

VIGÉSIMA: LA ARRENDATARIA está obligada a la firma de este contrato a especificar el uso y destino del bien arrendado, y de no variar el mismo sin permiso previo de la ZONA LIBRE DE COLÓN, y a dedicar el espacio arrendado a los negocios del ARRENDATARIO, con excepción de los debidamente autorizados por la ZONA LIBRE DE COLÓN.

VIGÉSIMA PRIMERA: Es entendido y expresamente convenido entre las partes que, al vencimiento del término de este contrato, LA ARRENDATARIA podrá celebrar con la ZONA LIBRE DE COLÓN un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo lote en los términos, precios y condiciones que establezcan las reglamentaciones vigentes a esa fecha en la ZONA LIBRE DE COLÓN, a lo establecido en la Ley N°8 de 4 de abril de 2016 o a cualquier otra norma especial vigente que regule a la ZONA LIBRE DE COLÓN.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Los gastos de autenticación de firmas por notario y los timbres necesarios para la validez de este contrato serán pagados por LA ARRENDATARIA.

VIGÉSIMA TERCERA: LA ARRENDATARIA se compromete a 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 como los costos de relleno, así como los de desarrollo de la infraestructura necesaria (calle, muro, sistemas de drenaje sanitario y pluviales alumbrados públicos etc.), para operar en el área arrendada, conforme a las especificaciones de la Dirección de Ingeniería y Mantenimiento y a las disposiciones legales que rigen esta materia. El desarrollo de la infraestructura deberá completarse para así empezar las operaciones comerciales de acuerdo a lo autorizado.

La Zona Libre de Colón, dispondrá el mecanismo para garantizar que el desarrollo de la infraestructura en toda el área se desarrolle en forma ordenada y pareja y el costo de la misma se distribuya en forma equitativa entre los arrendatarios del área.

Queda entendido que una vez concluidos los trabajos de infraestructura y relleno todos los derechos de propiedad respecto a los mismos serán traspasados a la Zona Libre de Colón, quien dispondrá de su utilización conforme a las disposiciones legales vigentes.

La Zona Libre de Colón, a través de una autorización emitida por la Junta Directiva, reconocerá un crédito a la Arrendataria por los costos en que incurran en concepto de desarrollo de infraestructura (entiéndase calles, muros, aceras, sistemas de drenaje, sanitario y pluviales alcantarillados y alumbrados públicos) siempre que el detalle de tales gastos se presente a la Institución y se apruebe por parte de la Dirección de Ingeniería y Mantenimiento y luego de la aprobación de la Contraloría General de la República. Una vez aprobado, la Zona Libre celebrará un acuerdo que deberá igualmente ser refrendado por la Contraloría General de la República de Lease-Back, en virtud del cual la Arrendataria solo pagará el 30% del canon de arrendamiento pues el 70% se le aplicará al crédito reconocido y hasta tanto este sea cancelado.

Queda entendido que no se cobrarán intereses de financiamiento. Se incorpora como parte de este contrato el reglamento de Lease-Back aprobado por la Junta Directiva de la Zona Libre mediante Resolución N°02-97 de 12 de marzo de 1997.

VIGÉSIMA CUARTA: Las partes convienen que la ZONA LIBRE DE COLÓN, a través de su Gerente General o de quien haga sus veces, podrá suspender unilateral y administrativamente la Clave de Operación o su equivalente, por razón de investigaciones fundadas en graves indicios debidamente confirmados, por delitos de tráfico de drogas, de tráfico de armas, de lavado de dinero, de contrabando, de fraude contra derechos ajenos o de cualquier otro delito cuya gravedad y circunstancias aconsejen la suspensión. En consideración a la gravedad que la Zona Libre entienda del asunto, podrá igualmente ordenar el cierre temporal del establecimiento.

Las medidas que se acuerdan serán temporales, y podrán extenderse hasta por cuarenta y ocho horas; y sólo se prorrogarán si las autoridades competentes así lo solicitan de manera formal y fundamentada. Vencido el término indicado, en su caso, o habida revocatoria de la solicitud de la autoridad competente, la Clave de Operación se habilitará inmediatamente.

102