

**ZONA  
LIBRE DE  
COLON  
FREE  
ZONE**



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](mailto:zonalibre@zolicol.org)  
[www.zonalibredecolon.com.pa](http://www.zonalibredecolon.com.pa)

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOTE N°1485  
CLAVE DE OPERACIÓN N°8475**

LA ZONA LIBRE DE COLÓN, entidad Autónoma creada mediante Decreto Ley N°18 de 17 de junio de 1948 y reorganizada mediante Ley 8 de 4 de Abril de 2016, representada por el LICDO. GIOVANNI B. FERRARI F., varón, mayor de edad, panameño, con cédula de identidad personal N°8-211-2172, en su condición de GERENTE GENERAL y REPRESENTANTE LEGAL, debidamente facultado para este acto y autorizado mediante Resolución de Comité Ejecutivo de la Zona Libre de Colón N°012-2019 de 27 de mayo de 2019, a quién en adelante se le denominará LA ZONA LIBRE DE COLÓN por una parte; y por la otra CRA. CENTRO DE REMEDIACIÓN AMBIENTAL, S.A., sociedad inscrita de acuerdo a (MERCANTIL) Folio N°155677828, del Registro Público, debidamente constituida de acuerdo a las Leyes de la República de Panamá, representado por JUAN JOSE BERTERO LANFRANCO, varón, mayor de edad, comerciante, con pasaporte N°YA0393244, quién en adelante se llamará LA ARRENDATARIA, han acordado el siguiente Contrato de Arrendamiento de Lote.

PRIMERA: LA ZONA LIBRE DE COLÓN da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA los siguientes lotes:

LOTE "B",                      MANZANA N°2,                      SECTOR: COCO SOLO.

NORTE:                      Colinda con terrenos nacionales, midiendo 73.809 metros lineales.

SUR:                      Colinda con la calle Proyectada, midiendo 73.800 metros lineales.

ESTE:                      Colinda con la calle Proyectada, midiendo 135.508 metros lineales.

OESTE:                      Colinda con el Lote "A" de la misma Manzana, midiendo 134.38 metros lineales.

SEGUNDA : El área total alquilada es de NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CINCO CENTIMETROS (9,959.05m<sup>2</sup>).

TERCERA: La tarifa mensual de alquiler es por la suma de B/.0.80 por cada metro cuadrado del área establecida en la Cláusula Segunda, lo que equivale a la suma mensual global de B/. 7,967.24, pagaderos en mensualidades adelantadas, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

Si vencidos los primeros cinco (5) días aludidos, LA ARRENDATARIA no ha pagado su mensualidad, quedará obligada a pagar un recargo de diez por ciento (10%), y si el cobro tuviera que hacerse por la vía ejecutiva, deberá pagar además las costas y gastos de ejecución.

Se le concede a la empresa Período de Gracia de doce (12) meses para el desarrollo de la obra, a partir del 1 de septiembre de 2019.

CUARTA: No obstante, lo estipulado en la Cláusula Tercera, las partes de este contrato, aceptan, desde ya, las tarifas de arrendamiento de lote que establezca la ZONA LIBRE DE COLÓN en forma general en el futuro, las cuales entrarán en vigencia y serán aplicadas a LA ARRENDATARIA, desde el momento de su aprobación.



QUINTA: LA ARRENDATARIA se obliga a consignar una fianza de cumplimiento equivalente al importe de un mes de canon de arrendamiento por cada año de vigencia del presente Contrato. Esta fianza habrá de constituirse en efectivo, en títulos de crédito del Estado, en fianzas emitidas por compañías de seguros, o mediante garantías bancarias o en cheque certificado o de gerencia.

SEXTA: El término del arrendamiento será de veinte (20) años contados a partir del 1 de septiembre de 2019 y vencerá el 31 de agosto de 2039.

Cabe señalar que LA ARRENDATARIA, no podrá iniciar operaciones, hasta que cumpla con los requisitos detallados en la Cláusula Octava del presente Contrato de Arrendamiento, los cuales fueron solicitados en la Resolución de Comité Ejecutivo N°012-2019 del 27 de mayo del 2019.

SÉPTIMA: LA ARRENDATARIA hace constar que conoce las condiciones del terreno arrendado y que lo recibe a su entera satisfacción en las condiciones y estado en que él se encuentra, siendo a cargo de ella todo gasto o desembolso que haga o tenga que hacer para habilitar dicho lote y empezar las operaciones para el buen funcionamiento de LA ARRENDATARIA. De igual manera deberá mantener dicho lote limpio de desperdicios y libre de maleza.

OCTAVA: LA ARRENDATARIA se obliga a cumplir, por su propia cuenta y bajo su propia responsabilidad, todas las reglamentaciones, exigencias y órdenes de las autoridades, funcionarios y oficinas de seguridad, de sanidad, de construcción, de policía o de cualquier otra entidad, en todo cuanto concierna al lote que se arrienda y a las construcciones que en él existan o que se hicieran en el futuro. Es obligación de LA ARRENDATARIA retirar de los predios, de la ZONA LIBRE DE COLÓN, los escombros, basuras, desperdicios, etc., causados por la ejecución de las obras que se realicen en el área alquilada.

No obstante, se decreta que la Dirección de Ingeniería y Mantenimiento debe inspeccionar que LA ARRENDATARIA, cumpla con la no contaminación de las aguas y áreas aledañas, que obtenga las respectivas aprobaciones del Ministerio de Ambiente, del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales y de cualquier otra entidad que tenga que ver con la regulación de las actividades que quieren realizar, de igual modo, que la empresa cumpla con apoyar a la Zona Libre de Colón con la entrega de dos (2) tanques de 125,000 galones de agua que serán ubicados en las áreas de France Field y Coco Solito.

NOVENA: LA ARRENDATARIA previa aprobación de los planos por parte de LA ZONA LIBRE DE COLÓN y de acuerdo con las normas de construcción establecidas, se obliga a presentar cualquier modificación que se piense hacer a los planos originales, o a la obra ya construida a la ZONA LIBRE DE COLÓN para su respectiva aprobación.

DÉCIMA: Si durante la vigencia de este contrato la edificación hecha sobre el lote arrendado se destruyera o se deteriorará por incendio o cualquier otra causa, LA ARRENDATARIA estará obligada a iniciar y terminar su reparación o reconstrucción en plazo y condiciones iguales a los establecidos en la Cláusula Octava. Lo dispuesto en esta Cláusula tendrá también aplicación en caso de que el edificio que exista sobre el lote arrendado sea condenado, por cualquier causa, por las autoridades.

UNDÉCIMA: LA ARRENDATARIA sólo podrá dedicar el edificio que construya a los negocios de LA ARRENDATARIA y a almacenar mercancías o efectos de su propiedad. En ningún caso podrá facilitar almacenamiento a mercancías efectos o pertenencias de otras personas o firmas, salvo que se trate de representaciones o de otros casos previamente autorizados por escrito por la ZONA LIBRE DE COLÓN.

DUODÉCIMA: La falta de pago puntual del arrendamiento de dos (2) mensualidades consecutivas, dará derecho a la ZONA LIBRE DE COLÓN para demandar ejecutivamente a LA ARRENDATARIA para hacer efectivo dicho pago; y en el juicio respectivo podrán serle embargadas y rematadas las construcciones que tenga sobre el lote arrendado o cualesquiera otros bienes de su propiedad.



DÉCIMA TERCERA: En el caso de que la ARRENDATARIA decida realizar cualquier acto de traspaso, el mismo deberá ser autorizado por el Comité Ejecutivo y deberá ser notificado previamente por escrito a la ZONA LIBRE DE COLÓN con un mínimo de dos (2) meses de anticipación, en caso de que el acto de traspaso se trate de una compra venta de las mejoras o título constitutivo de dominio, existentes en el lote arrendado, la ZONA LIBRE DE COLÓN tendrá derecho preferencial sobre la compra de las mismas, por un término de 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.

DÉCIMA CUARTA: LA ZONA LIBRE DE COLÓN tendrá derecho, en todo tiempo, a inspeccionar y examinar las construcciones que existan sobre el lote arrendado, con el objeto de cerciorarse de que se cumplen todas y cada una de las estipulaciones contenidas en este contrato, las normas vigentes y LA ARRENDATARIA se obliga a mantener en la empresa a una persona autorizada para notificarse y recibir citaciones.

DÉCIMA QUINTA: LA ARRENDATARIA se obliga al cumplimiento y observancia, en cuanto le sean aplicables, de todas las disposiciones legales y reglamentarias que actualmente rigen en el área de la ZONA LIBRE DE COLÓN y las que se dicten en el futuro, ya se trate de disposiciones que emanen de las autoridades competentes o de la ZONA LIBRE DE COLÓN. Especialmente se obliga LA ARRENDATARIA a asegurar contra incendio y robo las edificaciones construidas sobre el lote arrendado. De igual manera, deberán ser aseguradas contra incendio todas las mercaderías, productos, materias primas y demás artículos o efectos que sean introducidos al área de la ZONA LIBRE DE COLÓN.

DÉCIMA SEXTA: LA ARRENDATARIA está en la obligación de reexportar anualmente no menos del sesenta por ciento (60%) de la mercancía entrada al local construido sobre el área arrendada. Esta disposición será aplicable a cada una de las empresas que LA ARRENDATARIA represente en esta área de Comercio Internacional y hayan sido previamente aprobadas por LA ZONA LIBRE DE COLÓN. LA ARRENDATARIA acepta, desde ya, cualquier modificación que, en cuanto al porcentaje de reexportación, determine la ZONA LIBRE DE COLÓN.

DÉCIMA SEPTIMA: LA ARRENDATARIA se obliga a emplear un mínimo de cinco (5) empleados permanentes al iniciar las operaciones.

DÉCIMA OCTAVA: LA ARRENDATARIA se obliga a cumplir lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley No.8 de 4 de abril de 2016, el cual prohíbe el comercio al por menor en el área. Se asimilarán a ventas al por menor aquellas que no estén amparadas por un formulario de salida, liquidación o traspaso.

DÉCIMA NOVENA: La falta de cumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones que contrae en este contrato, faculta a la ZONA LIBRE DE COLÓN a rescindir el presente contrato de pleno derecho y a exigir a LA ARRENDATARIA la desocupación del lote arrendado y el resarcimiento de los daños y perjuicios que la ZONA LIBRE DE COLÓN haya sufrido o sufra por la falta de cumplimiento de lo aquí pactado.

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.



VIGÉSIMA QUINTA: Manifiesta LA ARRENDATARIA que tiene conocimiento y acepta la política "conozca a su cliente" que mantiene en práctica la Zona Libre de Colón. Por su parte manifiesta la Zona Libre que, en ejercicio de la referida política, los antecedentes y referencias tanto de la sociedad, como de las personas naturales que la integran en calidad de socios o que ocupan cargos de directores, dignatarios, mandatarios, representantes legales o agentes de la sociedad podrán ser escrutados en cualquier tiempo.

Que, en base a las antes mencionadas consideraciones, convienen expresamente las partes, que son de la esencia del presente contrato, las personas naturales que a la fecha de la firma del mismo, ocupan cargos de directores, dignatarios, mandatarios, representantes legales o agentes de la sociedad, accionistas o beneficiarios finales por lo que la sustitución o cambio de cualquiera de ellos deberá ser puesto en conocimiento de la Zona Libre de Colón, dentro de los 30 días calendarios siguientes a su cambio, a efectos de que ésta pueda llevar a cabo, con respecto a los nuevos designados, las acciones establecidas o que se establezcan en el futuro dentro del marco de la política de "conozca a su cliente".


La Zona Libre de Colón se reserva el DERECHO DE RESCINDIR UNILATERALMENTE, de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial alguna, el presente contrato, si la sociedad cambia en cualquier forma (ya sea por acuerdo de Junta Directiva, de Asamblea de Accionistas, por fusión o cualquier otro medio o acto) a cualquiera de sus actuales directores, dignatarios, mandatarios o agentes, sin haber notificado el cambio a la Institución dentro de los 30 días calendarios siguientes a partir de la inscripción en el Registro Público o bien si habiéndose hecho la notificación, la Institución detecte que alguno de los nuevos designados no cuente con buenas referencias o antecedentes. Igual derecho de rescisión tendrá la Institución si se comprueba que en alguna forma la sociedad ha cambiado a alguno de los dueños originales, es decir los que lo eran al momento de suscribir el presente acuerdo..

VIGÉSIMA SEXTA: LA ARRENDATARIA se obliga a 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.

VIGESIMA SÉPTIMA: LA EMPRESA deberá tener en lugar fácilmente visible un letrero o señalización que la identifique y haga clara su ubicación.

En fe de lo cual se firma este contrato en la Ciudad de Colón, República de Panamá, a los 3 días del mes de septiembre de 2019.

LA ARRENDATARIA

  
JUAN JOSE BERTERO LANFRANCO  
REPRESENTANTE LEGAL  
CRA. CENTRO DE REMEDIACIÓN  
AMBIENTAL, S.A.

ZONA LIBRE DE COLÓN

  
GIOVANNI B. FERRARI F.  
GERENTE GENERAL