



Central Telefónica: (507) 475-9500
 Fax - Gerencia: (507) 475-9622
 Apartado 0302-00512
 Zona Libre de Colón
 Colón, República de Panamá
 E-Mail: zonalibre@zolicol.org
www.zonalibredecolon.com.pa

RESOLUCIÓN JD N° 002-2017

(26 de Abril de 2017)

“Que reglamenta los Contratos de Arrendamientos de la Zona Libre de Colón”

LA JUNTA DIRECTIVA DE LA ZONA LIBRE DE COLÓN

en ejercicio de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que la Zona Libre de Colón fue creada mediante el Decreto Ley 18 de 17 de junio de 1948, reformado por la Ley 22 de 23 de junio de 1977, como una institución autónoma del Estado panameño, con personería y régimen interno propio y reorganizada mediante la Ley 8 del 4 de Abril de 2016;

Que el numeral 8 del artículo 15 de la Ley 8 del 4 de Abril de 2016; establece que es función de la Junta Directiva de la Zona Libre de Colón, aprobar, dictar o modificar los reglamentos relativos a la operación de la Zona Libre de Colón;

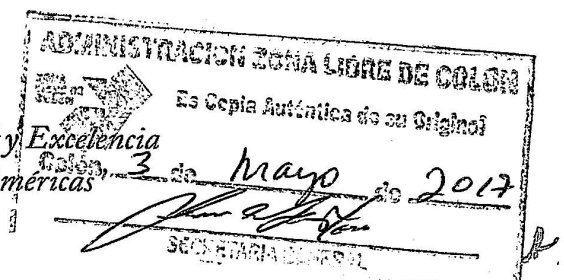
Que el numeral 3 del artículo 18 de la Ley 8 del 4 de Abril de 2016; establece que es atribución del Comité Ejecutivo la autorización de arrendamientos relacionados a los bienes de la Zona Libre de Colón;

Que la Zona Libre de Colón, posee bienes inmuebles desarrollados con infraestructura y otros bienes inmuebles no desarrollados, por lo que se apoyan en el sector privado para realizar los trabajos de edificaciones y habilitaciones de los mismos para hacerle frente a sus operaciones;

Que muchos de los bienes inmuebles deben ser desarrollados en áreas totalmente vírgenes, por lo que por medio de la autorización respectiva y un contrato de arrendamiento, el arrendatario conviene en aceptar las condiciones en que se encuentran el lote de terreno y se compromete a habilitarlo y/o desarrollarlo, asumiendo los costos de habilitación o desarrollo para el inicio de sus operaciones;

Que para la consecución de los trabajos precitados, conlleva un período para poder realizar las habilitaciones y desarrollo de infraestructura necesaria para operar por lo que la Zona Libre de Colón exime del pago de canon de arrendamiento durante dicho período;

Zona Libre de Colón, Rumbo a la Calidad y Excelencia
“Centro Logístico Multimodal de las Américas”



Que con el objeto de procurar transparencia en el proceso de disposición de bienes de la Zona Libre de Colón, se hace necesario emitir una reglamentación integral que incluya la autorización de los arrendamientos y el otorgamiento de los Períodos de Gracia durante la habilitación de lotes y/o desarrollo de infraestructura, o sus prórrogas; y además en circunstancias de caso fortuito, como siniestros e incendios, para reconstruir las edificaciones afectadas;

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 en cumplimiento de la norma precitada, en la Sesión de Junta Directiva de 26 de abril de 2017, fueron debatidas las reglas para regular contratos de arrendamiento de lotes y terrenos en la Zona Libre de Colón;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ADOPTAR en todas sus partes el Reglamento del Contrato de Arrendamiento de lote o terreno como se establece a continuación:

“Que reglamenta los Contratos de Arrendamientos de lotes o terrenos de la Zona Libre de Colón”

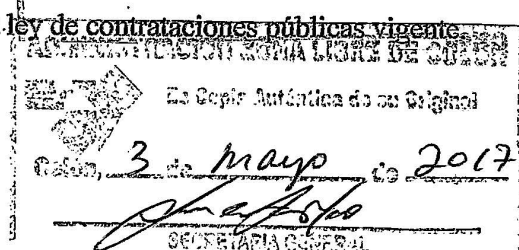
CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. El presente reglamento establece las disposiciones por las cuales se registrará el contrato de Arrendamiento de Lote o terreno de la Zona Libre de Colón.

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

1. **Arrendamiento:** contrato mediante el cual la Zona Libre de Colón, actuando en su condición de arrendador, y una persona natural o jurídica, actuando en su condición de arrendatario, acuerdan los términos y condiciones para ocupar un determinado bien inmueble ubicado en el Área de Libre Comercio Internacional de la Zona Libre de Colón, obligándose éste a pagar el canon de arrendamiento que determinará la Junta Directiva de la Zona Libre de Colón.
2. **Fianza de Cumplimiento de Contrato de Arrendamiento:** garantía necesaria para el cumplimiento del canon de arrendamiento pactado, acorde a la ley de contrataciones públicas vigente.
3. **Fianza de Cumplimiento de la Inversión:** garantía necesaria con el objeto de cubrir el cumplimiento de la inversión para el desarrollo de las habilitaciones de lote o terreno arrendado y/o desarrollo de infraestructura, cuyo término de cobertura corresponderá al período de ejecución de las mismas, acorde a la ley de contrataciones públicas vigente.



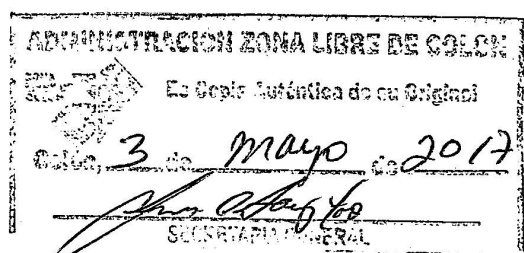
4. Período de Gracia: es el lapso por el cual se exime del pago de los cánones de arrendamiento, tasa de basura y de seguridad, sin afectar la vigencia del respectivo contrato, y durante el cual se deben realizar las habilitaciones de lote o terreno arrendado y/o desarrollo de infraestructura necesaria para iniciar sus operaciones, o para la reconstrucción de afectaciones en los casos fortuitos o de fuerza mayor.
5. Período de Habilitación de Lote o Terreno: lapso que se otorga, acorde al cronograma de ejecución de obra, para que el arrendatario presente estudio de impacto ambiental, diseño, planos para el desarrollo de la infraestructura, permisos necesarios, ejecución de desmonte, de obras de relleno, de compactación o adecuaciones al terreno arrendado para su acceso y debido desarrollo.
6. Período para Desarrollo de Infraestructura Propia: lapso de ejecución de obras, acorde al cronograma de obra que se otorga al arrendatario, para realizar estructura propia necesaria para poder iniciar operaciones, incluyendo la edificación o estructuras sobre el terreno arrendado.
7. Período para Desarrollo de Infraestructura Pública: lapso para la ejecución de infraestructura pública acorde al cronograma de obra, que se le otorga al arrendatario para realizar el desarrollo de infraestructura pública necesaria para poder operar el lote o terreno arrendado, entre ellas: calles, sistemas de drenaje sanitario y pluvial, alumbrados públicos, etc; en los casos que la Zona Libre de Colón no la proporcione.
8. Período para Reconstrucción por Casos Fortuitos o Fuerza mayor: lapso para la ejecución de obras, acorde al cronograma de obra presentado que se le otorga al arrendatario en los casos de construcción, reconstrucción y habilitación del lote afectado en circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor; siempre que la afectación no permita realizar sus operaciones comerciales ni la ocupación del bien arrendado, acorde a los criterios del cuerpo de bomberos y los técnicos institucionales.
9. Prórroga de Período de Gracia: extensión de período de gracia, adicional al ya otorgado, acorde a la sustentación de la necesidad de la prórroga.
10. Título Constitutivo de Dominio: propiedad sobre las mejoras que se hayan construido sobre terreno de propiedad de la Zona Libre de Colón o del Estado, reconocidas judicialmente conforme a la Ley.

CAPITULO II

Arrendamiento, procedimiento administrativo y traspaso de mejoras

Artículo 3. El interesado en arrendar un lote o terreno en la Zona Libre de Colón deberá dirigir su solicitud al Gerente General para ser considerado ante el Comité Ejecutivo, adjuntando lo siguiente:

1. Plan de negocios, que contenga como mínimo: resumen ejecutivo, perfil de la empresa, mercado potencial, expectativas financieras, capital aproximado de inversión.



2. Especificación de uso y destino que va a darle al lote de terreno o bien inmueble, con descripción de las actividades que se van a desarrollar, sean estas comerciales o de desarrollo de infraestructura.
3. Croquis y borrador de superficie donde desea instalarse.
4. Cronograma de obra, el cual contendrá como mínimo una propuesta de anteproyecto, costos estimados, detalle de los trabajos y actividades previstas con tiempo estipulado de ejecución.
5. Declaración Jurada de los accionistas y beneficiarios finales.
6. Una carta de referencia Comercial y una carta de referencia Bancaria.
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, directores o dignatarios, o de beneficiarios finales.
7. Original del certificado de Registro Público con una vigencia no mayor a tres meses donde conste la representación legal y su apoderado general, en caso de existir.
8. Paz y salvo de la Zona Libre de Colón.

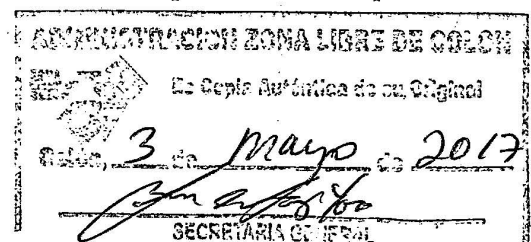
Artículo 4. Las solicitudes para arrendar lotes o terrenos serán evaluadas por el Comité Ejecutivo para ser aprobadas o negadas.

El Comité Ejecutivo podrá requerir la colaboración del personal idóneo de la Zona Libre de Colón para el análisis técnico de las solicitudes.

Previa evaluación y consideración que la solicitud es la más conveniente a los intereses de la Zona Libre del Colón y del Estado, el Comité Ejecutivo autorizará, mediante resolución motivada al Gerente General de la Zona Libre de Colón, iniciar los trámites para dar en arrendamiento el lote o terreno respectivo, de conformidad con la Ley de Contrataciones Públicas vigente.

Artículo 5. Los arrendatarios tendrán como mínimo las siguientes obligaciones para con el arrendador:

1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento, tasas y obligaciones, así como la descripción de aceptación de cánones o tarifas futuras.
2. Especificar el uso y destino del bien arrendado, con la obligación de no variar el mismo sin permiso previo de la Zona Libre de Colón.
3. Consignar Fianza de Cumplimiento del Contrato y Fianza de Inversión, según corresponda.
4. 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



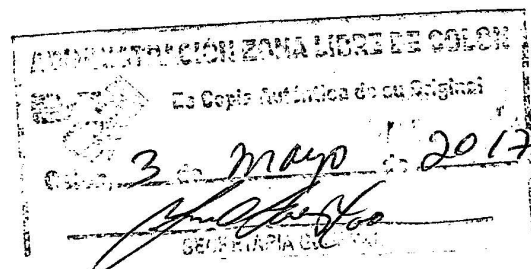
con todas las normas vigentes y mantener en la empresa una persona autorizada para notificarse y recibir citaciones.

5. Mantener en buen estado y limpios los predios, fachadas y las áreas verdes, así como identificar claramente el nombre de la empresa a través de un letrero visible o señalización.
6. Cumplir con las normas vigentes en materia de prevención de blanqueo de capitales, financiamiento de terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva.
7. Dedicar el espacio arrendado a los negocios del arrendatario, con excepción de los debidamente autorizados por la Zona Libre de Colón.
8. Informar a la Zona Libre de Colón de cualquier cambio de su Junta Directiva, razón social, accionistas o beneficiarios finales dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a su cambio.
9. Cumplir con la propuesta de inversión y asumir los gastos pertinentes a la misma, el plan de negocios y los cronogramas, en los casos que corresponda, así como los gastos necesarios para habilitar el lote y empezar las operaciones comerciales de acuerdo a lo autorizado.
10. Cumplir con la entrega de planos, anteproyecto y avances de ejecución de obra, en los términos que correspondan acorde al cronograma.
11. Mantener el inmueble asegurado contra incendio y robo.

Artículo 6. El arrendatario podrá subarrendar en todo o parte el local o infraestructura propia acorde a las autorizaciones correspondientes y a su vez realizar operaciones comerciales a través de la clave de operación otorgada por la Zona Libre de Colón, de acuerdo a los requisitos establecidos para tal fin. En la eventualidad de atrasarse en el pago de su canon de arrendamiento por dos (2) meses consecutivos, dará derecho a la Zona Libre de Colón a suspenderle la(s) clave(s) de operación(es) y sólo le será(n) activada(s), cuando el mismo consigne a la Zona Libre de Colón el canon de arrendamiento moroso en su totalidad, sin perjuicio del derecho a rescindir el contrato por incumplimiento.

Artículo 7. Corresponderá al Comité Ejecutivo la autorización de cualquier acto de traspaso, sobre el lote o terreno arrendado o de los títulos constitutivos de dominio.

Todo acto de traspaso deberá ser notificado previamente por escrito a la Zona Libre de Colón con un mínimo de dos (2) meses de anticipación; para lo cual se deberá cumplir con los mismos requisitos de la solicitud de arrendamiento, así como el cumplimiento de las demás disposiciones para poder establecerse y operar en la Zona Libre de Colón, adjuntando además el certificado del Registro Público donde se acredite la propiedad de la mejora, así como los paz y salvos a favor de ambas partes.



*

En caso que el acto de traspaso se trate de una compra venta de las mejoras o títulos constitutivos de dominio, la Zona Libre de Colón tendrá derecho preferencial sobre la compra de las mismas por un término tres (3) meses contados a partir de la notificación del acto de traspaso.

Una vez transcurrido el término indicado en el párrafo anterior o declinado el derecho preferencial por parte de la Zona Libre de Colón las personas naturales o jurídicas a quienes se realice el traspaso por cualquier acto, les corresponderá suscribir un nuevo contrato de arrendamiento cumpliendo con los requisitos legales aplicables, el cual deberá ser refrendado por la Contraloría de la República.

CAPÍTULO III

Períodos de Gracia y sus prórrogas

Artículo 8. Se podrán autorizar Períodos de Gracia para eximir el pago del canon de arrendamiento, tasa de basura y seguridad de conformidad a lo establecido en el presente reglamento y en cualquiera de los siguientes casos:

1. Habilitación de lote o terreno para su debido acceso y desarrollo.
2. Desarrollo de infraestructura pública necesaria para las operaciones de las áreas de comercio internacional y áreas adyacentes.
3. Desarrollo de infraestructura privada para iniciar operaciones comerciales.
4. Reconstrucción de lote e infraestructura afectada en caso fortuito o fuerza mayor.

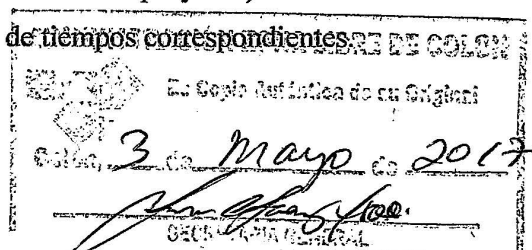
Artículo 9. De acuerdo a la facultad otorgada en el presente reglamento, será potestativo del Comité Ejecutivo o de la Junta Directiva, según corresponda, otorgar concepto favorable para la autorización de Períodos de Gracia o sus prórrogas; tomando en cuenta la propuesta de inversión, cronograma de obra o sus avances.

En los casos que corresponda, la autorización de arrendamiento contemplará también el otorgamiento de un Período de Gracia inicial.

Artículo 10. Corresponderá al Comité Ejecutivo la facultad de autorizar un Período de Gracia inicial de hasta de doce (12) meses o prórroga de hasta doce (12) meses adicionales, teniendo así la facultad de otorgar períodos de gracia hasta un máximo de veinticuatro (24) meses. Cualquier prórroga posterior deberá ser autorizada por la Junta Directiva y en ningún caso la suma total de todas las Prórrogas autorizadas por ambas instancias, excederán de un plazo máximo de sesenta (60) meses.

Artículo 11. La solicitud de Período de Gracia, deberá ser presentada por el arrendatario ante la Zona Libre de Colón, la cual deberá ir acompañada de:

1. Informe explicativo y con sustento probatorio de la necesidad de Período de Gracia para realizar las obras correspondientes (informe de ejecución del proyecto).
2. Cronograma de obra actualizado, con descripción de tiempos correspondientes.



A

3. Detalle cuantitativo de los costos de la obra.
4. Detalle de los avances de habilitación de terreno y/o desarrollo de infraestructura y de inversiones realizadas, en caso de existir.
5. Planos o sus modificaciones, realizados por un profesional idóneo, aprobados por la Zona Libre de Colón y demás instituciones que correspondan.
6. Certificado de Registro Público donde consta la representación legal y apoderado en caso de existir, con una vigencia no mayor a tres (3) meses.
7. Paz y salvo de la Zona Libre de Colón.

La solicitud de prórroga deberá realizarse con una antelación mínima de tres (3) meses antes del vencimiento del período otorgado para el desarrollo de habilitaciones y/o de desarrollo de infraestructura, salvo los casos fortuitos o de fuerza mayor, la cual deberá solicitarse dos (2) meses después de ocurrido el evento.

Una vez recibida la solicitud se procederá a una verificación técnica de los requisitos y de la viabilidad por la Gerencia General de la Zona Libre de Colón, apoyada en los criterios emitidos por profesionales técnicos de acuerdo a la correspondiente inspección y se levantará un informe con las apreciaciones y recomendación que corresponda. Dicho informe será adjuntado al expediente de solicitud y presentado ante la sesión de la autoridad que corresponda para decisión de autorizar el otorgamiento del periodo de gracia o su prórroga.

De ser aprobada la solicitud deberá presentar Fianza de Cumplimiento de la inversión acorde a la Ley de Contrataciones Públicas vigente, en los casos de que conlleve una obra de habilitación de lote o terreno, y/o de infraestructura pública.

Artículo 12. El arrendatario deberá presentar informe a la Zona Libre de Colón del avance de ejecución de obra o su inversión cada seis (6) meses. La Zona Libre de Colón podrá realizar inspecciones cuando lo considere oportuno.

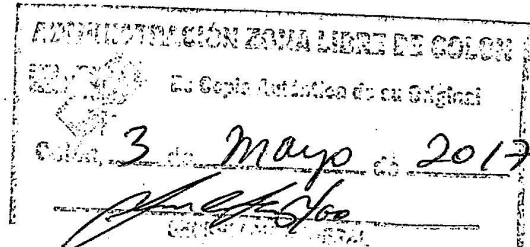
CAPITULO IV

De los cánones

Artículo 13. Se iniciará la facturación y cobro de los cánones de arrendamiento si las habilitaciones y/o desarrollo de infraestructura o reconstrucciones son finalizadas antes del vencimiento del Período de Gracia o sus Prórrogas, o si posee permiso de ocupación.

En caso de vencimiento del periodo de gracia o sus prórrogas sin que se haya culminado las obras o se haya obtenido el permiso de ocupación por causa del arrendador, se iniciará la facturación y cobro de los cánones de arrendamiento.

Artículo 14. Ante un período de Gracia o su Prórroga oportunamente solicitado, no se le computará cánones de arrendamiento, tasa de basura y seguridad, mientras estuvo en estado de decisión, en caso que la solicitud, sea resuelta negativamente.



Que todo arrendatario que haya presentado solicitud de prórroga de periodo de gracia en tiempo oportuno y a la entrada en vigencia de la presente resolución no ha sido resuelta dicha solicitud, no se le computará cánones de arrendamiento, tasa de basura y seguridad mientras estuvo en estado de decisión. No obstante, el arrendatario tendrá dos (2) meses a partir de la vigencia de la presente resolución para cumplir con los requerimientos establecidos en el artículo 11.

Artículo 15. En cada sesión de Junta Directiva, el Gerente General en su calidad de Secretario, deberá rendir un informe sustantivo donde se indique como mínimo: contratos de arrendamiento de lote o terreno solicitados, otorgados y negados; montos de arrendamiento y morosos, Períodos de Gracia y Prórrogas solicitadas, otorgadas y negadas; y cualquier otro menester relacionado a los arrendamientos de lotes de terreno.

CAPITULO V

De la Rescisión y sanciones

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.

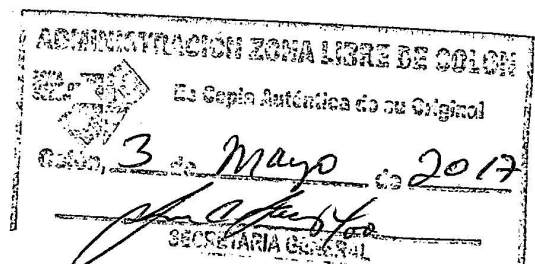
De igual manera la potestad de rescindir el contrato de pleno derecho y a exigir la desocupación del lote arrendado, aplicará en los casos de incumplimiento de la ejecución de la construcción de habilitaciones y/o desarrollo de infraestructura.

Artículo 17. Contados tres (3) meses, a partir de la presente resolución, los arrendatarios a los cuales se les venció el Período de Gracia sobre terrenos no construidos, que se encuentren morosos en el pago de canon de arrendamiento, podrán solicitar voluntariamente la rescisión de su contrato de arrendamiento y sólo deberán cancelar el 30% de la morosidad que haya generado dicho contrato.

Artículo 18. En aquellos casos que por la ubicación del terreno o lote no se haya podido realizar la inversión de la habilitación y/o desarrollo de infraestructura, pública o privada, por causas no imputables al arrendatario, se someterá al Comité Ejecutivo la valoración de reubicación en otro lote o terreno.

En caso de reubicación efectiva, no se computará canon de arrendamiento mientras la inversión haya estado sujeta a la causa no imputable del arrendatario.

Artículo 19. Cumplidos seis (6) meses, a partir de la presente resolución, los arrendatarios a los cuales se les venció el Período de Gracia sobre terrenos no construidos, que se encuentren morosos en el pago de canon de arrendamiento, se procederá acorde al presente reglamento.



CAPITULO V

De las sanciones

Artículo 20. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente reglamento constituye infracción administrativa, y se le aplicará la sanción correspondiente, acorde a las reglamentaciones vigentes en esta materia.

Artículo 21. Todos los arrendatarios que posean un Período de Gracia o su Prórroga vigente, tendrán hasta cuatro (4) meses para cumplir con lo establecido en el artículo 11 del presente reglamento.

ARTÍCULO SEGUNDO: La presente Resolución deroga el artículo primero de la Resolución de Junta Directiva 002-07 de 6 de julio de 2007.

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución empezará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 8 de 4 de abril de 2016.

Dado en la ciudad de Panamá, a los veintiséis (26) días del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017).

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

S.E. NESTOR GONZÁLEZ
Ministro de Comercio e Industrias, Encargado
PRESIDENTE

LIC. SURSE PIERPOINT
Gerente General de la Zona Libre de Colón
SECRETARIO

