

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN

Tipo de Norma: CONTRATO

Número: 801

Referencia: 801-98

Año: 1998

Fecha(dd-mm-aaaa): 17-12-1998

Título: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON INVERSION ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA (ARI)Y LA SOCIEDAD ZONA PROCESADORA DE EXPORTACION ALBROOK,S.A. (ALBROOK EXPORT PROCESSING ZONE).

Dictada por: AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA

Gaceta Oficial: 23712

Publicada el: 14-01-1999

Rama del Derecho: DER. ADMINISTRATIVO

Palabras Claves: Contratos con el Estado, Contratos públicos

Páginas: 21

Tamaño en Mb: 1.862

Rollo: 176

Posición: 365

QUINTO: Comunicar. A todos los concesionarios del servicio de telecomunicaciones Tipo "B", identificado con el No. 500 y denominado "Servicio de Reventa de Servicios de telecomunicaciones", que a los ingresos brutos especificados en el resuelto anterior, se le deducirán los costos provenientes del contrato de reventa por recibir del concesionario principal los servicios de telecomunicaciones objeto de la reventa, según sean registrados en sus libros de contabilidad.

SEXTO: Esta Resolución regirá a partir de su publicación.

Fundamento de Derecho: Ley No. 26 de 29 de enero de 1996.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

NILSON A. ESPINO
Director

RAFAEL DE GRACIA
Director Encargado

JOSE QUANTI G.
Director Presidente

AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON INVERSION N° 801-98
(De 17 de diciembre de 1998)

Entre los suscritos **NICOLÁS ARDITO BARLETTA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, doctor en economía, portador de la cédula de identidad personal No. 2-42-565, en su condición de Administrador General de **LA AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA (ARI)**, legalmente facultado por la Ley 5 de 25 de febrero de 1993; modificada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995, autorizado por la Junta Directiva mediante Resolución No.110-98 de 29 de mayo de 1998 y sobre la base de la Nota N°241 de **CENA** de 9 de julio de 1998, en adelante se denominará **LA AUTORIDAD**, por una parte, y por la otra, **LUIS ARRIETA DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número 8-309-987, actuando en nombre y representación de la sociedad anonima denominada **ZONA PROCESADORA DE EXPORTACION ALBROOK, S.A. (ALBROOK EXPORT PROCESSING ZONE)**, sociedad panameña debidamente inscrita a Ficha: 345656, Rollo 59958, e Imagen 0034, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, debidamente facultado para este acto, quien en adelante se denominará **LA ARRENDATARIA**, han convenido en celebrar un Contrato de Arrendamiento en adelante **EL CONTRATO** para una Zona Procesadora para la Exportación según la Ley 25 de 30 de noviembre de 1992 y su Reglamentación por Decreto Ejecutivo N° 28 de 19 de mayo de 1993 y demás leyes al respecto, sujeto a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: DEFINICIONES

En el presente Contrato de Arrendamiento, queda entendido que los siguientes términos tendrán las definiciones que se detallan a continuación:

1. **AUTORIDAD:** Significa LA AUTORIDAD de la Región Interoceánica o su sucesora.
 2. **Z.P.E.A.S.A.:** Significa Zona Procesadora de Exportación Albrook, S.A.
 3. **ZPA:** Significa Zona Procesadora para la EXPORTACIÓN en Albrook Este, Provincia de Panamá, en las áreas revertidas.
- EMPRESAS:** Significa las empresas privadas, según es definido por los artículos 20 y 21 de la Ley 25 de 1992.
4. **COMISIÓN NACIONAL:** Significa la Comisión Nacional de Zonas Procesadoras para la Exportación.
 5. **CONTRATO:** Significa el presente Contrato de Arrendamiento, sus anexos y enmiendas.
 6. **FINCA:** Terreno arrendado a Z.P.E.A.S.A. para desarrollar, promover, operar y administrar la zona procesadora para la exportación de Albrook.
 7. **INFRAESTRUCTURA PUBLICA:** Significa el sistema de calles, distribución de energía eléctrica, obras de agua, y distribución de agua, sistema de drenaje sanitario y pluviales, de alcantarillados, agua potable, sistema de comunicaciones, procesamiento de basura y desechos industriales, sistema de seguridad, previa coordinación con las entidades respectivas, y en general, aquellas estructuras de uso público permanentemente adjuntas a la finca o bajo la misma, construidas o colocadas allí para servir a Z.P.E.A.S.A., a las empresas y al público en general. Este término no incluye las MEJORAS.
 8. **MEJORAS PRIVADAS:** Significa cualquier edificio y/o estructura construida por las empresas sobre la FINCA.
 9. **TERRITORIO FISCAL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ:** Significa el Territorio de la República de Panamá.
 10. **RÉGIMEN FISCAL DE LA ZONA PROCESADORA:** Lo que al respecto define el Capítulo V de la Ley 25 de 1992.

SEGUNDA: PARTICIPACIÓN DE LA AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA EN LA EMPRESA ZONA PROCESADORA DE EXPORTACIÓN ALBROOK, S.A.

Dentro de los cinco días siguientes al refrendo de este Contrato de Arrendamiento por el Contralor General de la República y a su publicación en la Gaceta Oficial, la Junta

General de Accionistas de la empresa Zona Procesadora de Exportación de Albrook, S.A. se reunirá y nombrará en la Junta Directiva de la Sociedad a un Representante de LA AUTORIDAD, designado por el Administrador General con derecho a voz, al cual se le aplicarán los mismos requisitos de citación que a los Directores de la Sociedad.

TERCERA: FACULTAD DE DISPOSICIÓN DE EL BIEN

LA AUTORIDAD declara lo siguiente:

1. Que LA NACIÓN es propietaria de la Finca 161.810, inscrita al rollo 23269, documento 1, Sección de Propiedad (ARI), Provincia de Panamá, del Registro Público.
2. Que la finca antes descrita ha sido asignada, por disposición legal, a LA AUTORIDAD para ejercer en forma privativa la custodia, aprovechamiento y administración de la misma.
3. Que la ubicación, linderos generales, medidas, superficie y valor debidamente refrendado por el Ministerio de Hacienda y Tesoro y la Contraloría General de la República, constan inscritos en el Registro Público, Sección Especial de la Región Interoceánica.
4. Que LA AUTORIDAD ha sido debidamente autorizada para disponer de este bien por Resolución de Junta Directiva N° 110 de 29 de mayo de 1998 y por Nota de CENA N°241 de 9 de julio de 1998.

CUARTA: DESCRIPCIÓN DEL LOTE Y MEJORAS

Que de la finca antes descrita se otorgará en arrendamiento a LA ARRENDATARIA, que de ahora en adelante se denominará EL BIEN, cuyas medidas y linderos se describen en el Anexo 1 que forma parte integral de este contrato.

QUINTA: OBJETO DEL CONTRATO

Declara LA AUTORIDAD que en ejercicio de esas facultades de custodia, administración, arrendamiento, concesión o venta que le otorga la Ley 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995, y sobre la base de la Resolución de Junta Directiva N° 039 de 6 de marzo de 1998 da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA, un área de 49,721.79Mts.2. Dicha área se encuentra ubicada en la Comunidad de Albrook, Corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles, se describen en el Anexo 1 que forma parte integral de este contrato.

SEXTA: DESTINO DEL BIEN

Declara LA AUTORIDAD y así lo acepta LA ARRENDATARIA que EL BIEN que se da en arrendamiento a través de este contrato, será destinado únicamente para el Desarrollo, Promoción, Operación y Administración de la Zona Procesadora para la Exportación en Albrook, según lo señalado en las leyes previamente descritas al respecto.

Cualquier variación del uso o destino del bien según lo expresamente autorizado, sin permiso previo de LA AUTORIDAD, producirá la nulidad del respectivo Contrato de Arrendamiento, como se señala en el Artículo 34 de la Ley N° 5 de 1993, modificada por la Ley N° 7 de 1995, la pérdida y ejecución inmediata y de Pleno Derecho de la Fianza de Cumplimiento según el Artículo 104, 105 y 106 de la Ley 56 de 1995, sin ninguna responsabilidad para LA AUTORIDAD.

SÉPTIMA: VIGENCIA, DURACIÓN Y RENOVACIÓN

El término de vigencia de este contrato es de cuarenta (40) años, contados a partir de su refrendo.

Este contrato, una vez expirado el término de cuarenta (40) años, podrá ser renovado por veinte (20) años adicionales siempre y cuando Z.P.E.A.S.A., haya cumplido con sus obligaciones contractuales y con las leyes nacionales, particularmente con las leyes de LA AUTORIDAD y de las Zonas Procesadoras de Exportación y notifique a LA ARRENDATARIA o a una sucesora debidamente autorizada, su intención de renovarlo con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de expiración del presente contrato.

OCTAVA: CANON DE ARRENDAMIENTO**PERÍODO DE GRACIA DE LA ARRENDATARIA :**

LA ARRENDATARIA tendrá un período de gracia máximo de hasta dos (2) años.

RENTA MENSUAL CON MONTO VARIABLE:

LA ARRENDATARIA pagará a LA AUTORIDAD un canon de arrendamiento mensual a partir del inicio del tercer año o al inicio de la operación de la Zona Procesadora para la Exportación, lo que ocurra primero, una anualidad equivalente al tres por ciento (3%) del ingreso bruto de la Zona Procesadora de Exportación Albrook, S.A. con un mínimo anual de DOCE MIL BALBOAS (B/.12,000.00).

A partir del inicio del Sexto (VI) año de vigencia de este **CONTRATO**, el canon de arrendamiento de este contrato será el cinco por ciento (5%) del ingreso bruto de la **Z.P.E.A.S.A.**, con un mínimo de VEINTICUATRO MIL BALBOAS (B/.24,000.00). Este canon mínimo será ajustado en un dos por ciento (2%) anual por efectos de inflación.

Para efectos de anticipar el canon mensual de arrendamiento se utilizarán los ingresos brutos del año inmediatamente anterior, divididos entre doce (12) meses del año inmediatamente anterior. Con el propósito de establecer el monto del ingreso bruto anual, **Z.P.E.A.S.A.** presentará a **LA AUTORIDAD** un reporte del ingreso anual preparado por una firma de auditoría reconocida, escogida por **Z.P.E.A.S.A.** y debidamente aprobada con antelación por **LA AUTORIDAD**.

De presentarse alguna duda por parte de **LA AUTORIDAD** o de revelar la Auditoría algunas anomalías, **LA AUTORIDAD** podrá, conjuntamente con el Ministerio de Hacienda y Tesoro, solicitar la apertura de los libros contables para su análisis y verificación al respecto.

El canon de arrendamiento mensual deberá pagarse dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a su vigencia.

El canon de arrendamiento anual correspondiente al ajuste, se pagará 30 (treinta) días después de la presentación a **LA AUTORIDAD** del informe auditado antes mencionado.

LA ARRENDATARIA pagará un recargo del dos por ciento (2%) sobre el canon de arrendamiento pactado, al vencimiento de cada mes, en caso de que incurra en morosidad.

Los pagos ingresarán a la Partida Presupuestaria No. 1.2.4.1.46 Arrendamientos Uso de Áreas Revertidas.

NOVENA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

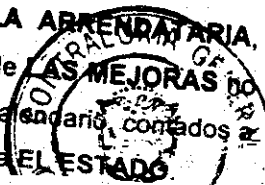
LA ARRENDATARIA, durante el término del **CONTRATO**, tendrá que cumplir con todas las obligaciones y responsabilidades legales que por este Contrato y sus Anexos contrae y demás documentos que forman parte integral de este contrato. Además, **LA ARRENDATARIA** se obliga a lo siguiente:

1. No variar el uso o destino acordado del bien sin la autorización expresa y por escrito de **LA AUTORIDAD**.
2. No ceder total o parcialmente sus derechos bajo el presente contrato, sin la aprobación previa y por escrito de **LA AUTORIDAD**. Queda entendido que **LA ARRENDATARIA** podrá construir locales comerciales para subarrendarlos, cuyo modelo de contrato deberá ser aprobado por **LA AUTORIDAD**. Las cláusulas establecidas en los contratos de subarriendo no podrán contravenir ninguna de las cláusulas establecidas en este contrato. Del mismo modo, esos contratos de subarriendo estarán sujetos a todas las limitaciones y obligaciones establecidas en este **CONTRATO**.

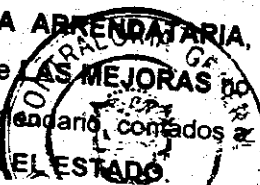
De suscitarse algún problema, derivado directamente del presente **CONTRATO**, entre **LA AUTORIDAD** y el (los) subarrendatario (s), **LA ARRENDATARIA** de este Contrato deberá responder ante **LA AUTORIDAD** al respecto.
3. Pagar los gastos por el consumo de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, alcantarillado y otros servicios públicos que se le suministren, además de las tasas, contribuciones especiales, gravámenes, rentas, impuestos, tarifas o cualquier otra contribución aplicable al tipo de actividad que desarrolla **LA ARRENDATARIA**. Cumplir con todas las responsabilidades legales por motivo de este Contrato, tales como indemnizaciones, liquidaciones, compensaciones, reparaciones, reembolsos, entre otros.
4. Comunicar por escrito a **LA AUTORIDAD** tan pronto ocurra, cualquier perturbación, usurpación o modificación de los derechos que por medio de este contrato se otorgan a **LA ARRENDATARIA**, así como cualquier daño causado por **LA ARRENDATARIA** a terceras personas, al bien o cualquier perjuicio que se le cause a **LA ARRENDATARIA**, o el acontecimiento de cualquier hecho que constituya fuerza mayor o caso fortuito, (según el Artículo 34, literal d del Código Civil) que afecte de cualquier manera el bien, o el incumplimiento de las obligaciones contraídas por **LA ARRENDATARIA**.
5. Garantizar todas y cada una de las obligaciones que contrae mediante este contrato constituyendo una Fianza de Cumplimiento en base a lo establecido en las cláusulas **VIGESIMASEXTA** y **VIGESIMASEPTIMA**.
6. Contratar Póliza de Seguros de incendio, explosión, terremoto, vendaval, con daños de vehículos terrestres, aéreos, etc. por la suma equivalente al 80% de las

- mejoras privadas existentes de su propiedad una vez que se hayan ejecutado las construcciones. **LA AUTORIDAD** será incluida como cobeneficiaria en dicha póliza.
7. Garantizar la cobertura de los seguros Industriales contra accidentes y lesiones corporales y/o muerte, común a este tipo de Industria.
 8. Ser responsable por los daños que puedan ser causados a **EL BIEN**, por parte de los usuarios del proyecto que se realice, correspondiéndole reparar los daños causados, en un período de tiempo razonable.
 9. Mantener a **LA AUTORIDAD** libre de cualquier responsabilidad por daños a terceras personas causadas por la construcción y el desarrollo de la actividad comercial que se genere en el bien.
 10. Contratar una Póliza Contra todo Riesgo por Construcción (lesiones corporales y/o muerte y por Daños a la Propiedad Ajena, etc.) durante la construcción de la infraestructura del bien objeto del Contrato, por un monto usual y razonable, previo inicio de la construcción. Lo mismo es aplicable a las construcciones posteriores de **LAS MEJORAS**.
 11. En la eventualidad de que **LA AUTORIDAD** se vea obligada a reparar algún daño causado por falta de algún tipo de mantenimiento según lo señalado en estas cláusulas, la misma procederá contra **LA ARRENDATARIA** respecto del costo e inconveniencias en que haya incurrido, exigiéndole a **LA ARRENDATARIA** el reembolso inmediato según lo que al respecto determine **LA AUTORIDAD**, aprobado por la Contraloría. Cualquier retraso en su cumplimiento dentro de los 30 días de presentada la cuenta, conllevará un recargo mensual del 10%, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que al respecto se apliquen.
 12. Cumplir con las leyes, reglamentos y órdenes vigentes o que se dicten en el futuro, emanadas de autoridades públicas competentes, relacionadas pero no exclusivamente con la policía, reglamentación del comercio en general y turismo, sanidad, seguridad social, normas de seguridad industrial y de aseo, servidumbres, ornato y protección del ambiente, que sean aplicables a **EL BIEN**.
 13. Cumplir con las normas y reglamentos emitidos por las autoridades competentes y relacionadas con la protección del régimen ecológico y adoptar las medidas que

- sean necesarias para que el bien dado en arrendamiento se mantenga libre de contaminación ambiental.
14. Mantener las instalaciones que se construyan sobre **EL BIEN** en adecuadas condiciones físicas y adoptar las medidas necesarias, como la contratación de los seguros, para proteger las mejoras que se construyan sobre **EL BIEN** arrendado. **LA ARI** podrá fiscalizar y exigir los seguros que considere necesarios según el tipo de comercio desarrollado de acuerdo con los principios generales de las recomendaciones de las aseguradoras.
 15. Pagar el canon de arrendamiento mensual, de acuerdo a los términos pactados en el presente contrato.
 16. En la eventualidad que se establezcan locales comerciales que utilicen acústica, deberán tomar las medidas correspondientes para que el ruido sea autocontenido.
 17. Permitir el acceso a funcionarios de **LA AUTORIDAD** que en cumplimiento de sus funciones de auditoría e inspección deban ingresar al área arrendada.
 18. Dar mantenimiento a **EL BIEN** y preservando áreas verdes de manera que el proyecto armonice con el área y proteja el ecosistema que lo rodea.
 19. Cubrir los gastos en que incurra por el aseo y mantenimiento del área y de **EL BIEN** en arrendamiento, incluyendo las reparaciones, instalaciones, conexiones y todos los gastos necesarios para el buen cuidado y mantenimiento del mismo.
 20. **LA ARRENDATARIA** garantiza el normal y pacífico desarrollo del área, con el mínimo de perturbación en las áreas aledañas, por razón de la autorización de las construcciones aquí señaladas.
 21. Comunicar a **LA AUTORIDAD** por escrito cualquier daño, perturbación o problema ocurrido en el área, en **EL BIEN** o a terceras personas.
 22. Someter a la aprobación de **LA AUTORIDAD** la colocación de cualquier letrero, anuncio, símbolo, bandera o señal, dentro de la **ZPA**, previa solicitud a las autoridades competentes de la materia.
 23. **LA AUTORIDAD** se reserva el derecho de solicitar a **LA ARRENDATARIA**, vencido el término de este Contrato, el retiro parcial o total de **LAS MEJORAS** no permanentes en un término no mayor de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la notificación correspondiente, sin costo alguno para **EL ESTADO**.



- sean necesarias para que el bien dado en arrendamiento se mantenga libre de contaminación ambiental.
14. Mantener las instalaciones que se construyan sobre **EL BIEN** en adecuadas condiciones físicas y adoptar las medidas necesarias, como la contratación de los seguros, para proteger las mejoras que se construyan sobre **EL BIEN** arrendado. **LA ARI** podrá fiscalizar y exigir los seguros que considere necesarios según el tipo de comercio desarrollado de acuerdo con los principios generales de las recomendaciones de las aseguradoras.
 15. Pagar el canon de arrendamiento mensual, de acuerdo a los términos pactados en el presente contrato.
 16. En la eventualidad que se establezcan locales comerciales que utilicen acústica, deberán tomar las medidas correspondientes para que el ruido sea autocontenido.
 17. Permitir el acceso a funcionarios de **LA AUTORIDAD** que en cumplimiento de sus funciones de auditoría e inspección deban ingresar al área arrendada.
 18. Dar mantenimiento a **EL BIEN** y preservando áreas verdes de manera que el proyecto armonice con el área y proteja el ecosistema que lo rodea.
 19. Cubrir los gastos en que incurra por el aseo y mantenimiento del área y de **EL BIEN** en arrendamiento, incluyendo las reparaciones, instalaciones, conexiones y todos los gastos necesarios para el buen cuidado y mantenimiento del mismo.
 20. **LA ARRENDATARIA** garantiza el normal y pacífico desarrollo del área, con el mínimo de perturbación en las áreas aledañas, por razón de la autorización de las construcciones aquí señaladas.
 21. Comunicar a **LA AUTORIDAD** por escrito cualquier daño, perturbación o problema ocurrido en el área, en **EL BIEN** o a terceras personas.
 22. Someter a la aprobación de **LA AUTORIDAD** la colocación de cualquier letrero, anuncio, símbolo, bandera o señal, dentro de la **ZPA**, previa solicitud a las autoridades competentes de la materia.
 23. **LA AUTORIDAD** se reserva el derecho de solicitar a **LA ARRENDATARIA**, vencido el término de este Contrato, el retiro parcial o total de **LAS MEJORAS** no permanentes en un término no mayor de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la notificación correspondiente, sin costo alguno para **EL ESTADO**.



24. **LA ARRENDATARIA** será responsable ante el Estado, las autoridades y los particulares, por todas las obligaciones, compromisos o deudas que adquiriera en la ejecución del contrato, así como del pago de las prestaciones laborales a sus empleados. Por tanto, **LA AUTORIDAD** queda exonerada de toda responsabilidad por daños y perjuicios a terceros, deudas y obligaciones contraídas, compromisos y pagos en concepto de prestaciones laborales que cause **LA ARRENDATARIA** o que sobrevinieran por causa de las operaciones o actividades autorizadas en el área arrendada; excepto aquellos daños y perjuicios causados por actividades de la autoridad posterior a y no contempladas en el **CONTRATO**.
25. **LA ARRENDATARIA** renuncia a cualquier inscripción permanente en el Registro Público de **LAS MEJORAS** realizadas señalado en las Cláusulas DECIMAQUINTA y DECIMASEXTA de este Contrato sin la previa autorización de **LA AUTORIDAD**. Cualquier transacción sin el consentimiento previo de **LA AUTORIDAD** no se reconocerá, será nula, y causal de resolución administrativa de pleno derecho de este Contrato por parte de **LA AUTORIDAD**, sin ninguna responsabilidad para ésta.
26. **LA ARRENDATARIA** renuncia a la reclamación diplomática, salvo el caso de denegación de justicia, según lo señalado al respecto en el Artículo 77, Ley 56/95.
27. Someter a la aprobación por escrito de **LA AUTORIDAD** todas **LAS MEJORAS** permanentes o reparaciones, remodelaciones o modificaciones mayores que deseen efectuarse sobre **EL BIEN** objeto de este Contrato, así como cumplir con las recomendaciones que al efecto le señale **LA AUTORIDAD**.
28. **LA ARRENDATARIA** acepta y se compromete a proteger toda manifestación de vida silvestre que se encuentre en el área arrendada, para beneficio y salvaguarda de los ecosistemas naturales, según los términos y condiciones establecidos en la legislación nacional vigente. (Ley 24 de 7 de junio de 1995).
29. **LA ARRENDATARIA** exonera a **LA AUTORIDAD** de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta cláusula. **LA AUTORIDAD** podrá exigir el estricto cumplimiento de las mismas y de no hacerlo oportunamente, no se considerará bajo ninguna circunstancia que **LA AUTORIDAD** ha renunciado a este derecho, el cual podrá ejecutar en cualquier momento de la vigencia del Contrato.

DÉCIMA: RESTRICCIONES DE PROTECCIÓN AEROPORTUARIA

LA AUTORIDAD advierte a **LA ARRENDATARIA** y a los futuros inversionistas en la Zona Procesadora de Exportación que suscriban las estipulaciones de la Dirección de Aeronáutica Civil (DAC) en lo que concierne a la superficie limitadora de obstáculos en las áreas aledañas al aeropuerto referente a las limitantes de altura de construcción y otras. Igualmente, los inversionistas deben presentar a la Dirección de Aeronáutica Civil los planos correspondientes al desarrollo de las mejoras por construir en las áreas aledañas al aeropuerto, según lo preceptuado al respecto en el Artículo 44 del Decreto Ley 19 de 8 de agosto de 1963.

La Resolución N° 075 -J.D. de 17 de junio de 1977 de la Dirección de Aeronáutica Civil establece la superficie limitadora de obstáculos y de uso de suelo de un área de seis (6) kilómetros con centro en el Aeropuerto de Albrook como superficie de protección aeroportuaria.

UNDÉCIMA: INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

Z.P.E.A.S.A. se compromete a llevar a cabo aquellas mejoras y obras de **INFRAESTRUCTURA** que sean razonablemente necesarias para equipar la finca otorgada en arrendamiento, según lo requiera el uso que se le intenta dar habilitando a las empresas para operar en la **ZPA**.

Z.P.E.A.S.A. puede dividir la construcción de la **INFRAESTRUCTURA** en etapas de acuerdo al desarrollo y necesidades de la **ZPA** y de las empresas establecidas dentro de la misma.

El costo de estas obras de **INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS** o su financiamiento, cuyo monto no será menor de **UN MILLON QUINIENTOS MIL BALBOAS (B/.1,500,000.00)**, no implicará responsabilidad financiera alguna por parte de **LA AUTORIDAD**.

Z.P.E.A.S.A. o cualquier otra empresa debidamente autorizada por escrito por **LA AUTORIDAD** al respecto, deberá presentar los planos y especificaciones de la infraestructura para su evaluación, análisis y aprobación por parte de **LA AUTORIDAD**. Los mismos deberán conllevar las autorizaciones legales de las respectivas entidades, Municipios, IDAAN, etc., todo ello de acuerdo con lo descrito en las Definiciones mencionadas en la **CLÁUSULA PRIMERA**.

LA AUTORIDAD
de las Definiciones

DUODÉCIMA: INSPECCIÓN

Por tratarse de una Zona Procesadora de Exportación realizada en terrenos del Estado, **LA AUTORIDAD** se reserva el derecho de inspección al desarrollo de la **INFRAESTRUCTURA** y las **MEJORAS** realizadas en el área objeto de este Contrato.

El hecho de que no se llame la atención a tiempo sobre cualquier falta, infracción o defecto no significa que **LA AUTORIDAD** ha condonado la misma y podrá advertirla en cualquier momento, por lo que **LA ARRENDATARIA** debe velar por el estricto cumplimiento de lo pactado en este Contrato y proceder a corregir inmediatamente a sus expensas cualquier trabajo que no sea conforme.

LA AUTORIDAD incluirá una cláusula semejante a ésta en los contratos que celebre con los restantes subarrendatarios del área objeto del Contrato.

DECIMATERCERA: DESARROLLO

Previo inicio de obras, **Z.P.E.A.S.A.** proporcionará a **LA AUTORIDAD** una copia del Programa de Desarrollo de la **FINCA** por etapas, según lo considere apropiado, el cual deberá ser debidamente aprobado por **LA AUTORIDAD** especificando **LA INFRAESTRUCTURA** y las construcciones de **LAS MEJORAS** que tiene proyectada, así como también la cantidad de empresas y la generación de empleo local que anticipa.

Los trabajos de desarrollo del proyecto se iniciarán a más tardar dentro de los seis (6) meses contados a partir del refrendo del presente Contrato de Arrendamiento por la Contraloría General de la República.

La suspensión o postergación de cualquier trabajo contemplado en el Programa de Desarrollo Aprobado requerirá la aprobación de **LA AUTORIDAD**, siempre y cuando su suspensión o postergación no sea por causa imputable a **Z.P.E.A.S.A.** por fuerza mayor o caso fortuito, según lo señalado en el Artículo 34 d del Código Civil y la **CLÁUSULA VIGESIMASEGUNDA** del Contrato.

Si al finalizar el año 2003, existiese algún área aún no desarrollada por **Z.P.E.A.S.A.**, ésta deberá presentar un plan de desarrollo inmediato de dicha área para su debida aprobación por **LA AUTORIDAD** y garantizar a satisfacción de **LA AUTORIDAD**, el

cumplimiento del mismo o, en su defecto, devolverá el área no desarrollada a LA AUTORIDAD.

DECIMACUARTA: PRIORIDAD EN EL EMPLEO

LA ARRENDATARIA dará prioridad en los puestos de trabajo a aquellos panameños que hayan perdido sus empleos en razón de las reversiones producto del cumplimiento de los Tratados Torrijos-Carter, cuando apliquen y califiquen en igualdad de condiciones, y en estos casos, los nuevos empleos que se generen se sujetarán a las condiciones contractuales elaboradas por las empresas, de conformidad con las leyes laborales vigentes.

DECIMAQUINTA: TÍTULO CONSTITUTIVO DE DOMINIO SOBRE LAS MEJORAS

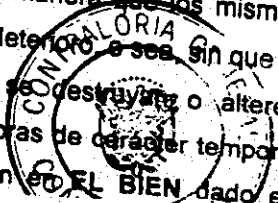
Aceptan las partes que LAS MEJORAS y reparaciones serán ejecutadas por LA ARRENDATARIA y al finalizar el CONTRATO de arrendamiento las mejoras construidas quedaran a favor del Estado sin costo alguno.

LA ARRENDATARIA deberá contar con la aprobación de LA AUTORIDAD, previo a la construcción de mejoras permanentes en EL BIEN objeto del Contrato. Estas mejoras podrán ser inscritas en el Registro Público durante la vigencia de los 40 años del Contrato, previa autorización y verificación de LA AUTORIDAD al respecto.

LA INFRAESTRUCTURA construidas no podrán ser objeto de adquisición por prescripción, ni por ningún otro procedimiento legal tendiente a ejercer o reconocer derechos reales o de dominio sobre éstas.

Registradas LAS MEJORAS, las mismas podrán ser gravadas con hipotecas y/o anticresis con un término máximo hasta la duración de los cuarenta (40) años del Contrato y su posible renovación por veinte (20) años adicionales. Dichos gravámenes deberán reconocer la limitación aquí señalada y como tal aceptarlo.

Para los efectos de este Contrato, se entiende por mejoras o modificaciones de carácter permanente aquellas instalaciones de elementos en EL BIEN dado en arrendamiento que se identifiquen o se compenetren de tal manera que los mismos hagan imposible su separación sin quebranto, menoscabo o deterioro, o sea, sin que EL BIEN dado en arrendamiento o dichos elementos, se destruyan o alteren sustancialmente. De la misma manera, se entiende por mejoras de carácter temporal aquellas instalaciones de objetos muebles que se coloquen en EL BIEN dado en



arrendamiento, bien para su adorno, facilidades o comodidad o bien para el servicio que preste **LA ARRENDATARIA**, siempre que puedan separarse sin quebranto, menoscabo o deterioro de tales objetos muebles.

**DECIMASEXTA: DERECHO A DECLARAR MEJORAS Y
AFIANZAMIENTO AL RESPECTO**

LA AUTORIDAD reconoce el derecho de las empresas a declarar e inscribir en la Sección de la Región Interoceánica del Registro Público, bajo su propio nombre, el Título Constitutivo de Dominio sobre las mejoras construidas en la finca, según y con las limitaciones señaladas al respecto en la Cláusula anterior.

Los gastos dimanantes de esa formalidad correrán por cuenta de las empresas. Una vez que las mejoras hayan sido inscritas las mismas podrán ser gravadas con hipotecas y anticresis para garantizar los créditos otorgados a las empresas a sus subsidiarias o a sus afiliadas, pero la Escritura Pública deberá hacer constar que el término de la hipoteca deberá coincidir o ser menor al término del vencimiento del presente contrato de arrendamiento.

DECIMASEPTIMA: DERECHO PREFERENCIAL DE COMPRA

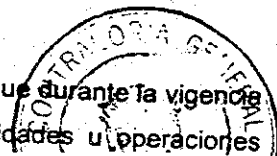
En el evento en que el Estado decida vender las tierras dadas en arrendamiento la empresa **ZONA PROCESADORA DE EXPORTACIÓN ALBROOK, S.A.**, tendrá derecho preferencial de compra para la Adquisición de las mismas, siempre que la Ley 25 de 30 de noviembre de 1992 y su Reglamentación y Modificaciones presentes y futuras así lo permitan. El precio de la tierra será el valor refrendado que se establece en ese momento de acuerdo con la ley entonces vigente, menos el valor de la infraestructura pública construida.

DECIMAOCTAVA: OBLIGACIONES DE LA AUTORIDAD

LA AUTORIDAD tendrá, durante la vigencia del Contrato la obligación de asegurar en todo momento el uso y goce pacífico de **EL BIEN** arrendado a **LA ARRENDATARIA**, para el uso y propósito señalado en este Contrato.

DECIMANOVENA: IGUALDAD DE CONDICIONES

Con el fin de evitar la competencia desleal, las partes acuerdan que durante la vigencia del presente convenio, **LA AUTORIDAD** no otorgará a actividades u operaciones



futuras similares a las que realiza Z.P.E.A.S.A., mejores condiciones ni incentivos más favorables que aquellos dados a Z.P.E.A.S.A. en este CONTRATO.

En caso de que eso ocurriese, las partes acuerdan que tales beneficios serán extendidos automáticamente a las operaciones de Z.P.E.A.S.A..

VIGÉSIMA: VENTANILLA ÚNICA

Z.P.E.A.S.A. acepta proporcionar libre de costo, el espacio necesario y razonable para que el Gobierno de la República pueda instalar en uno de los edificios de la ZPE, si así lo decide, una oficina (Ventanilla Única) para proporcionar asistencia y servicios a las empresas y a los usuarios y a la ZPE en lo relacionado con los impuestos, aduanas, trabajo, materias reglamentarias y otros asuntos considerados por Z.P.E.A.S.A. y LA AUTORIDAD como necesarios para la buena y eficiente operación de la ZPE, Z.P.E.A.S.A. y las empresas.

Z.P.E.A.S.A. asumirá los costos de energía eléctrica, que incluye aire acondicionado y agua, más no el de teléfono ocasionado por dicha Ventanilla Única.

VIGESIMAPRIMERA: RESPONSABILIDADES LABORALES

Las partes acuerdan que no habrá relación laboral de ninguna clase entre LA AUTORIDAD y los trabajadores de Z.P.E.A.S.A. y/o de las empresas. Este acuerdo será hecho del conocimiento de las empresas, para su información así como la de sus empleados.

VIGESIMASEGUNDA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO

Sin perjuicio de cualquier otra disposición de este Contrato, en el evento que una de las partes del mismo sea impedida en la ejecución de una obligación de conformidad con este Contrato debido a caso fortuito o fuerza mayor, dicha parte no será responsable frente a la otra parte de este Acuerdo por falta o demora en la ejecución de sus obligaciones bajo este Acuerdo, siempre que el aviso inmediato haya sido dado a la otra parte de la ocurrencia del evento de fuerza mayor o caso fortuito. Una vez aceptada la situación por parte de LA AUTORIDAD, se establecerá la prórroga de la obligación conforme al periodo de la ocurrencia del evento imprevisto. Si tal evento continúa por más de tres (3) meses consecutivos, las partes de este Contrato consultarán entre sí en cuanto a la continuación del Contrato. La presente disposición

no eximirá a ninguna de las partes de este Contrato de su deber de ejecutar sus obligaciones de conformidad con él, tan pronto sea posible luego de que el evento de fuerza mayor o caso fortuito deje de existir.

VIGESIMATERCERA: PERÍODO DE SUBSANACIÓN

La parte afectada por el incumplimiento de la otra parte, notificará por escrito a la parte que causó el incumplimiento en cuestión, detallando las razones que motivan dicho aviso. La parte que ha incumplido demostrará que está tomando diligentemente todas las medidas relevantes para subsanar el incumplimiento; o dentro de un término razonable, presentando un plan para remediar la falta, para que el mismo sea aprobado por la otra parte, lo cual también se hará en un período que será decidido por mutuo acuerdo entre ambas partes y no podrá ser negado sin causa justificada, excepto en los casos en que el incumplimiento no pueda ser subsanado inmediatamente al recibir el aviso de incumplimiento.

Si el incumplimiento continúa, la parte afectada tendrá opción de reclamar la terminación del Contrato o de hacer valer sus derechos y a exigir el estricto cumplimiento conforme a la Legislación Nacional.

La extinción del Contrato de Arrendamiento debido a causas no imputables a Z.P.E.A.S.A. y aceptado como tal por LA AUTORIDAD conllevará la devolución de las fianzas respectivas.

VIGESIMACUARTA: SUSTITUCIÓN DE LA AUTORIDAD

LA AUTORIDAD podrá ser sustituida por cualquier entidad del Estado, de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, sin que con ello se afecten los términos del presente contrato.

VIGESIMAQUINTA: CAUSALES DE RESOLUCIÓN

Serán causales de Resolución Administrativa del presente contrato las que señala el Artículo 104 de la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995, modificada por el Decreto Ley No.7 de 2 de julio de 1997, y las causales siguientes:

1. El no pago por LA ARRENDATARIA de tres (3) cánones mensuales consecutivos.
2. El abandono de EL BIEN por LA ARRENDATARIA, sin previa notificación por escrito a LA AUTORIDAD.

3. La cesión o traspaso de los derechos o bienes objeto del contrato por **LA ARRENDATARIA**, sin previo consentimiento por escrito de **LA AUTORIDAD**.
4. La utilización de **EL BIEN** por **LA ARRENDATARIA** para fines distintos a los convenidos en el presente contrato, sin el consentimiento por escrito de **LA AUTORIDAD**.
5. Por mutuo acuerdo.

VIGESIMASEXTA: FIANZA DE CUMPLIMIENTO

LA ARRENDATARIA, a la firma del Contrato, presentará una Fianza de cumplimiento, con cláusula de Renovación Automática, por la suma de **CINCUENTA MIL BALBOAS (B/.50,000.00)**. La misma se mantendrá vigente por todo el término de duración del presente contrato. Esta deberá coordinarse con la Contraloría General de la República que fijará el monto por Resolución por tratarse de un Contrato de cuantía indeterminada.

LA ARRENDATARIA, de realizarse cualquier cambio al Contrato, se deberá solicitar el consentimiento escrito de la Compañía Afianzadora del Seguro.

LA ARRENDATARIA efectuará cualquier endoso o correcciones que puedan ser requeridas en las Fianzas y Garantías previo al Refrendo de Contrato, a más tardar dentro de los primeros diez (10) días siguientes a la fecha de su solicitud por **LA AUTORIDAD**. De requerirse endosos posteriores durante la vigencia del Contrato, contará con el mismo plazo de ejecución.

La presentación de las cauciones exigidas por **LA ARRENDATARIA** no lo liberará en ningún modo de sus obligaciones contractuales con **LA AUTORIDAD**.

VIGESIMASÉPTIMA: FIANZAS DE INVERSIÓN

Adicionalmente, para los fines de garantizar la construcción de la infraestructura de la finca antes del final del año 2003, **Z.P.E.A.S.A.** entregará a la **ARI** dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma del presente contrato, una **FIANZA DE INVERSIÓN** a favor de **LA AUTORIDAD** y de la Contraloría General de la República, por la suma de **CIENTO CINCUENTA MIL BALBOAS (B/.150,000.00)**, que representa el 10% del mínimo de inversión pretendida emitida por un banco o institución aseguradora de buena reputación aceptable por la **ARI**, la cual tendrá vigencia hasta que la construcción de **LA INFRAESTRUCTURA** haya concluido y como tal haya sido reconocida y aceptada por **LA AUTORIDAD**.

VIGESIMAOCTAVA: INVERSIÓN

LA ARRENDATARIA se compromete a una inversión mínima en **MEJORAS** de **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL BALBOAS (B/ 1,500,000.00)** que incluye el costo de **LA INFRAESTRUCTURA**, lo cual deberá estar realizado en su totalidad previo al final del año 2003, según la **CLÁUSULA TRECE** de este Contrato

VIGESIMANOVENA: OPCIONES FRENTE AL INCUMPLIMIENTO

Al ocurrir cualquiera de las causales de resolución del contrato, **LA AUTORIDAD** tendrá derecho a declarar resuelto el contrato conforme al procedimiento establecido en el Artículo 106 de la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995, modificada por el Decreto Ley No.7 de 2 de julio de 1997, salvo que **LA ARRENDATARIA** demuestre que el incumplimiento fue a causa de circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito y, en tal caso, **LA ARRENDATARIA** podrá subsanar dicho incumplimiento, en un término similar al tiempo de retraso que ocasionó la fuerza mayor o el caso fortuito, según sea el caso.

El hecho de que cualquiera de las partes permita una o varias veces, que la otra parte incumpla con sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en una forma diferente a la que ha sido acordada o que no insista en el cumplimiento exacto de dichas obligaciones o que no ejerza oportunamente los derechos legales o contractuales del presente convenio, no se considerará, ni significará una modificación a este acuerdo, ni impedir que la parte afectada exija el fiel y específico cumplimiento de dichas obligaciones ni ejerza los derechos conferidos por el presente contrato.

TRIGÉSIMA: NULIDADES

Las partes acuerdan que en caso de que una o más cláusulas de **EL CONTRATO** sean declaradas nulas por ilegales, ello no afectará las restantes disposiciones contenidas en el contrato, las cuales continuarán vigentes y serán de obligatorio cumplimiento para ambas partes.

TRIGESIMAPRIMERA: LEGISLACIÓN APLICABLE

Las partes sujetan la interpretación y ejecución del presente contrato a las Leyes de la República de Panamá. Las controversias que se susciten con ocasión de la interpretación, ejecución o terminación de los contratos, serán de competencia de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia; sin perjuicio de lo anterior, las

controversias podrán ser resueltas mediante arbitraje, de conformidad con las normas de procedimientos establecidas en el Código Judicial y conforme a las disposiciones de la Constitución Nacional y de acuerdo a las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá.

TRIGESIMASEGUNDA: EXISTENCIA DE LÍNEAS SOTERRADAS

Declara LA AUTORIDAD y así lo acepta LA ARRENDATARIA que en el bien arrendado, objeto de este contrato podrán existir líneas soterradas consistentes en tuberías de la conducción de aguas servidas; tuberías de agua potable, tuberías de conducción de cableado eléctrico; tubería de cableado de teléfonos; a las cuales LA ARRENDATARIA permitirá el libre acceso de las Instituciones y personas encargadas de su mantenimiento y reparación. Además, declara LA AUTORIDAD y así lo acepta LA ARRENDATARIA que este no podrá alterar ni de ninguna forma afectar la existencia y el curso de las líneas a que se refiere esta cláusula sin la debida aprobación de las autoridades correspondientes, en cuyo caso LA ARRENDATARIA asumirá todos los gastos en que se incurra.

TRIGESIMATERCERA: RESPONSABILIDADES

Declara LA AUTORIDAD y así lo acepta LA ARRENDATARIA que correrá por su cuenta la adecuación de las instalaciones a un sistema individual, y soterrada de la conexión que se requiere de acuerdo a las normas del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN).

Declara LA AUTORIDAD y así lo acepta LA ARRENDATARIA, que correrá por su cuenta la instalación de la infraestructura eléctrica y civil, que se requiere para habilitar la medición de la energía eléctrica, de acuerdo a las normas de servicio en el área, establecidas por el Instituto de Recursos Hidráulicos y Electrificación (IRHE).

TRIGESIMACUARTA: CESIONES Y TRASPASOS

LA AUTORIDAD podrá ceder, traspasar, transferir, descontar o efectuar cualquier operación financiera dimanante del contrato, sin el consentimiento previo, pero informando LA ARRENDATARIA. Esto no afectará el fondo del contrato ni implicará cambios de sus cláusulas, condiciones o plazos.

LA ARRENDATARIA no podrá ceder ni traspasar los derechos y obligaciones que le impone este Contrato y demás documentos del mismo, sin la aprobación expresa y por escrito de LA AUTORIDAD.

TRIGESIMAQUINTA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO

El orden de precedencia de los documentos del Contrato, en caso de contradicciones o discrepancias entre ellos es el siguiente:

1. Este Contrato (y sus anexos).
2. Las Addendas y/o Los Acuerdos Suplementarios
3. La Ley 25 de 30 de noviembre de 1992, su Reglamentación y Modificaciones así como los Registros, Licencias, etc. que al respecto se exigen allí para la autorización al Régimen de Zona Procesadora para la Exportación.

TRIGESIMASEXTA: ACEPTACIÓN DEL BIEN

Declara **LA ARRENDATARIA** que ha inspeccionado **EL BIEN** objeto de este contrato y es conocedor cabal de las condiciones, estado físico y demás cualidades del bien inmueble objeto de este contrato, el cual recibe y acepta a satisfacción como apto para el uso y finalidades que se le destinan por medio del presente contrato, por lo que exime de todo tipo de responsabilidad a **LA AUTORIDAD**, así como del saneamiento por defectos y vicios ocultos que tenga o pudiere tener la cosa arrendada, de cuyas existencias ignora en estos momentos **LA AUTORIDAD**, por razón de la ausencia de planos específicos y que las normas utilizadas tenían como fundamento criterios que respondían a la época en la cual fueron construidos, renunciando a cualquier reclamo o acción judicial por tales causas contra **LA AUTORIDAD**.

Declara **LA AUTORIDAD** y lo acepta **LA ARRENDATARIA**, que las Cláusulas de este Contrato podrán ser modificadas si por razones técnicas imprevistas o de otra índole actualmente imponderables, fuere necesario efectuar alguna modificación o ajuste al área o al uso o destino de la misma. **LA ARRENDATARIA** y **LA AUTORIDAD** de mutuo acuerdo y por escrito deberán realizar los ajustes al respecto, velando por los mejores intereses **EL BIEN** arrendado en relación con lo originalmente acordado.

Por lo que **LA ARRENDATARIA**, acepta a satisfacción las condiciones señaladas en el Contrato y las posibles modificaciones a los términos del mismo, dado el desconocimiento de ambas partes al momento de la Contratación, de cualquier contingencia, problema, vicio, defecto, obstáculo, etc. por ausencia de planos específicos al respecto o porque la contingencia, circunstancia u obstáculo no fueron considerados dentro de los Planes de Desarrollo de **LA AUTORIDAD** y/o por la necesidad de requerir aprobaciones de otras Entidades o Instancias Superiores que en su momento podrán objetar dichos términos, debidamente Motivados.

Por todo ello, de presentarse una de las situaciones al respecto, **LA ARRENDATARIA** renuncia a cualquier reclamo legal o acción judicial contra **LA AUTORIDAD** y las partes contratantes procederán a ajustar las condiciones de los términos, con la menor alteración posible, al objeto del mismo, sin ninguna responsabilidad para el Estado.

TRIGESIMASÉPTIMA: COMUNICACIÓN OFICIAL

Cualquier solicitud, modificación, aviso, comunicación, notificación o aprobación oficial requeridas entre las partes deberá realizarse y constar por escrito.

TRIGESIMAOCTAVA: TIMBRES FISCALES


LA ARRENDATARIA adhiere al original de este contrato timbres fiscales por un valor de Mil Doscientos Treinta y Seis Balboas con Sesenta Centésimos (B/. 1,236.60), de acuerdo a lo establecido en el Artículo 967 del Código Fiscal.

TRIGESIMANOVENA: ENTRADA EN VIGENCIA

Este contrato empezará a regir a partir de su refrendo.

Para constancia se firma este contrato en la ciudad de Panamá, a los 17 días del mes de diciembre de 1998

LA AUTORIDAD


NICOLÁS ARDITO BARLETTA
 Administrador General

LA ARRENDATARIA


LUIS ARRIETA DE LA GUARDIA
 Representante Legal
 Cédula N°8-309-987

REFRENDO


COMPTROLLER GENERAL DE LA REPÚBLICA