la medida, la Comisión le solicito comentarios al Centro Unido de Detallistas, a la Cámara de Comercio de Puerto Rico y a la Compañía de

Fomento Industrial (PRIDCO). Cabe mencionar que el Centro Unido de Detallistas nunca nos remitió los comentarios solicitados, por lo que presumiremos que no objetan la aprobación del proyecto. Por su parte, la Cámara de Comercio de Puerto Rico si endosó la medida objeto de análisis, mientras que PRIDCO se opuso a la misma.

En su memorial explicativo, PRIDCO expuso que tiene la responsabilidad de fomentar y facilitar el desarrollo industrial en Puerto Rico. Uno de los diversos asuntos que se les ha encomendado es el manejar un inventario de propiedades para el mejor interés del patrimonio público, con un enfoque en proveer espacio industrial para alquiler para fomentar, mejorar y desarrollar la economía de Puerto Rico. Actualmente, cuentan con más de 1,500 propiedades estratégicamente distribuidas alrededor de Puerto Rico, incluyendo propiedades industriales, lotes y terrenos, los cuales de ordinario se alquilan a empresas y en ocasiones se venden. Estas propiedades constituyen una de las principales herramientas que tienen para atraer inversión de capital y garantizar que toda empresa o entidad interesada en realizar negocios en Puerto Rico cuente con un espacio adecuado, accesible y con cánones de arrendamiento competitivos.

En atención a lo anterior, en PRIDCO reconocen la importancia de identificar y preservar las propiedades que forman parte de su inventario, así como el estructurar un plan estratégico que les sirva como mecanismo para adelantar su uso y desarrollo. Para ello, mantienen un banco virtual de datos relacionado a su inventario de propiedades.

Igualmente, nos indican que su presupuesto operacional se nutre en su totalidad del ingreso que proviene de su inventario de propiedades, ya que como corporación pública no reciben asignaciones presupuestarias del Fondo General. Asimismo, los ingresos generados por el alquiler de propiedades sirven como garantía para el pago de las emisiones de bonos. Tomando en cuenta ello, sostienen que las estrategias que han implantado para movilizar el inventario de propiedades que tienen a su disposición incluyen el dividir a Puerto Rico en seis (6) regiones, con el fin de determinar las necesidades de cada una de estas, identificar las propiedades disponibles en ellas y como atienden dichas necesidades.

Si bien es cierto que reconocen que el P. de la C. 613 persigue un fin loable debido a que la intención legislativa es fomentar el desarrollo económico de la región a través del establecimiento de microempresas, se ven imposibilitados de endosarlo. Sobre esto último, nos informan que hoy día cuentan con la facultad de negociar, y en efecto negocian, un sinnúmero de acuerdos con diferentes actuales y potenciales arrendatarios, incluyendo microempresas, con el propósito de movilizar su inventario de propiedades y generar ingresos para la corporación, mientras que a su vez se busca propiciar e incentivar el establecimiento de estos negocios. Los acuerdos incluyen descuentos significativos de renta, algunos incluso mayores a los que propone la medida legislativa.

No obstante, argumentan que lo aquí propuesto los obliga a entrar en contratos de alquiler de propiedades con microempresas de todo tipo con un descuento automático de treinta por ciento. En este sentido, entienden que sus facultades de negociación y planificación de manejo de inventario de la entidad queda limitado, lo cual a su vez podría afectar adversamente sus operaciones e ingresos.

Además, destacan que la medida propone obligar a PRIDCO a proveer espacio parcial o segmentado en las edificaciones existentes, lo cual, presuntamente, les implica un alto costo operacional en el que tendrían que incurrir, afectando así sus operaciones, presupuesto e ingresos. Además, mencionan que no todas las propiedades que forman parte de su inventario son susceptibles de segregación, en algunos casos debido a que no cuentan con facilidades sanitarias suficientes para cumplir con las leyes y reglamentación de salud vigentes. Debido a que afecta las operaciones y el presupuesto, únicamente realizan alquileres parciales o segmentados de manera estratégica, como parte de su manejo de inventario de propiedades. Sin embargo, acotan que el establecer una obligación de segmentar los edificios existentes les sería oneroso.

Ahora bien, en cuanto a los comentarios vertidos por PRIDCO es preciso señalar que el proyecto ha sido enmendado a los fines de atender las preocupaciones expresadas por estos. Referente a la inquietud del descuento automático del treinta por ciento, la medida fue alterada para que estos tengan la flexibilidad de otorgar un descuento aun mayor de ellos entenderlo costo efectivo. Puesto que nos indican que muchos de sus

acuerdos incluyen descuentos significativos de renta, algunos incluso mayores a los que proponía la medida legislativa originalmente, pues la hemos enmendado para que así puedan hacerlo si les es apropiado.

En cuanto a la objeción que demuestran de alquilar las edificaciones de forma segmentada, habida cuenta de que no todas son susceptibles a serlo, optamos por enmendar el proyecto para que este les aplique a las instalaciones que si lo sean. Con esto, subsanamos las reservas expresadas por PRIDCO con respecto a la aprobación del proyecto.

Finalmente, tal y como mencionáramos en los párrafos que anteceden, la Cámara de Comercio de Puerto Rico recomendó la aprobación del proyecto. De hecho, sugirieron varias modificaciones que fueron gustosamente acogidas en aras de fortalecer la implantación de los propósitos de esta pieza legislativa.

Expuesto lo anterior, somos de la contención que lo propuesto en el P. de la C. 613 se encuentra en perfecta armonía con los propósitos que le dieron vida a la Compañía de Fomento Industrial. Cabe mencionar que esta última es una corporación pública adscrita al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio que fue creada para incentivar la inversión en los sectores de manufactura, servicios y otras empresas; así como alentar, persuadir e inducir al capital privado a iniciar y mantener en operación toda clase de operaciones comerciales, cooperativistas, o de minería, y operaciones industriales relacionadas con el aprovechamiento, la elaboración y manufactura. Cónsono con esto, es su misión fomentar el desarrollo industrial y económico de Puerto Rico mediante la promoción, creación y retención de empleos y la atracción de inversión de capital en los renglones de manufactura, servicios, ciencia y tecnología para mercados en y fuera de Puerto Rico. Por ello, nos parece apropiado extenderle esta nueva encomienda a la referida entidad pública.

No podemos perder de perspectiva que una microempresa es una empresa de tamaño pequeño, que ejerce una actividad económica de forma regular ya que cuenta con un máximo de cinco empleados. Generalmente, las microempresas están comprendidas de personas de escasos ingresos. Estas iniciativas llamadas

microempresas han sido generadas por emprendedores, quienes se han visto sin empleo, o con el fin de complementar los ingresos.

Las micro y pequeñas empresas se definen ya no en términos de marginalidad sino como una alternativa productiva que permite la generación de procesos de desarrollo local que garantice efectivamente la equidad en el desarrollo económico.

Microempresas son unidades productivas de menor escala en un sector industrial determinado. Se caracterizan por tener tecnologías que van de convencionales o artesanales a las más avanzadas o modernas. Su rentabilidad es la del sector industrial al que pertenecen y sus niveles de productividad en la mayoría de las veces son inferiores a las de su sector. Este tipo de empresas tiene una gran importancia en la vida económica de un país, en especial para los sectores más vulnerables desde el punto de vista económico. Esto ocurre, ya que las microempresas pueden ser una salida laboral para un desempleado o un ama de casa. La elaboración de artesanías, gastronomía, a pequeña escala y la consultoría profesional son algunos de los campos más usuales en el desarrollo de microempresas.

La planificación de una microempresa significa pensar y descubrir qué hacer en el futuro, comenzar y mejorar su capacidad de generación de ingresos. Planificar una microempresa, por lo tanto, implica entre otras cosas, previsión de costos; aportaciones, resultados, ventas, beneficios y flujos de dinero.

Sin embargo, como todo tipo de operación comercial o empresarial, necesita un centro desde donde pueda llevar a cabo sus funciones. Por tanto, y en consideración a que la Compañía de Fomento Industrial cuenta con un amplio inventario de estructuras que al momento están en desuso vemos razonable instrumentar las mismas para que puedan ser utilizadas a favor de estos empresarios.

Para culminar, es preciso indicar que la Sección 1 del Artículo III de la Constitución de Puerto Rico, delega a la Rama Legislativa la potestad de aprobar leyes. Por su parte, la Sección 17 del referido Artículo III, delinea el proceso legislativo a observarse para que una legislación presentada se convierta en ley. Asimismo, la Sección 19 del mismo artículo, establece los requisitos constitucionales relativos a la aprobación de proyectos de ley, por los Cuerpos Legislativos y el Gobernador de Puerto Rico.

De conformidad con los preceptos constitucionales antes descritos, es imperativo reconocer que la aprobación del P. de la C. 613 es un ejercicio válido de la facultad de esta Asamblea Legislativa, según es aquí fundamentado.

CONCLUSION

Sin lugar a dudas, es tarea de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico crear y aprobar política pública, la cual surge como respuesta a los cambios sociales que motivan la actualización del estado de derecho que rige el destino de todos los que aquí residimos. Por ello, podemos concluir que el propósito que origina la presentación de la medida ante nuestra consideración, es una acción cobijada dentro del amplio poder que tiene esta Rama, la cual fuera conferida por nuestros constituyentes.

Por lo antes expuesto, la Comisión de Pequeños y Medianos Negocios, y Comercio de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, tiene a bien recomendar a este Alto Cuerpo la aprobación del P. de la C. 613 con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico.

Respetuosamente sometido,

Hon. Nelson Del Valle Colón
Presidente
Comisión de Pequeños y Medianos Negocios, y Comercio