



Reglamento

de

ARRENDAMIENTO DE TERRENOS Y LOCALES DE LA
ZONA LIBRE DE INDUSTRIA Y COMERCIO

“SANTO TOMÁS DE CASTILLA”

(Acuerdo Gubernativo de fecha 31 de julio de 1981)

Capítulo I

DE LA CONTRATACIÓN

Artículo 1.

Los locales y terrenos propiedad de la Zona Libre podrán ser arrendados para el establecimiento de industrias o comercios, por períodos de 10 años para fines industriales y de 5 años para fines comerciales. Sin embargo, en casos especiales y calificados, en los que el monto de la inversión, empleo de mano de obra y tipo de actividad de la empresa interesada lo justifiquen; la Junta Directiva previo dictamen de la Comisión Calificadora, podrá ampliar el término de arrendamiento. El monto del alquiler de los terrenos y locales situados en el interior de La Zona y los ubicados en la plaza administrativa se calculará aplicando la tarifa vigente a la fecha de celebración del contrato.

Artículo 2.

Podrán ser adjudicados derechos de arrendamiento a cualquier persona natural o jurídica que se proponga realizar en "la Zona Libre", las operaciones, negociaciones y actividades a que se refiere el artículo 4º. De la ley orgánica; siempre y cuando, no se dedique a la fabricación, elaboración o venta de artículos cuya importación sea prohibida de acuerdo con las leyes del país; y reúna los requisitos que establece este reglamento.

Artículo 3.

Los contratos de arrendamiento deberán constar en escritura pública suscrita ante los oficios del Notario de ZOLIC o el de la Empresa arrendataria, debiendo llenar especialmente los requisitos establecidos en el artículo 1896 del

Código Civil. Los que se suscriban ante los oficios de notarios de empresas arrendatarias deberán hacerse en base a la minuta que proporcionará la Asesoría Jurídica de ZOLIC; y tener la aprobación de la misma.

Artículo 4.

Toda persona natural o jurídica interesada en operar en la Zona Libre de Industria y Comercio "Santo Tomás de Castilla", deberá solicitarlo por escrito a la Gerencia de la Entidad en papel sellado del menor valor, consignando en su solicitud la siguiente información:

- a) Nombre completo, nacionalidad y dirección del solicitante;
- b) Empresa que representa;
- c) Nacionalidad y dirección de la empresa;
- d) Actividad que desarrollará en la Zona Libre;
- e) Área de terreno que necesita en arrendamiento, si se propone construir sus propias instalaciones;
- f) Área cubierta si piensa ocupar locales propiedad de la Zona;
- g) Energía eléctrica que necesitará inicialmente, indicando potencia y voltaje;
- h) Monto de inversión;
- i) Etapas y forma de la inversión;
- j) Numero de personas que se emplearán señalando sexo, personal especializado, y personal no especializado,
- k) Si se tratare de industria, materias primas que utilizará, otros componentes y /o materiales;

l) Tipo de desechos que se originarán, y si necesitan tratamiento señalar qué clase; y,

m) Indicar si el proceso industrial causará: humo, ruidos, olores, emanaciones nocivas u otros.

Artículo 5.

Una vez aceptada la solicitud y autorizada la celebración del contrato, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Fotocopia de la Patente de Comercio;
- b) Copia legalizada de la Escritura de la Sociedad;
- c) Acta notarial del nombramiento del Representante legal;
- d) Certificación del Consejo de Administración o Junta Directiva, que autoriza la contratación y faculta al representante legal para firmar contrato; y,
- e) Ultimo Balance General.

Si es empresa extranjera, deberá presentar además de los documentos enumerados, copia del Acuerdo Gubernativo que autoriza su funcionamiento en Guatemala.

Artículo 6.

Los pagos por concepto de alquiler se harán mensual o trimestralmente, y en forma anticipada en la Sección de Caja de la Zona, en los primeros 10 días del mes. Las empresas que se instalen después de los 10 primeros días pagarán la parte correspondiente del mes y completo el siguiente al momento de suscribir el contrato y si se conviene pago trimestral, pagarán la parte correspondiente del trimestre.

Artículo 7.

La Junta Directiva deberá revisar las tarifas de arrendamiento cada vez que lo considere necesario, para adecuarlas a las condiciones económicas existentes en el país, y podrá renovar los contratos de arrendamiento cuando ello constituya beneficio para la Zona.

Artículo 8.

El arrendatario podrá realizar en el interior de la Zona, todas las operaciones, negociaciones y actividades a que hace referencia el artículo 4º. De la Ley Orgánica de ZOLIC, mediante el aprovechamiento de las exenciones contenidas en los artículos 32 y 43 de la misma. Fuera de la Zona Podrán realizar actividades industriales y comerciales de conformidad con las leyes correspondientes, al tenor de lo dispuesto por el artículo 46, también de la Ley Orgánica de la Zona.

Artículo 9..

Las obras de ingeniería civil de carácter permanente que los usuarios construyan en la Zona Libre, como consecuencia de los contratos de arrendamiento que celebren, pasarán a ser propiedad de ésta al finalizar el plazo del contrato o en los casos previstos en el mismo.

Los usuarios tendrán derecho preferente para que se les de en arrendamiento la obra de que se trate.

Capítulo II

DE LOS SERVICIOS Y EDIFICACIONES

Artículo 10.

El arrendatario con la aprobación del Departamento de planificación e Ingeniería y la autorización de la Gerencia General de la Zona, podrá construir, ampliar o modificar edificios o locales, debiendo para el efecto presentar planos de arquitectura, de estructuras y de instalaciones de agua potable, drenajes y energía eléctrica.

Si se tratare de edificios o locales para uso industrial que requieran el emplazamiento de maquinaria y generadores de fuerza motriz, así como el almacenamiento de materiales combustibles o inflamables, deberá presentar los planos respectivos, además de los mencionados en el párrafo anterior.

En todo caso el interesado deberá sujetarse a las normas para construcción de edificios en ZOLIC; gestionar ante el Instituto Nacional de Electrificación (INDE), la introducción de la energía eléctrica a sus instalaciones, introducir el agua a las mismas tomándola de la red de distribución de la Zona y llevar las aguas servidas y pluviales al pozo de visita y caja de agua pluvial más cercanos.

Capítulo III

DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 11.

Todo arrendatario al momento de suscribir el contrato de arrendamiento, se constituye responsable del personal que de él dependa. En caso de contravención al reglamento o a las disposiciones aduaneras, la Gerencia de la Zona o la Administración de la Aduana según el caso, aplicarán las sanciones que corresponda.

Artículo 12.

Todo arrendatario está obligado a lo siguiente:

a) Presentar a la Gerencia General, la nómina del personal a su servicio con la información que delante se detalla y 2 fotografías tamaño cédula de cada trabajador para extenderles las respectivas credenciales;

1. Nombre y apellidos completos;
2. Nacionalidad;
3. Número de orden y registro de la cédula de vecindad;
4. Lugar y fecha de expedición;
5. Residencia.

b) Permitir la entrada a sus locales, a las personas que debidamente autorizadas por la Gerencia general, tengan que practicar visitas con propósitos de inspección del buen estado de los edificios, instalaciones en general, estiba de las mercancías y depósitos de combustibles;

c) Asegurar el local o locales que ocupe, por el valor de ellos de los bienes que en ellos estén depositados, según las características especiales de cada caso;

d) Proporcionar los datos que con fines de control le solicite la Gerencia;

e) Conservar limpios y libres de obstáculos, los lugares adyacentes a sus instalaciones, y cuando se trate de cargar o de cargar mercancías, cuidar de que los vehículos no interrumpan el tránsito;

f) Dar aviso inmediato a la Gerencia General cuando deposite en sus instalaciones mercancías peligrosas;

g) Para el consumo de energía eléctrica de sus instalaciones y lo que corresponda por alumbrado público, al Instituto Nacional de Electrificación. (INDE);

h) Pagar su cuota de teléfono y/o Telex;

i) Instalar su contador y pagar a la Zona el consumo de agua;

j) Comunicar a la Dirección General de Rentas Internas, con el Vo. Bo. De la Gerencia General, la fecha en que la empresa inicie sus actividades, para los efectos de exoneración a que se refiere la segunda parte del artículo 32 de la Ley Orgánica de ZOLIC;

k) Pagar los gastos que ocasionen la desinfección y fumigación de las mercancías y locales que ocupe cuando lo haga la Zona, o hacerlo con su propio personal; con el Vo. Bo. De la Administración de la Zona; y,

l) Cumplir las leyes del país y las disposiciones emanadas de la Gerencia General.

Capítulo IV

PROHIBICIONES

Artículo 13.

Se prohíbe a los arrendatarios de la Zona ubicados en el interior de la misma o en la plaza administrativa:

- a) Introducir o manufacturar armas y municiones y todo lo que contravenga la ley;
- b) Darle un destino diferente a los locales o terrenos motivo del contrato, sin autorización de la Gerencia General; y,
- c) La venta de mercaderías al detalle, salvo cuando se trate de turistas que salgan del país y por una suma no menor de Q.100.00.

Capítulo V

SANCIONES

Artículo 14.

La Gerencia General está facultada para imponer sanciones disciplinarias o económicas a las empresas instaladas en la Zona y al personal que de ellas dependa, por infracciones a este Reglamento y demás leyes que regulen su funcionamiento.

Artículo 15.

Si alguna persona al servicio de las empresas establecidas en la Zona infringe las leyes o reglamentos, se le sancionará prohibiéndole el ingreso a la misma por un período de 1 a 10 días, pero si a juicio de su patrono o jefe, su inasistencia al trabajo causa problemas a la empresa; la empresa cubrirá de acuerdo con el salario del afectado el equivalente de la sanción.

Artículo 16.

Toda persona que salga o ingrese a la Zona por lugares distintos a los señalados por la Gerencia como puertas de entrada y salida, será detenida por el cuerpo de vigilancia y entregada a las autoridades competentes en igual forma se procederá con quien sea sorprendido sustrayendo mercancías u objetos.

Artículo 17.

El subarriendo no autorizado dará lugar a la rescisión del contrato, además de las responsabilidades en que haya podido incurrir el arrendatario por los perjuicios causados a los intereses de la Zona, o a los bienes particulares existentes en la misma.

Artículo 18.

La manufactura o introducción de armas o municiones a la Zona, se sancionará con el decomiso de las mismas, y de ser el arrendatario el responsable se rescindirá el contrato, en todo caso se dará parte de los hechos a las autoridades competentes; salvo cuando la introducción o la manufactura haya sido autorizada por el Ministerio de la Defensa Nacional, cuyo caso se sujetarán a las disposiciones que sobre el particular dicte ese despacho.

Artículo 19.

La venta de mercaderías al detalle, excepto a turistas (de acuerdo con el Instructivo de Introducción, Manejo y Retiro de Mercancías), dará lugar a la imposición de una multa igual al valor de las mercaderías vendidas y al decomiso de las mismas.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 20.

En caso de incumplimiento del pago del consumo de energía eléctrica al INDE, de agua potable, alquileres, multas o cualquier otro adeudo a ZOLIC, u otra dependencia del Estado, los bienes de la Empresa responsable responderán por ello.

Artículo 21.

Los casos no previstos en este Reglamento serán resueltos según su competencia, por la Junta Directiva o por la Gerencia General. ZOLIC.

ZONA LIBRE DE INDUSTRIA Y COMERCIO "SANTO TOMÁS DE CASTILLA"

Tipos de áreas	Por M ² / Mensual
Área descubierta	Q. 5.60 / \$ 0.72
Área cubierta (edificios)	Q. 5.60 / \$ 0.72
"A" Plaza administrativa	Q. 9.17 / \$ 1.25
"C" Edificio pequeño industria	Q. 11.74 / \$ 1.60
"D" Edificio modular I y II	Q. 11.74 / \$ 1.60
"E" Modular tipo bodega	Q. 14.68 / \$ 2.00
"F" Comercial	Q. 13.81 / \$ 1.80

(Según el Artículo 2, del Acuerdo Ministerial No. M. De F. P. 19-90, de fecha 22 de mayo de 1990, emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas, la Junta Directiva de ZOLIC, emitió la Resolución J. D No. 016-010-94, del 25 de marzo de 1994).



Oficinas Ciudad Capital

Blvd. Los Próceres 24-69 Zona 10 Complejo Zona Pradera,
Torre IV. Nivel 10 Oficina 1002.
PBX: 2279-0950



Oficinas Centrales

Km. 293.5 Ruta al Atlántico Santo Tomás de Castilla.
Puerto Barrios, Izabal 18013.
PBX: 7961-5400



www.zolicguate.com