

## RESOLUCIÓN N°002 -07

(6 de julio de 2007)

LA JUNTA DIRECTIVA DE LA ZONA LIBRE DE COLÓN, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES

## CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución de Junta Directiva N° 04-85, de 21 de noviembre de 1985, se estableció el canon de arrendamiento de lote en la Zona Libre de Colón.

Que el canon de arrendamiento establecido ha sufrido modificaciones en los años 2005 y 2006, mediante las Resoluciones de Junta Directiva N° 005-2005 y 001-2006, respectivamente.

Que en la Zona Libre de Colón actualmente el Contrato de Arrendamiento de Lote, está regido por las cláusulas contractuales que consienten las partes en el documento que formaliza el contrato y no se ha establecido un procedimiento para su otorgamiento y ejecución.

Que la Ley 38 de 2000, en su artículo 38, faculta a las entidades públicas, cuando deban resolver una serie de numerosos expedientes homogéneos, a establecer procedimientos, formularios impresos y otros documentos que permitan el rápido despacho de los asuntos.

Que de acuerdo al Artículo 19 del Decreto Ley N°18 de 1948 y sus modificaciones le corresponde a la Junta Directiva dictar los reglamentos de la Institución y, en cumplimiento de la norma citada, el proyecto de reglamento fue discutido en la sesión de Junta Directiva del 28 de junio de 2007.

## RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ADOPTAR en todas sus partes el Reglamento para el otorgamiento del Contrato de Arrendamiento de Lote, como se establece a continuación:

*"Reglamento para el otorgamiento del Contrato de Arrendamiento de Lote de la Zona Libre de Colón"*

## CAPITULO I

## Disposiciones Generales

Artículo 1: El presente reglamento establece las disposiciones por las cuales se regirá el contrato de Arrendamiento de Lote en la de la Zona Libre de Colón.

Artículo 2: Para los efectos del presente reglamento regirán los siguientes términos y definiciones:

- a) Arrendamiento de Lote: contrato celebrado entre una empresa y la Zona Libre de Colón, donde la Zona Libre de Colón se obliga a dar el uso o goce de un área determinada por un término no menor de un año y no mayor de 20 años y la empresa a pagar un precio cierto por el derecho otorgado.
- b) Clave de Operación: regirán las mismas definiciones establecidas en la Resolución de Junta Directiva N°06-06 de 19 de junio de 2006.
- c) Depósito de Garantía: suma de dinero entregada de manera anticipada que garantiza las obligaciones contraídas con la Zona Libre de Colón. El depósito de garantía es el equivalente a la suma de tres meses de alquiler, de acuerdo a la tarifa establecida.
- d) Ubicación Legal: la dirección establecida en cualquiera de los tipos contractuales suscritos con la Zona Libre de Colón.

Artículo 3: Le corresponderá suscribir un contrato de arrendamiento de lote a todas aquellas empresas que sean beneficiarias de la autorización que corresponda, para la compra de mejoras o la adjudicación de un área en arrendamiento.

## CAPITULO II

## Derechos y Obligaciones

Artículo 4: Cuando se trate de adjudicación de un área la empresa interesada deberá hacer su solicitud mediante nota a la Zona Libre de Colón, firmada por el representante legal o persona legalmente autorizada para dicho acto, y deberá adjuntar:

1. Original del certificado de Registro Público donde consta la representación legal, con una vigencia no mayor a tres meses.
2. Fotocopia del pacto social de la empresa arrendataria.
3. Paz y salvo de la Zona Libre de Colón.

4. El anteproyecto de la obra a desarrollar.

Artículo 5: Cuando se trate de la compra-venta de mejoras, es obligación de las empresas ofrecer por escrito la primera opción de compra de dichas mejoras a la Zona Libre de Colón y en el caso de que la Institución decline la referida opción, solicitar la autorización para venderlas a un tercero, para lo cual deberá adjuntar a su nota:

1. Original del certificado de Registro Público donde consta la representación legal, con una vigencia no mayor a tres meses, de ambas empresas.
2. Fotocopia del pacto social de la empresa compradora.
3. Paz y salvo de la Zona Libre de Colón de ambas empresas.
4. Certificado del Registro Público donde se acredite la propiedad del bien.

Artículo 6: La empresa arrendataria tendrá derecho a que se le reconozca su inversión, mediante la figura denominada "Lease-Back", de acuerdo a lo establecido en la reglamentación que para esos efectos se establezca.

Artículo 7: Las empresas arrendatarias de un lote tienen derecho, una vez establecidas (formalizado su contrato), a realizar operaciones comerciales correspondientes a la clave de operación otorgada por la Zona Libre de Colón, de acuerdo a las actividades declaradas en el formulario de solicitud y a las políticas y lineamientos de la Zona Libre de Colón. De dedicarse a su vez la empresa al arrendamiento de todo o en parte de su local y de atrasarse en el pago de su canon de arrendamiento por dos meses, dará derecho a la Zona Libre de Colón a suspenderle la clave a sus arrendatarios y sólo le será activada la clave suspendida a éstos, cuando los mismos, consignen a la Zona Libre de Colón el canon de arrendamiento pactado con el arrendatario del lote con la Zona Libre de Colón, una vez le sea notificado por escrito, sin perjuicio de las otras sanciones aplicables a las partes. De manera tal que éstos (los arrendatarios) se subroguen en los derechos que pudiese ejercer la Zona Libre de Colón en contra del arrendador del lote en cuanto a la suma pagada.

Artículo 8: Las empresas arrendatarias quedan sujetas a las siguientes obligaciones, a saber:

1. Pagar puntualmente sus obligaciones tarifarias establecidas (tasas, cánones y derechos); y se obligan desde ya ha aceptar las futuras.
2. Ejercer solamente las actividades pactadas o permitidas por la Zona Libre de Colón.
3. No realizar actividades de comercio al por menor.
4. Consignar un depósito de garantía, en un plazo máximo de dos semanas, contadas a partir del recibido de la carta de costos expedida por la Zona Libre de Colón.
5. Reexportar más del sesenta por ciento (60%) de la mercancía importada.
6. Mantener en la empresa una persona autorizada para notificarse, recibir citaciones y visitas de inspección por funcionarios autorizados de la Zona Libre de Colón. EL nombre, la cédula de identidad personal y el cargo de esta persona, deberá ser comunicado por escrito a la Zona Libre de Colón, a más tardar un mes de firmado el respectivo contrato.
7. Emplear a más de cinco trabajadores panameños permanentes (obligación exigida una vez inicie relaciones comerciales).
8. Enviar cuando sea requerida una copia de su planilla de pago del seguro social a Asesoría Legal de la Zona Libre de Colón.
9. Identificar claramente el nombre de la empresa, a través de un letrero visible ubicado fuera de su estructura, sin que afecte a sus vecinos.
10. Mantener limpio los predios y fachadas de la empresa (pintándolo cuando sea necesario, manteniendo las áreas verdes) y cumpliendo con la hora establecida para depositar la basura.
11. Cumplir con la política conozca a su cliente, establecida por la Zona Libre de Colón.
12. Dedicar el espacio arrendado a los negocios únicamente de su empresa, con excepción de cuando sea mercancía pertenecientes a sus empresas representadas o cuando maneje mercancías de terceros (AMM), debidamente autorizada por la Zona Libre de Colón.
13. No iniciar relaciones contractuales de arrendamiento sin previa autorización de la Zona Libre de Colón.
14. Informar a la Zona Libre de Colón de cualquier cambio de su Junta Directiva o razón social dentro de los quince días calendarios siguientes a la inscripción en el Registro Público, en estos casos la Zona Libre de Colón se reserva el derecho de rescindir el contrato de forma unilateral y de pleno derecho, si considera que los nuevos dignatarios o directores representan un peligro a la seguridad o imagen de la Zona Libre de Colón.
15. Cumplir con las normas Anti Lavado de Dinero y Contra Financiamiento del Terrorismo, de Protección a los Derechos de Propiedad Intelectual y todas aquellas normas aplicables de acuerdo a la actividad que se dediquen.
16. Permitir en cualquier momento, que funcionarios autorizados por la Zona Libre de Colón, examinen el espacio utilizado con la finalidad de cerciorarse de que se estén cumpliendo con todas las normas vigentes.
17. Iluminar la parte externa de sus locales.
18. Entregar los planos correspondientes en un término de seis (6) meses contados a partir de la firma del contrato e iniciar la construcción de la estructura dentro del plazo de doce meses, en los casos que corresponda.
19. Inscribir en el Registro Público, las mejoras sobre terreno ajeno y entregar copia a Asesoría Legal de la Zona Libre de Colón en un plazo no mayor de 15 días contados a partir de su inscripción en el Registro Público. Para el trámite

- judicial será necesario carta de autorización de la Zona Libre de Colón, expedida a ruego del arrendador del lote.
20. Mantener el inmueble asegurado contra incendio y robo.
  21. Encargarse de todos los gastos necesarios para habilitar el lote y empezar las operaciones comerciales de acuerdo a lo pactado con la Zona Libre de Colón.

PARÁGRAFO: Será potestativo del Comité Ejecutivo de la Junta Directiva de la Zona Libre de Colón, otorgar periodos de gracia en los cánones de arrendamiento en los casos que deba construir mejoras o de infraestructura pública.

Artículo 9: La empresa a la cual se le adjudica el lote quedará obligada a asumir los gastos pertinentes desde el momento de la adjudicación del mismo. Cuando se trate de venta de mejoras y la empresa vendedora no posea otra relación contractual con la Zona Libre de Colón, se procederá a rescindir su contrato en el mismo acto administrativo que autorice la venta.

### CAPITULO III

#### Del Procedimiento Administrativo

Artículo 10: Las obligaciones establecidas en los artículos 4 y 5, serán evaluadas por el Comité Ejecutivo de la Junta Directiva de la Zona Libre de Colón y se le dará respuesta mediante resolución, la cual debe ser notificada a la(s) parte(s) interesada (s).

Artículo 11: Las empresas favorecidas con la adjudicación de un lote o de mejoras, deberán dentro de un plazo no mayor de quince (15) días contados desde la aprobación de la adjudicación por parte del Comité Ejecutivo de la Junta Directiva de la Zona Libre de Colón, llenar de forma completa el formulario pre-impreso disponible en Asesoría Legal y las declaraciones jurada del representante legal y del Gerente General, a máquina de escribir, sin tachones ni borrones, que deberá necesariamente ser acompañado de la siguiente documentación:

- a) Fotocopia de la cédula o pasaporte del representante legal de la empresa.
- b) Dos cartas de referencia Comercial.
- c) Dos cartas de referencia Bancaria.
- d) Paz y Salvo Nacional.
- e) Paz y Salvo de la Zona Libre de Colón.
- f) Timbres Fiscales por valor de cuatro balboas (B/.4.00).

PARÁGRAFO: Cuando se trate de empresas con menos de seis (6) meses de existencia legal, se permitirá la presentación de las referencias a nombre del representante legal o de otra empresa del mismo grupo económico. No se recibirán solicitudes incompletas.

Artículo 12: Cuando la empresa arrendataria presente el formulario debidamente lleno de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento, Asesoría Legal solicitará la confección de las medidas y linderos del lote y, una vez recibidas confeccionará el contrato de arrendamiento de lote en un máximo de treinta (30) días y le comunicará por escrito a la empresa interesada que deberá firmar el mismo en un término máximo de una semana, contados a partir de la fecha de recibo de la nota indicada, para lo cual deberá presentar paz y salvo de la Zona Libre de Colón. Posteriormente se procederá a la firma del contrato respectivo por parte de la Gerencia General.

Artículo 13: Firmado el contrato por las partes, se remitirá al interesado nota indicándole los costos iniciales que deberán ser pagados en efectivo, cheque certificado o de gerencia, en un término máximo de dos (2) semanas, contadas a partir del recibo de la nota. Una vez efectuados los pagos correspondientes, la empresa deberá presentar fotocopia de los recibos de pago a Asesoría Legal, con lo cual se considerará concluido el trámite.

Artículo 14: Una vez cumplidos cualquiera de los términos establecidos en el presente reglamento, sin que los peticionarios cumplan con lo indicado, estará sujeto a las sanciones correspondientes. Transcurridos tres meses desde el vencimiento del término que deba cumplir el interesado, se aplicará la caducidad de la instancia de acuerdo a lo establecido en la Ley 38/2000.

### CAPITULO IV

#### De las sanciones

Artículo 15: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente reglamento constituye infracción administrativa, y se le aplicará la sanción correspondiente.

### CAPITULO V

#### De la Rescisión

Artículo 16: El contrato de arrendamiento de lote podrá ser rescindido de forma unilateral y de pleno derecho, por incumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y contractuales vigentes, mediante resolución motivada que admitirá los recursos establecidos en la Ley".

ARTÍCULO SEGUNDO: Se modifica el literal c, del artículo 2 de la Resolución de Junta Directiva N°06- 2006, de la siguiente forma:

"c. Contrato de Permiso de Operación: Validación por la Zona Libre de Colón de un contrato de local privado suscrito por dos empresas para realizar operaciones de comercio internacional en donde a la arrendataria se le otorga el derecho a operar dentro de la Zona Libre de Colón, bajo una clave de operación, de acuerdo a las actividades que se dedique la empresa y que sean autorizadas por la Zona Libre de Colón, por un término de un año calendario; y la arrendadora tendrá el derecho de cobrar el canon de arrendamiento mensual, siempre y cuando se mantenga al día con sus obligaciones con la Zona Libre de Colón."

ARTÍCULO TERCERO: Se adiciona el numeral 19 al Artículo 7, de la Resolución de Junta Directiva N°06- 2006, de la siguiente forma:

1. "Subrogarse en la obligación del arrendador con la Zona Libre de Colón en caso de morosidad hasta la cuota parte mensual del canon de arrendamiento pactado en el contrato privado inmediatamente le sea notificado, hasta el total adeudado. El incumplimiento de esta obligación dará derecho a la Zona Libre de Colón a suspenderle la clave y sólo le será activada cuando consigne el canon de arrendamiento pactado con su arrendador."

ARTÍCULO TERCERO: Se modifica el literal a, del Artículo 8, de la Resolución de Junta Directiva N°06- 2006, de la siguiente forma:

"a. Fotocopia del Contrato de Arrendamiento Privado en el cual se establezca el canon de arrendamiento mensual a pagar por la empresa arrendataria a la empresa arrendadora, con las firmas autenticadas por una Notaría Pública."

ARTÍCULO CUARTO: Este resolución empezará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Decreto Ley N° 18 de 1948, sus modificaciones y reglamentaciones y Ley 38 de 2000.

Dada en la ciudad de Panamá, a los seis (6) días de julio de dos mil siete (2007).

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

MANUEL JOSÉ PAREDES

PRESIDENTE ENCARGADO

NILDA QUIJANO

SECRETARIA