



TOGETHER
for a sustainable future

OCCASION

This publication has been made available to the public on the occasion of the 50th anniversary of the United Nations Industrial Development Organisation.



TOGETHER
for a sustainable future

DISCLAIMER

This document has been produced without formal United Nations editing. The designations employed and the presentation of the material in this document do not imply the expression of any opinion whatsoever on the part of the Secretariat of the United Nations Industrial Development Organization (UNIDO) concerning the legal status of any country, territory, city or area or of its authorities, or concerning the delimitation of its frontiers or boundaries, or its economic system or degree of development. Designations such as “developed”, “industrialized” and “developing” are intended for statistical convenience and do not necessarily express a judgment about the stage reached by a particular country or area in the development process. Mention of firm names or commercial products does not constitute an endorsement by UNIDO.

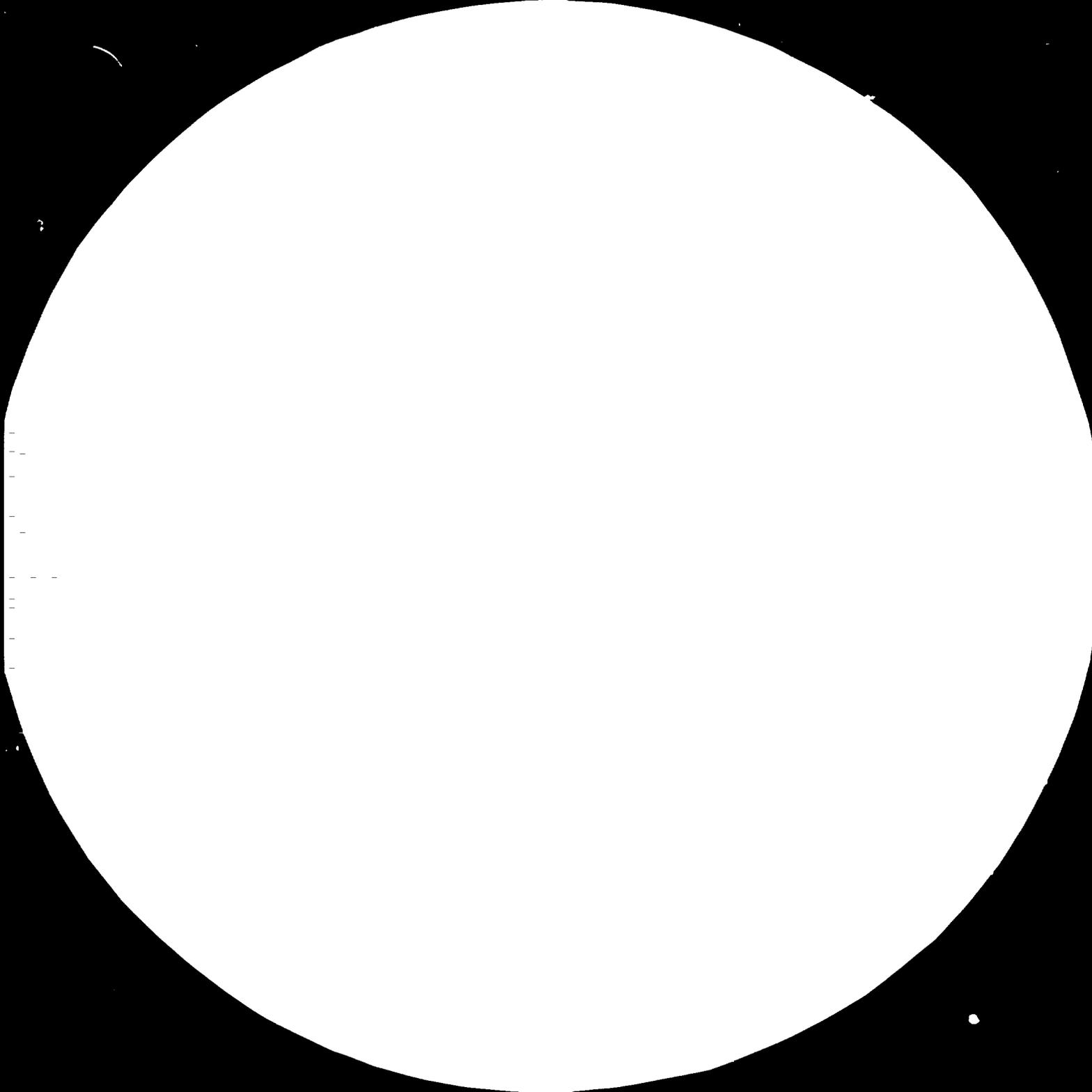
FAIR USE POLICY

Any part of this publication may be quoted and referenced for educational and research purposes without additional permission from UNIDO. However, those who make use of quoting and referencing this publication are requested to follow the Fair Use Policy of giving due credit to UNIDO.

CONTACT

Please contact publications@unido.org for further information concerning UNIDO publications.

For more information about UNIDO, please visit us at www.unido.org





28



22



20



1.25

A resolution test chart pattern for 1.25, consisting of three groups of five horizontal and five vertical lines, with the number '1.25' printed to the left of the first group.

1.4

A resolution test chart pattern for 1.4, consisting of three groups of five horizontal and five vertical lines, with the number '1.4' printed to the left of the first group.

1.6

A resolution test chart pattern for 1.6, consisting of three groups of five horizontal and five vertical lines, with the number '1.6' printed to the left of the first group.

Resolution test chart for 1.25, 1.4, and 1.6

09922

Distr. LIMITADA

UNIDO/IOD.370

31 marzo 1980

ORGANIZACION DE LAS NACIONES UNIDAS
PARA EL DESARROLLO INDUSTRIAL

ESPAÑOL

Original: INGLES

MISION DE ASESORAMIENTO A
LA ZONA LIBRE DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DE SANTO TOMAS DE CASTILLA
DP/GUA/79/002
GUATEMALA

por

P.F. Ryan
Funcionario de la ONUDI

000209

* El presente informe es traducción de un texto que no ha pasado por los servicios de edición de la Secretaría de la ONUDI.

80-33487

Indice

	<u>Página</u>
SINOPSIS	2
ORIGEN Y OBJETIVOS DE LA MISION	6
ANTECEDENTES	6
MEDIDAS ADOPTADAS	7
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	10
EMPRESA NACIONAL PORTUARIA	12
PROMOCION	13
INCENTIVOS	17
PERSONAS VISITADAS POR EL CONSULTOR	19

Anexos

I. Carta al Sr. H.D.Kurz, Representante Residente a.i. del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo	21
II. Notas - Zona libre de Santo Tomás de Castilla	22
III. Redespliegue industrial hacia otros países	24
IV. Trazado de la ZOLIC	31
V. Borrador de escritura de arriendo	32

NOTA: El presente informe viene a ser un resumen de las conclusiones y recomendaciones verbalmente formuladas a funcionarios de la ZOLIC, en Guatemala, en febrero de 1980. Se recomienda que, como seguimiento de la misión entonces realizada, la ZOLIC negocie con la Production Sharing Inc. las condiciones de la asistencia ofrecida, asistenci que la ZOLIC deberá pagar directamente a dicha empresa.

1. SINOPSIS

El breve informe que figura seguidamente fue elaborado en la ciudad de Guatemala durante la misión emprendida por el autor para asesorar, sobre medidas de seguimiento, a funcionarios de la ZOLIC y de la oficina de la ONUDI en dicha ciudad.

En febrero de 1980, la ZOLIC era un parque industrial de 55 hectáreas cercado en su mayor parte, pero no por completo; contaba con carreteras y con un edificio de oficinas de dos plantas ya terminado.

Están planeados, pero aún no han sido construidos, una cafetería, una estación terminal de autobuses, un restaurante y edificios para fines generales: oficina de correos, banco, oficina de contratación de personal, oficina de transportes, empresas de seguros, etc.

Algo que no se ha hecho, pero que es esencial, es separar por medio de una cerca la zona comercial de la zona industrial.

Para poder iniciar la promoción de la Zona es preciso cumplir estos tres requisitos básicos:

1. Terminar en dicha Zona dos locales industriales, con miras a alquilarlos;
2. Instalar una administración;
3. Organizar un programa de capacitación para trabajadores de la Zona.

Convendría empezar a preparar las actividades de promoción de la Zona, y a tal fin filmar una película, hacer fotografías y confeccionar un folleto, de modo que todo esté dispuesto para mediados de 1980.

CONSTRUCCION

Se recomienda en general, por razones de homogeneidad, que las empresas comerciales construyan sus propias bodegas con arreglo a planes controlados por la ZOLIC. Esto permitirá reducir los costos de capital de la ZOLIC, cosa necesaria porque con los alquileres que perciba sólo podrá sufragar los costos de los servicios que proporcione. El importe de todos los trabajos de mantenimiento y reparación deberá correr a cargo de la empresa que construya y cupe la bodega.

Alquilar bodegas no suele resultar económico, salvo que se haga a escala muy grande, como en Panamá.

Las fábricas que se están construyendo para ser arrendadas deben distribuirse en la zona industrial de modo que, a ser posible, queden siempre dos unidades libres, al objeto de facilitar la futura ampliación de las fábricas que lo deseen.

Puede exigirse un suplemento, por mantener en reserva la(s) unida(es) próxima(s) a la fábrica en cuestión. Dicho suplemento puede fijarse en la mitad del precio normal de alquiler de la unidad en reserva, debiendo establecerse un plazo de opción de uno o dos años.

Tan pronto como se haya arrendado el 50% de la Zona Industrial o se hayan hecho efectivas dichas opciones, podrá iniciarse la segunda fase de expansión prevista.

Conviene que en todo momento haya por lo menos dos unidades libres para poderlas ofrecer a nuevos inversionistas.

Por ser frecuente la demanda de locales con aire acondicionado, la instalación de éste debe preverse desde un principio. Los locales que requieran aire acondicionado pueden arrendarse a un precio de alquiler superior.

Se darán a conocer, tan pronto como sea posible, cifras comparativas de los alquileres que rigen en los países del Caribe y de Centroamérica.

ADMINISTRACION

La promoción de la Zona no podrá iniciarse hasta que no se disponga del personal necesario para atender a los posibles visitantes. Entre dicho personal figuran el gerente y, por lo común, un ingeniero civil, un contable y un oficial de relaciones públicas y de promoción.

Lo normal es que el nuevo inversionista ponga al frente de su fábrica a un Director General, y que un equipo técnico se encargue de instalar la maquinaria y de capacitar al personal. Para una actividad tan sencilla como, por ejemplo, la confección de prendas de vestir, se requiere un ingeniero, un cortador jefe, un contable y un experto en organización y gestión, además de un oficial de capacitación. Una de esas personas suele encargarse de entrevistar y contratar al personal.

La contratación del personal planteará diariamente muchas cuestiones que la Administración de la zona habrá de resolver.

La mayoría de las empresas prefiere contratar personal local con objeto de poder iniciar las operaciones cuanto antes.

Debe pedirse a los inversionistas que costeen y organicen, en su casa matriz, cursos de capacitación para personal local.

CAPACITACION

Provisionalmente, la capacitación, quizá deba empezar a impartirse en el edificio de la Administración, una vez entrevistados los candidatos.

Una cosa que suele impresionar favorablemente a los posibles inversionistas es el contar con los servicios de un supervisor de sala de costura para que enseñe a las jóvenes aprendizas a utilizar las máquinas de coser. Esto, aparte del buen efecto que causa, permite acostumbrar al personal a trabajar en un ambiente industrial. A las aprendizas no se les pagaría un salario, sino que se les proporcionarían géneros con los que pudieran confeccionar ropa para sus niños y uniformes para ellas.

Puesto que la industria de la confección es la que principalmente redespiega o instala capacidad productiva en el extranjero, un centro de capacitación de ese tipo contribuiría a promover las inversiones. Las actividades de capacitación no pueden aplazarse hasta que esté construido el INTECAP, pero una vez terminado deberán trasladarse a él dichas actividades, que por entonces comprenderán tipos de capacitación más avanzados.

PROMOCION

La promoción de la Zona podrá iniciarse tan pronto como se haya instalado la Administración, estén terminadas las dos primeras fábricas y se halle en marcha un programa de capacitación. Naturalmente, ya puede comenzarse la preparación de la película y del material publicitario impreso, pero no deberán difundirse hasta que todo esté listo.

La preparación de folletos publicitarios es una tarea altamente especializada, por lo que la ZOLIC no debe confeccionarlos sin ayuda de un profesional.

La distribución de dichos folletos a empresas especialmente seleccionadas de los Estados Unidos de América, de Europa y del Japón es una tarea que también requiere preparación profesional adecuada.

Nunca se encarecerá lo suficiente la importancia de que un funcionario guatemalteco haga publicidad de la Zona en los Estados Unidos mediante proyección de una película y de diapositivas.

ALQUILERES

En las zonas de elaboración para la exportación, lo normal es que los locales se arrienden a un precio de alquiler uniforme. Ese precio varía, según los países, entre 12 y 20 dólares de los EE.UU. anuales por m², cargándose en algunos países 5 dólares más por m² cuando los locales tienen aire acondicionado.

Con ese alquiler no se pretende cubrir los costos de construcción, sino que representa el precio que el mercado puede pagar.

Los locales comerciales son muy poco corrientes en las zonas de elaboración para la exportación, por lo que, a este respecto, sólo podría servir de referencia la Zona Libre de Colón, en Panamá. En Colón, sin embargo, la mayoría de las empresas no construyeron sus propios locales, contrariamente a como habrán de hacer las empresas comerciales que se establezcan en Santo Tomás.

A esas empresas debe fijárseles alquileres altos, pues interesa mucho más el establecimiento de empresas industriales. No conviene fomentar la instalación de empresas comerciales, pues dan poco empleo y suelen efectuar importaciones. Es esencial que la ZOLIC genere exportaciones, ya que éstas, y la creación de puestos de trabajo, son las razones principales para invertir en parques industriales.

CONCLUSIONES

Las industrias que invierten en zonas de elaboración para la exportación como la ZOLIC, lo hacen ante la alternativa de tener que suspender su producción o trasladarla a países de bajo costo salarial.

Cuando la ZOLIC esté en condiciones de funcionar, podrá invitar a que visiten la Zona a las empresas que estén invirtiendo en zonas de este tipo de otros países del Caribe o de Centroamérica. Más adelante también podrá establecer contacto a tal fin con empresas que estén invirtiendo en zonas ubicadas en otras regiones.

Existe una demanda de fábricas ya instaladas, que puedan obtenerse mediante una tramitación rápida, y de mano de obra barata, demanda que irá aumentando a medida que aumente la inflación.

La ZOLIC podrá entrar en funcionamiento en 1980.

2. ORIGEN Y OBJETIVOS DE LA MISION

El mandato del consultor, que figura en el Anexo I, se reproduce también a continuación para mayor comodidad:

1. Examinar la situación actual de la Zona Libre de Industria y Comercio (ZOLIC) "Santo Tomás de Castilla" en sus aspectos legales, técnicos y administrativos.
2. Elaborar el perfil legal, técnico y administrativo de lo sería la ZOLIC en su etapa final.
3. Indicar las medidas a tomar por las autoridades del país en orden a llevar el proyecto de la ZOLIC a nivel de factibilidad y, con base en él, reajustar la programación existente y continuar o iniciar, según el caso, las fases de ejecución.

3. ANTECEDENTES

El Gobierno de Guatemala se enfrenta a un déficit comercial originado por el conocido hecho de que, mientras que en el mercado mundial los precios de los productos agrícolas (café, algodón, bananas, etc.) están sujetos a fluctuaciones, se van encareciendo de año en año los principales productos de importación, ya se trate de bienes de capital y de productos intermedios o de artículos de consumo, combustibles y lubricantes.

Sin embargo, se calcula que en 1979 el valor de los bienes industriales exportados superará por primera vez al de los productos agrícolas exportados. Se prevé que en 1982 el valor de las manufacturas exportadas llegará a ser de unos 700 millones de dólares de los EE.UU., frente a los 665,6 millones de dólares que aproximadamente representarán las exportaciones agrícolas.

En 1974 se decidió establecer la Zona Libre de Industria y Comercio (ZOLIC) de Santo Tomás de Castilla con miras a promover la exportación de manufacturas. En agosto de 1970, y a un costo de 3.370.466 quetzales, quedó terminada la infraestructura necesaria para proporcionar servicios a un parque industrial de 35 hectáreas, destinándose un 75% de esta superficie a instalaciones industriales y un 25% a las actividades comerciales relacionadas con la labor de mantenimiento de las industrias y del puerto.

Desde 1978 se han venido efectuando nuevas inversiones relativas a servicios en el parque industrial, el edificio de la administración, etc., con lo que el importe total de las inversiones supera ya los 7 millones de quetzales.

Hasta la fecha, sólo tres inversionistas desarrollan actividades en la ZOLIC en régimen de plena dedicación, pero como esas actividades se refieren a servicios de almacenaje, los rendimientos de la Zona, en términos de ingresos directos, son muy bajos. En Santo Tomás de Castilla y su región se obtiene algún rendimiento en forma de salarios y de estímulo a la economía, pero en general los inversionistas han mostrado escaso interés.

En 1978 se revisaron ya las disposiciones reguladoras (Decreto 22-73 de 21 de marzo de 1973) con objeto de, reformándolas, aumentar los incentivos a los inversionistas.

Se necesita asistencia para orientar al personal directivo de la ZOLIC en sus esfuerzos por acelerar el desarrollo de ésta, y al que especialmente habría que informar sobre las tendencias observadas en otras zonas de elaboración para la exportación y sobre la situación en la región de Centroamérica y el Caribe.

4. MEDIDAS ADOPTADAS

41. La primera tarea del consultor fue obtener información de un experto, el Sr. Ulf Weidling, que había prestado asistencia a la CORFINA en la puesta en marcha de una planta para la producción de aceite de ricino. Con ese motivo, dicho experto se reunió con el alto asesor industrial extrasede y su oficial auxiliar, así como con representantes de la CORFINA y del Ministerio de Planificación (Proyecto TS/GUA/79/001).

El consultor, Sr. P.F. Ryan, de la Sección de Estudios de Viabilidad, de la División de Operaciones Industriales de la ONUDI, se personó después en la sede de la ZOLIC, en la ciudad de Guatemala.

Actuaba como contraparte el coronel guatemalteco Sr. Oscar Morales López, Gerente General de la ZOLIC.

La Junta Directiva de la ZOLIC está constituida por un Presidente y por 8 miembros de la siguiente procedencia:

Cámara de Comercio (2)
Cámara de Industria (1)
Ministerio de Economía (2)
Empresa Nacional Portuaria "Santo Tomás de Castilla" (1)
Municipio de Puerto Barrios (2)

El consultor asistió a una reunión de la Junta y presentó el documento preliminar ya mencionado en la sección 1.

Asimismo formuló recomendaciones verbales, que figuran en la sección 5.

4.2. Visita de la Zona

El 8 de febrero el consultor se trasladó por vía aérea a Santo Tomás de Castilla, en compañía del coronel Morales López y de los ingenieros Sr. García y Sr. Torres, todos ellos de la ZOLIC, así como del alcalde de Puerto Barrios.

La ZOLIC se ha ocupado ya de los principales aspectos del parque industrial, pues ha construido carreteras, ha levantado cercas, ha efectuado las acometidas de energía y de agua, y ha construido el alcantarillado y una oficina central de administración de dos plantas.

Tres inversionistas han edificado almacenes y han puesto en servicio una red de almacenamiento y distribución de artículos importados. Se trata de las siguientes empresas:

Apatlan	Importación de productos químicos secos ensacados
Marte	Importación de licores
Centro Químico	Importación de productos químicos líquidos

Provisionalmente, la Apatlan tiene dispuestos, fuera de su almacén y de su patio, el doble de los productos almacenados.

Otra empresa, la Ispanoil, está llevando equipo a la Zona.

Estas empresas proporcionan 30 puestos de trabajo, que sumados a los 56 de la ZOLIC hacen un total de 86.

4.3 Construcción

Actualmente se están empleando 70 obreros de la construcción.

Se tiene previsto construir unos 27 almacenes antes del 2 de julio de 1980. Interesaría mucho más que esos locales se destinaran a fábricas dotadas de los servicios correspondientes (agua, energía, alcantarillado) a fin de que los visitantes puedan apreciar las posibilidades que ofrece la ZOLIC, la cual podría percibir por dichos locales alquileres muy superiores. A este respecto, véase más adelante la sección de recomendaciones.

No es aconsejable el anticuado sistema de carga y descarga ferroviaria mediante plataforma de carga elevada o pendiente prolongada hasta una puerta trasera de la fábrica. La mayor parte de las mercancías se transportarán en contenedores, cuya carga y descarga podrá efectuarse por medio de carretillas elevadoras desde una rampa construida al efecto.

Sobre las disponibilidades de agua potable existe un trabajo titulado "Estudio de Factibilidad de Captación y Conducción de Agua Potable para la Zona Libre de Industria y Comercio "Santo Tomás de Castilla"".

Debe señalarse, sin embargo, que en un parque de esta índole las necesidades de agua potable son muy inferiores a las de agua natural para limpieza, usos sanitarios, casos de emergencia (incendios), etc.

En las conversaciones mantenidas se hizo referencia al punto 3.3. de la publicación IOD.31 de la ONUDI, en el que se dan cifras sobre el consumo de agua.

Si una empresa instala una planta y ésta origina desechos tóxicos, es importante insistir en que dicha empresa costee un tanque de sedimentación, que será ubicado fuera del parque. Los efluentes deberán tratarse en el citado tanque antes de su envío a la red de alcantarillado de la ZOLIC.

4.4 Sistema modular para la construcción de fábricas

Se explicó a los ingenieros de la ZOLIC el sistema de fábricas, ya instaladas, tipo "casarón", construidas a base de módulos, y en las que los servicios únicamente se instalan en el muro exterior, en previsión de que el arrendatario desee ampliar sus locales y arrende para ello el módulo contiguo. De esa forma, podrá quitarse el tabique provisional de separación sin necesidad de modificar la instalación de las tuberías del agua o del gas ni las canalizaciones eléctricas.

Para poder operar en uno o varios módulos libres deberá pagarse un alquiler (por ejemplo, la mitad del alquiler normal).

4.5 Oferta de la "Production Sharing Inc. (PSI)"

La ZOLIC había recibido una oferta de asistencia para atraer inversionistas a Santo Tomás de Castilla.

A petición de la ZOLIC, dicha oferta fue evaluada urgentemente, y las conclusiones al respecto le fueron comunicadas mediante informe confidencial.

Como resultado de ello, se celebró en las oficinas de la ZOLIC una reunión en la que participaron el Gerente General de la Zona, Coronel Morales López, dos representantes de la PSI, el Sr. Puerto España, Director de la Guatexpo, y el consultor.

En la citada reunión se supo que la PSI había hecho a la Guatexpo una oferta con miras a la promoción de las exportaciones, en vista de lo cual se decidió amalgamar ambas ofertas.

Como consecuencia de la misión efectuada se podrían realizar algunos ahorros en trabajos de investigación.

En una reunión celebrada en Nueva York el 20 de febrero, el consultor también trató de este asunto con el Sr. Cameron Clark, Presidente de la PSI, y con el Sr. J. Kent, asociado de la PSI (que había visitado Guatemala en relación con dicho asunto), y posteriormente con el Sr. A. Abdel Meguid, Director de la Oficina de Enlace en Nueva York.

Las conclusiones alcanzadas figuran a continuación.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Política Financiera

La ZOLIC ha efectuado inversiones que, incluidos los edificios actualmente en construcción revasarán probablemente en 1980 los 12 millones de dólares; estas inversiones serán financiadas en parte por el Banco IAD.

En la actualidad, dichas inversiones dan escaso rendimiento, pues los alquileres (a razón de 0,40 quetzales el m²) ni siquiera permiten cubrir los sueldos de las 56 personas empleadas por la ZOLIC, y cuyo importe debe de ascender a unos 100.000 dólares anuales.

Un almacén de 2.000 m² paga a la ZOLIC, por concepto de alquiler, 9.600 dólares anuales. Estos locales, con su patio de tanques, los construye un importador por cuenta de los arrendatarios, pero el alquiler no justifica la prestación de servicios, por parte de la ZOLIC, en forma de carreteras, líneas de fuerza eléctrica, agua, alcantarillado, mercados, servicios de seguridad y de aduanas, y administración. Tal infraestructura sólo estaría justificada si:

- 1) Los arrendatarios pagasen como mínimo un alquiler de 10 dólares por m².
- 2) Los arrendatarios exportasen el 100% de lo que importaran, con el valor añadido por la mano de obra local.

Esto significa que en la fase I no deberán admitirse nuevos arrendatarios dedicados a actividades puramente comerciales, sino tan sólo aquellos que sean fabricantes. De lo contrario, la ZOLIC estará subvencionando a los importadores, lo que, naturalmente, no es económico. Por otra parte, las actividades de almacenamiento de carácter exclusivamente comercial no deberán beneficiarse en el futuro de la exención de derechos de importación, pues también esto estimularía a empresas guatemaltecas a arrendar terrenos de la ZOLIC para beneficiarse de los servicios proporcionados por ésta.

Puede que el importe anual del reembolso de créditos de inversión de la ZOLIC y de los sueldos de su personal sea superior al de los alquileres percibidos incluso cuando ya esté arrendado todo el espacio correspondiente a la fase I.

Parte de los rendimientos de las inversiones consistirá en los puestos de trabajo que se creen en la zona de Puerto Barrios. Es probable que por cada puesto de trabajo directamente creado en la ZOLIC se creen dos en el sector de los servicios (transportes, seguros, envasado, embarques, servicios financieros, hoteles, servicios de esparcimiento, etc.).

La ZOLIC contribuirá también, sin duda, a aumentar la cifra de negocios del puerto (véase más adelante el punto 6).

5.2. Alquileres

Los alquileres de los locales que actualmente construye la ZOLIC deberán estar en consonancia con los percibidos por empresas similares de la región de Centroamérica y el Caribe.

Se está recibiendo por télex información sobre alquileres, en otras zonas, de locales industriales modulares construidos en previsión a su posible demanda, y, como se convino, dicha información será comunicada, también por télex, a la ZOLIC.

Los locales para bancos, oficinas de correos, compañías de transporte y de seguros no deben arrendarse a los precios de alquiler normales, pues como estas entidades gozarán de una situación de semimonopolio, estará justificado en este caso el cobro de un alquiler más alto.

El alquiler temporal de material y equipo de la ZOLIC, como, por ejemplo, camiones de transporte y carretillas elevadoras, debe considerarse como un servicio a los inversionistas y no como una fuente permanente de ingresos.

No es aconsejable cobrar pequeños servicios de escaso importe, como formalidades aduaneras, documentos legales, timbres o sellos, etc., pues constituye un desincentivo y puede causar mala impresión a los posibles inversionistas, que invariablemente preguntan a los ya establecidos si existen o no gastos adicionales de este tipo.

6. EMPRESA NACIONAL PORTUARIA

El Desarrollo del puerto de Santo Tomás de Castilla desde 1975 ha sido impresionante, y en él trabajan unas 1.500 personas. Tres empresas dedicadas al transporte marítimo de camiones (vagones) cargados prestan servicio tres veces por semana; un buque portagabarras (tipo "lash"), una vez al mes; y un buque portacontenedores, con capacidad para 700 contenedores, presta servicio dos veces al mes. Muchos de los contenedores parten vacíos, contrariamente a como sucede en Puerto Cortés (Honduras), desde donde lo hacen a plena carga.

Así, pues, los nuevos inversionistas que se establezcan en la ZOLIC podrán disponer de ese excedente de contenedores.

La Empresa Nacional Portuaria no ha conseguido, sin embargo, desarrollar plenamente la zona portuaria, que depende casi por completo de Puerto Barrios (a unos 6 km de distancia) en lo relativo a viviendas, hoteles y restaurantes.

No ha sido autorizado el establecimiento, por el sector privado, de hoteles o restaurantes. Si se resuelve el problema del agua, la Empresa Nacional Portuaria deberá estimular, bajo el debido control, la construcción y explotación, por el sector privado, de viviendas, hoteles y restaurantes.

Recomendación

Se recomienda que la Empresa Nacional Portuaria y la ZOLIC consideren lo siguiente:

- 1) los inversionistas que se establezcan en la ZOLIC proporcionarán trabajo e ingresos a la Empresa Nacional Portuaria;
- 2) dichos inversionistas requerirán servicios que la ZOLIC no podrá prestar o financiar; y
- 3) la inversión privada podría proporcionar viviendas, hoteles y restaurantes.

7. PROMOCION

La promoción de la Zona en el extranjero no podrá iniciarse hasta que la ZOLIC disponga de:

- 1) Personal residente para los servicios de la Administración, cuyos locales ya están terminados;
- 2) fábricas construidas en previsión a su demanda y listas, por tanto, para ser ocupadas;
- 3) un programa de capacitación de mano de obra local.

Una vez cumplidos estos requisitos, la ZOLIC podrá iniciar la campaña de promoción, pero la confección del material publicitario, la filmación de películas o la preparación de diapositivas deberán hacerse previo asesoramiento profesional.

El mercado

El principal mercado inmediato de la ZOLIC lo constituyen fabricantes de los Estados Unidos que desean establecerse en el extranjero. Aproximadamente un 80% de esos fabricantes pertenece a la industria electrónica, y un 20% a la industria de la construcción.

Los posibles clientes suelen ser los directores de producción de esas empresas, y, como tales, tienen especial interés en los siguientes aspectos:

- 1) Costo total de la mano de obra local, incluidos todos los costos sociales y de otra índole, por horas realmente trabajadas;
- 2) servicios y costos de transporte, principalmente del transporte por medio de contenedores;
- 3) condiciones de vida locales;

- 4) Incentivos que supongan una reducción de costos.

En el material publicitario no debe concederse especial atención a los aspectos jurídicos, pues los primeros pasos que siempre se dan son los siguientes:

- a) Comparación de los costos con los de otros lugares;
- b) visita del lugar, generalmente por el director de producción, que luego vivirá cerca de la fábrica si ésta llega a establecerse;
- c) decisión, por parte de la junta directiva de la empresa, de entablar negociaciones.

Los detalles jurídicos se tratan, por tanto, en una fase ulterior, antes de firmar el contrato.

Petróleo - Petromaya Inc.

Merece señalarse a este respecto la existencia, poco conocida incluso en Guatemala, de un oleoducto que va desde Rubel Santo hasta un patio de tanques situado a menos de un kilómetro de la ZOLIC. En dicho patio hay tres tanques con una capacidad de 55.000 barriles cada uno, y un tanque con una capacidad de 35.000 barriles, destinados a agua de lastre de retorno.

La producción actual de 5.500 barriles diarios no justifica el establecimiento de una refinería. Sin embargo, todo hace creer que los nuevos pozos que se están haciendo llegarán a producir hasta 20.000 barriles diarios, en cuyo caso sí estaría justificada dicha refinería. Las operaciones transformadoras de esta última, unidas a las operaciones extractivas, supondrían una gran expansión de las actividades industriales de la zona.

El oleoducto actual (de 27,30 cm) no ha sido aún plenamente ensayado, y es necesario construir un oleoducto que llegue hasta el puerto.

Petromaya Inc. es la empresa que se ocupa de los subcontratistas, y una compañía americana, la Basic Resources Inc., ha gastado ya 150 millones de dólares en el oleoducto existente.

En el momento actual se importa petróleo refinado o semirrefinado que, a través de un simple oleoducto flotante, se bombea hasta un patio de tanques, dotado de instalaciones de refino primario, situado cerca de Puerto Barrios.

Naturalmente, Guatemala habrá de exportar crudos mientras no se instale una refinería. El precio de la gasolina en Guatemala es aún inferior a la mitad del precio medio actual (\$3,00 EE.UU.) por galón en las gasolineras europeas.

Recomendación

La ZOLIC, junto con la Empresa Nacional Portuaria, la Petromaya y autoridades civiles como por ejemplo, el Alcalde de Puerto Barrios, debería constituir un comité de fomento con objeto de aunar recursos para el desarrollo de infraestructura.

Esperar, a este respecto, una iniciativa de urbanizadores privados equivaldría a olvidar que hasta la fecha se les ha desalentado en ese sentido, y ha llegado el momento de poner en marcha un plan de urbanización.

En contraste con los grandes progresos efectuados en el Puerto de Santo Tomás, en la ZOLIC y en la Petromaya, poco es lo realizado en Puerto Barrios, donde, evidentemente, es necesario:

- Reparar el muelle y las instalaciones de desembarco para los transbordadores;
- Asfaltar carreteras;
- Construir un hotel de categoría internacional;
- Desviar, del centro de la población, las vías férreas.

Construcción de locales

De la construcción de éstos se ocupa la Constructora Universal S.A. (Butler Construction), a la que se han encargado:

- 16 locales comerciales y
- 11 Almacenes

Puesto que todos estos locales tienen aproximadamente las mismas dimensiones, interesaría más destinar los 27 a fábricas. Casi todos los inversionistas requerirán aire acondicionado en los lugares de trabajo.

La propuesta separación de tres metros entre un local y otro no es suficiente. Debe preverse espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos y para el fácil acceso a las oficinas.

Si no se puede ampliar esta separación entre los locales, será preciso construir en el espacio previsto un colector para aguas fluviales procedentes de las cubiertas de los mismos.

De los dos extremos de cada local, uno se destina a zona de carga y descarga, por lo que resulta inadecuado como entrada para el personal de oficinas y visitantes.

No es necesaria una plataforma elevada de carga y descarga en la entrada de mercancías. Los contenedores pueden almacenarse transportándolos sobre una rampa mediante una carretilla elevadora. Los camiones, en cambio, pueden descargarse a mano. El piso deberá estar completamente llano.

Cerca

Los Servicios de Aduanas insistirán en la construcción de una cerca de seguridad entre la zona comercial y la zona industrial.

Entradas y salidas

Es necesaria una entrada/salida independiente para la zona comercial, pues las mercancías de gran valor han de inspeccionarse directamente sobre los camiones.

Para la zona industrial se precisará una entrada/salida de libre tránsito, que será utilizada principalmente para el tráfico de contenedores precintados (por la Aduana).

Es importante no obstaculizar el movimiento de mercancías con demasiados controles. Cada fábrica se encarga siempre de adoptar sus propias medidas de prevención de robos.

Las medidas de salvaguarda contra declaraciones falsas o prácticas contables fraudulentas se controlan por el acceso que el Servicio de Aduanas tiene en todo momento a cualquiera de las fábricas.

Las inspecciones en las entradas y salidas deberán reducirse al mínimo.

Información complementaria

Como se convino con el ingeniero Sr. Torres, se enviará por separado información adicional sobre edificios modulares y trazado de locales.

8. INCENTIVOS

El consultor examinó las disposiciones sobre incentivos estipuladas en la Ley Orgánica (Decreto 22-73 de diciembre de 1973) en su forma enmendada en enero de 1978.

Tales disposiciones son bastante satisfactorias, y sólo requieren cambios de poca importancia.

Los principales incentivos son:

1. Una organización (la ZOLIC) que se ocupa de todas las necesidades técnicas del inversionista en materia de:

- a) Licencias;
- b) Construcción, equipo de las fábricas, reformas en éstas;
- c) Importación de maquinaria;
- d) Contratación y capacitación de mano de obra;
- e) Explicación y aplicación de reglamentos;
- f) Provisión de servicios de energía, agua, desagüe, banco, teléfono, télex, alquiler de medios de transporte, servicios de expedición de mercancías.

2. Mano de obra a la que un constructor que conoce las necesidades laborales de la zona ha impartido ya capacitación preliminar.

Más adelante, el INTECAP terminará un centro de capacitación situado cerca de la ZOLIC, pero ésta también habrá de contar con un oficial de capacitación propio.

3. Exención de derechos de importación y exportación

Ausencia de formularios y cuestionarios engorrosos;

Evitación de negociaciones con funcionarios, y consiguiente ahorro de tiempo.

Si los reglamentos de la ZOLIC sobre el funcionamiento de las fábricas están redactados con claridad, los inversionistas no tendrán que dedicar tiempo a negociaciones que esa claridad haría innecesarias.

Estos reglamentos deberán abarcar todas las cuestiones importantes:

- Alquileres;
- Pago de alquileres por concepto de opción a espacio adicional;

- Eliminación de efluentes;
- Prohibiciones y sanciones.

Véase, en el anexo V, una muestra sobre la cuestión del arriendo.

4. Incentivos fiscales

Estos incentivos no son tan importantes, por las razones siguientes:

- Una amortización acelerada puede dar iguales resultados;
- Los inversionistas suelen tener que pagar en su país de origen, si no lo hacen localmente, un impuesto de utilidades sobre los beneficios de la empresa;
- Las primas de inversión interesan más en la fase inicial de las operaciones.

En Filipinas y en la India funcionan con éxito zonas de elaboración para la exportación en las que no se conceden exenciones fiscales.

Por otra parte, en la zona del Mercado Común Centroamericano (MCCA) existen reglamentos que limitan la concesión de exenciones fiscales.

Resumen

Los mejores incentivos son los siguientes:

- una administración eficiente;
- mano de obra fácil de capacitar;
- posibilidad de disponer fácilmente (sin demora) de locales industriales ya equipados;
- evitación de "papeleo" (trámites engorrosos).

Modificaciones

No conviene limitar las facultades del Gerente General tanto como lo hace el artículo 21. El Gerente debe tener entera libertad para negociar con todos los posibles inversionistas. Un límite de 3.000 quetzales resulta, por ello, demasiado bajo.

El Gerente General habrá de residir en Santo Tomás, por lo que no podrá consultar a cada momento a la Junta Directiva.

PERSONAS VISITADAS POR EL CONSULTOR

ZOLIC

Sr. Héctor García de León	Presidente de la Junta Directiva
Coronel Morales López	Gerente General
Licenciado Gilberto Corzo Illescas	Director de la Cámara de Industria
Ingeniero Rodolfo Castillo	Director de la Cámara de Industria
Sr. Félix Enrique González	Director Propietario de la Cámara de Comercio
Sr. V. Manuel Marroquín G.	Subgerente
Ingeniero Mario García Escobar	
Ingeniero Juan Torres B.	
Sr. José Salvador Samañoa	
Consultor de Planificación Económica	

Ante la urgencia del presente informe, los siguientes temas serán tratados por separado.

1. Información sobre la Organización
2. Información sobre el Reglamento Arancelario 806/807
3. Medios publicitarios que se sugieren. Boceto de folleto. Indicaciones sobre el empleo de diapositivas y de una película
4. Sugerencias en materia de capacitación
5. Redespliegue de industrias hacia otros países.

Anexo I

Señor Hans D. Kurz
Representante Residente a.i.
Programa de las Naciones Unidas
para el Desarrollo
Ciudad

Estimado señor Kurz:

Como es de su conocimiento esta Secretaría General está interesada en acelerar la implementación de la Zona Libre de Industria y Comercio "Santo Tomás de Castilla" (ZOLIC), dentro de un marco de solidez técnica y administrativa y con orientaciones económicas que hagan de la misma un instrumento más en apoyo de la estrategia de desarrollo industrial, aprobada por el Consejo Nacional de Planificación Económica y contenida en el Plan Nacional de Desarrollo Industrial 1979-1982.

Considerando lo anterior, deseáramos que dentro del Proyecto, "Desarrollo y Promoción Industrial" (GUA/77/010), se nos procure la colaboración de un consultor que en uno o dos meses:

1. Examine la situación actual de la Zona Libre de Industria y Comercio "Santo Tomás de Castilla" en sus aspectos legales, técnicos y administrativos.
2. Elabore el perfil legal, técnico y administrativo de lo que sería la Zona Libre en su etapa final.
3. Indique las acciones a tomar por las autoridades del país en orden a llevar el proyecto de la ZOLIC a nivel de factibilidad y con base en él, reajustar la programación existente y continuar o iniciar, según el caso, las fases de ejecución.

Debido a que posiblemente el Proyecto "Desarrollo y Promoción Industrial" tiene sus escasos recursos un tanto comprometidos le agradecería viese la posibilidad de que el consultor mencionado sea financiado con otro tipo de recursos.

Aprovecho la ocasión para saludarle atentamente,

Ariel Rivera Irías
Subsecretario General

Anexo II

NOTAS

ZONA LIBRE DE SANTO TOMAS DE CASTILLA

1. La Zona Libre de Industria y Comercio "Santo Tomás de Castilla" representa una inversión de más o menos 12 millones de quetzales. El costo anual para su administración, mantenimiento, cargos por interés y pago de capital no está a la mano en estos momentos, pero su costo no será cubierto hasta un plazo largo.
2. La inversión de capital probablemente no será recuperada al arrendar la tierra/edificios, pero se justifica con la creación de trabajos (meta de 17.000 para 1988), y por el incremento de exportaciones para balancear los costos de importación.
3. Una campaña profesionalmente diseñada se necesita posiblemente, para atraer a inversionistas extranjeros. Este mercado consiste en su mayoría, prendas de vestir y semiconductores, el cual requiere un costo bajo de trabajo.
4. Antes de que se empiece dicha campaña, un grupo de personal administrativo, que hablen inglés, deberá residir en el área de Santo Tomás de Castilla para atender a los visitantes. El Gerente deberá tener suficiente independencia para no tener que consultar a la Junta Directiva, excepto en casos de mayor envergadura.
5. Divisiones claras deberán hacerse entre inversionistas comerciales e industriales, como el sistema de control de aduanas el cual es un poco diferente para aquellas compañías nacionales que importan y aquellas otras (en su mayoría extranjeras) que importan partes o materia prima para su exportación.
6. El nuevo material de publicidad deberá tener una versión simplificada de la Ley Orgánica (Decreto 22-73) y el Reglamento. Deberá ser hecha para atraer inversionistas potenciales. Después, los abogados podrán examinar los detalles.
7. El hecho de que Guatemala, a través de "Petromaya" pronto exportará petróleo y que probablemente construirá una refinería de petróleo es un punto fuerte para atraer el interés de inversionistas potenciales.

8. La infraestructura de los alrededores del Puerto de Santo Tomás de Castilla necesita expandirse entregando a la iniciativa privada para que ellos puedan (bajo control) desarrollar hoteles/moteles, restaurantes, bancos, transportes y otras compañías comerciales.

9. Un plan de vivienda y transporte es necesario para ambas partes, los trabajadores en el área de Santo Tomás y vivienda para los ejecutivos que dirigen compañías en la Zona.

10. El éxito y la expansión del Puerto de Santo Tomás, su red de carreteras y vías férreas a Guatemala, su facilidad de transporte de contenedores a Estados Unidos y a otros países, es ahora sólo de conocimiento de las compañías de transporte marítimo.

11. Lo antes mencionado representa un pequeño bosquejo que se desarrollará en un PLAN para fomentar el uso de las facilidades de ZOLIC. Un informe detallado que cubrirá los aspectos legales, técnicos y administrativos se hará tan pronto como sea posible.

12. El propósito de esta nota es llamar la atención de los interesados al hecho de que la construcción de la Zona Libre y las facilidades de exportación de petróleo están llegando a su finalización por lo que un Plan Maestro de estas inversiones es necesario urgentemente.

La cooperación de diferentes autoridades para alcanzar esto es altamente necesaria.

- 21 -

Anexo III

REDESPLIEGUE INDUSTRIAL HACIA OTROS PAISES

No son muchos los que comprenden una de las tendencias económicas más importantes que está originando en la actualidad cambios industriales. Para referirse a ella, se emplean, indistintamente, expresiones tales como "Redespliegue industrial hacia otros países", "producción compartida", "relocalización de industrias", "hermanamiento de fábricas", y otras expresiones por el estilo.

La causa principal de esta tendencia radica en la imposibilidad de elevar los precios de los productos en proporción al aumento de los costos salariales de los países industrializados. Por ejemplo, la competencia comercial normal procura que el precio de las camisas y de los relojes se mantenga estacionario o incluso descienda.

En algunas industrias, como la de relojes de pulsera numéricos (digitales), relojes-radio, y relojes de mesa o de pared, los fabricantes importantes reducen deliberadamente el precio de sus productos de menor calidad, a veces en forma espectacular, para captar una gran parte del mercado. Estas prácticas comerciales pueden incluso obligar a la competencia a interrumpir su producción.

¿Cómo se consigue esto en período de inflación? En parte, introduciendo innovaciones técnicas en la producción en gran escala, y, en parte, reduciendo los costos de la mano de obra. Algunos procesos industriales no pueden automatizarse y dependen de la habilidad manual y de la precisión visual del operario. En los países industrializados los costos salariales (incluidos en ellos los porcentajes correspondientes a vacaciones pagadas, seguridad social y otros beneficios adicionales) pasan de los 10 dólares por hora. (Por ejemplo, el costo oficial del trabajo de un fontanero resulta en Austria a más de 20 dólares la hora.)

Como puede verse en el siguiente ejemplo, un fabricante podrá reducir espectacularmente sus costos de producción si transfiere las operaciones manuales a un país de bajos costos salariales.

Costo de la mano de obra (10\$ la hora) Costo de la mano de obra (0,50\$ la hora)

	Planta nacional	Planta en el extranjero
Costo de 100 unidades de materia prima	\$ 100,0	\$ 100,0
Gastos generales	\$ 100,0	\$ 100,0
Costos salariales (10 horas)	\$ 100,0	\$ 5,0
Transporte de piezas al extranjero y retorno de las mismas	-	10% de \$ 5,0 \$ 10,0
Derechos de aduana por el valor añadido en el extranjero	-	\$ 0,50
<u>Total</u>	\$ 300,0	\$ 215,50
Costo unitario	\$ 3,0	\$ 2,155

En realidad, los gastos generales de la planta ubicada en el extranjero serán probablemente inferiores, por ser menores los impuestos, el costo de los servicios y otros costos locales, con lo que el costo de producción en dicha planta será probablemente de 2,0 dólares, es decir, un tercio inferior al de la planta nacional.

Lo que en efecto sucede puede verse en el siguiente ejemplo (se trata de un caso real). Una gran empresa de sucursales múltiples dedicada a la venta por correo dijo a su principal proveedor de prendas de vestir:

- "Sus costos de fabricación están aumentando demasiado, y el consiguiente encarecimiento de sus géneros nos impedirá seguir comprándole. Esta situación podría evitarse si trasladara sus operaciones al extranjero, pues en tal caso dichos costos se verían reducidos."
- "No podemos trasladarnos al extranjero", respondió el fabricante. "debido a que nuestra mano de obra está sindicada."
- "Comunique entonces al sindicato que al trasladarse conservará Vd. un 30% de su mano de obra, que se encargará de cortar tejidos, embalar y expedir géneros, verificar los envíos devueltos y vender, distribuir y facturar productos. Dígale también que, de lo contrario, perderá Vd. nuestros pedidos y toda su mano de obra se quedará sin empleo."

Esta empresa acabó por establecerse en Costa Rica, donde confecciona prendas de vestir con géneros expedidos desde los Estados Unidos. En virtud

del Arancel 807 de los Estados Unidos de América, cuando las prendas confeccionadas entran en los Estados Unidos, únicamente han de abonarse derechos sobre el valor añadido por la mano de obra extranjera.

Pese al problema que suponen las limitaciones de contingentes impuestas a la importación de algunos productos de países en desarrollo en mercados importantes como los de Estados Unidos y Europa occidental (Mercado Común), es sorprendente la cantidad de artículos que se fabrican por el siguiente proceso: envío de materias primas, por los países desarrollados, los países en desarrollo, fabricación en éstos de los productos acabados y reimportación de esos productos por dichos países desarrollados.

Otra fórmula consiste en confeccionar camisas, por ejemplo, en un país en desarrollo con telas importadas de otro país en desarrollo, y presentarlas en envolturas que lleven el nombre de alguna famosa cadena de almacenes norteamericana.

Irónicamente, quienes con mayor fuerza se oponen a esta forma de "producción compartida" son los sindicatos de los países desarrollados, a juicio de los cuales esta tendencia equivale a la exportación de "sus" puestos de trabajo, y acusan a los países en desarrollo de establecer "campos de trabajos forzados".

Se han efectuado serios intentos para abolir los códigos arancelarios 806.30 (componentes metálicos) y 807.0 (textiles) de los Estados Unidos, en virtud de los cuales el costo de los materiales enviados fuera de los Estados Unidos para su transformación en componentes en otro país se deduce del valor del artículo reimportado al determinar los derechos aduaneros aplicables.

El Instituto Flagstaff de Arizona* calcula que, en 1978, 544.000 trabajadores estaban ocupados en los países en desarrollo en la transformación (valor añadido) de componentes de las categorías 806 y 807. (En 1970 sólo eran 60.000 los operarios dedicados a esa actividad.)

En 1978, el número de trabajadores empleados en los EE.UU. en la fabricación de componentes de las categorías 806 u 807 era de 63.000, frente a los 48.000 empleados en 1977.

* En su "Journal" de julio de 1979.

Un 60% de los puestos de trabajo de los Estados Unidos corresponde a las industrias eléctrica y electrónica, un 10% a la industria de la confección, y un 8% a la de maquinaria.

Alrededor del 95% del comercio de los Estados Unidos en componentes de las categorías 806 y 807 se realiza sólo con diez países en desarrollo. A continuación se indican, por orden de magnitud, las importaciones efectuadas por los Estados Unidos desde esos países y las exportaciones realizadas con destino a los mismos.

	<u>Importaciones</u>		<u>Exportaciones</u>		<u>Tasa anual de crecimiento</u>
	<u>1970</u>	<u>1978</u>	<u>1970</u>	<u>1978</u>	
México	80	715	1.704	6.681	19%
Taiwán	59	393	527	2.340	21
Singapur	16	193	240	1.462	28
Malasia	-	188	67	728	35
Hong Kong	59	182	406	1.625	19
Brasil	1	123	840	2.978	17
República de Corea	8	118	643	3.160	22
Filipinas	2	73	373	1.040	14
El Salvador	-	44	64	3.666	24
Haití	2	29	34	204	25
Total parcial correspondiente a los diez primeros países	227	2.058	4.898	20.584	20
Otros países en desarrollo	18	118			
Total correspondiente a todos los países en desarrollo	245	2.176	12.993	52.888	19
806.30 (transformación de metales)	19	78			
807 (montaje)	226	2.098			

Fuente: "The Flagstaff Institute Databank", Departamento de Comercio de los Estados Unidos, diciembre de 1978.

A continuación se comparan la cifra total de las exportaciones a países en desarrollo, indicada en el cuadro anterior, con la cifra total de las exportaciones a países desarrollados:

<u>1970</u>	<u>1978</u>	<u>Tasa de crecimiento</u>
30.231	85.888	14%

Estas cifras constituyen un argumento poderoso en favor del sistema 806/807, pese a los problemas de exceso de mano de obra y desempleo, que se agudizan cada vez más en las economías de los países adelantados, pues muestran que las exportaciones de los Estados Unidos hacia los países en desarrollo crecen más rápidamente que las exportaciones normales.

Prescindiendo de las exportaciones de componentes comprendidos en las categorías 806/807, las estadísticas muestran que 13 países en desarrollo ricos en petróleo compran productos de los Estados Unidos por un valor equivalente al de las compras de los diez primeros países en desarrollo anteriormente indicados.

Exportaciones de los Estados Unidos a países en desarrollo
(promedios en dólares por habitante)

	Población (en millones)		Productos de tecnología avanzada		Todo tipo de productos	
	1970	1977	1970	1977	1970	1977
*Diez primeros países por el volumen de su comercio con los EE.UU. en cuanto a productos comprendidos en las categorías 806/807	258	311	11,50	29,82	17,82	46,94
13 países en desarrollo de la OPEP	257	308	5,98	33,89	9,20	45,73
72 países en desarrollo restantes	<u>1.137</u>	<u>1.338</u>	<u>2,98</u>	<u>5,53</u>	<u>4,27</u>	<u>8,42</u>
Total (promedios)	1.652	1.957	4,72	13,85	7,15	20,41

La importancia de los productos de tecnología avanzada radica en que dos tercios de las exportaciones de los Estados Unidos corresponden a ese tipo de productos, habiendo contribuido este sector manufacturero con un 90% de los nuevos puestos de trabajo creados en la industria de los Estados Unidos durante los últimos años. Cabe señalar, además, que de dos millones de puestos de trabajo en los EE.UU. dependían en 1978 de las exportaciones, casi la mitad, es decir, 870.000, dependían de las exportaciones a países en desarrollo. Un 39% de estas exportaciones eran absorbidas por los diez primeros países de las categorías 806/807, suponiendo dicho porcentaje 339.000 puestos de trabajo en la industria norteamericana.

* Excluidas las exportaciones de componentes comprendidos en las categorías 806/807.

Fuente: Flagstaff Institute.

El argumento en pro de la tecnología avanzada se basa en las investigaciones del Flagstaff Institute, según las cuales, entre 1958 y 1976, un 91% de los nuevos puestos de trabajo creados en los Estados Unidos correspondieron al sector de productos de tecnología avanzada. De esto se desprende que la "exportación" de puestos de trabajo que entrañan poca especialización no ha creado desempleo. Otra razón adicional es que en los Estados Unidos se crean algunos puestos de trabajo para trabajadores que producen componentes (o cortan paños) que han de acabarse en el extranjero.

Existen razones para creer que en el año 2000 los países en desarrollo efectuarán compras a los Estados Unidos por un valor comparable al de las realizadas por países desarrollados, pues las compras de los primeros están creciendo con mayor rapidez. El comercio en componentes de las categorías 806/807 contribuye a ese poder adquisitivo, para conseguir lo cual tales países han de establecer parques industriales y zonas de transformación, con las consiguientes actividades publicitarias para atraer inversionistas procedentes de países desarrollados.

Quizá merezca señalarse que el traslado de actividades industriales a otros países es más común en los EE.UU. y en el Japón que en Europa. No se conoce aún la razón de ello, pero puede que se deba en gran medida a la fortaleza de los sindicatos europeos y a factores relacionados con la industria electrónica y de la confección. El Japón y los Estados Unidos se hallan a la vanguardia en la industria electrónica, mientras que Europa sólo ahora empieza a surtir efecto plenamente la revolución originada por la viruta de silicio. Quizá se deba a las tradiciones conservadoras de Europa el lento desarrollo de la tendencia a importar prendas confeccionadas, y aunque Europa cuenta con el Sistema Generalizado de Preferencias, en virtud del cual se conceden ventajas aduaneras a 58 países en desarrollo firmantes de la Convención de Lomé, no tiene por ahora, a diferencia del Japón, nada equivalente a las categorías arancelarias 806/807.

También conviene aclarar un malentendido. No es preciso que un país en desarrollo haya de contar con una institución oficialmente denominada "zona de elaboración para la exportación" o "zona franca industrial", para que pueda beneficiarse de la instalación de industrias por fabricantes extranjeros. Muchos países en desarrollo han acogido ya a un gran número de

fabricantes extranjeros o han constituido con ellos empresas mixtas, prescindiendo de tales denominaciones, como es el caso de Barbados, la mayoría de las islas del Caribe, Malta, Mauricio y Singapur.

Conviene señalarlo por los fracasos a que ha llevado el creer que el hecho de llamar a un lugar "Zona Franca X", atraería automáticamente a los inversionistas. Aunque se gasten sumas considerables en dar publicidad a esas zonas, no se tendrá éxito si no se dispone del know-how y de la organización básicos.

En resumen: muchos son los países en desarrollo que compiten actualmente por atraerse inversionistas; y no sólo compiten entre ellos, sino que también han de hacerlo con países desarrollados que pueden gastar en publicidad sumas considerables.

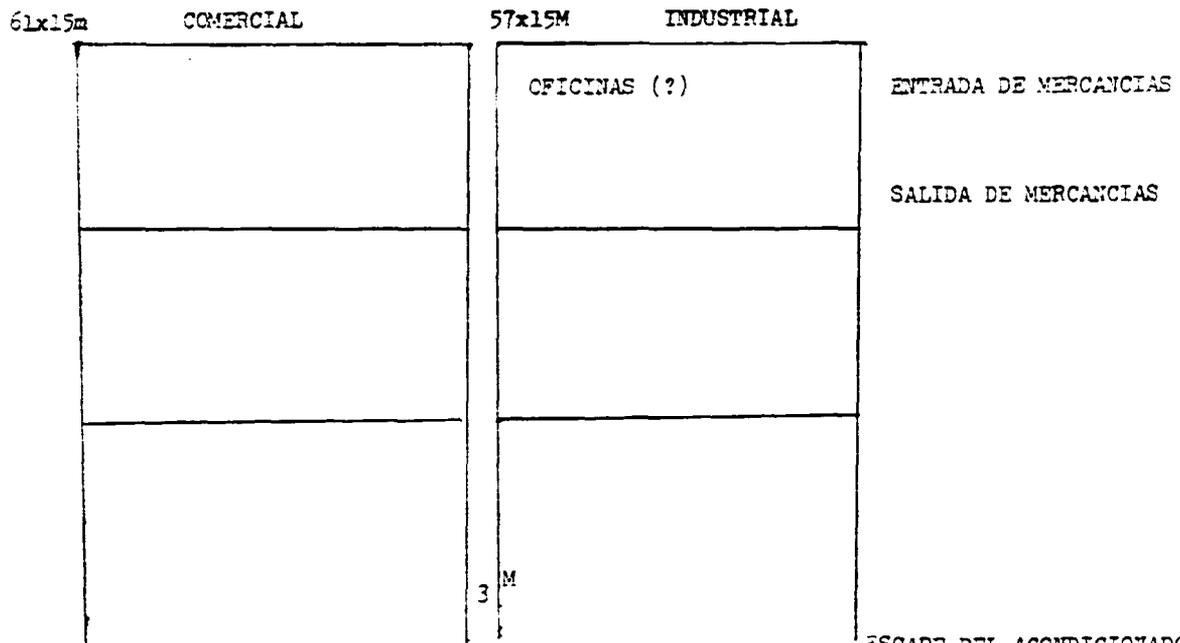
Para establecer una organización eficaz, o modificar una antigua, se precisa de asistencia profesional especializada. No basta con reunir un equipo de abogados, contadores, hombres de negocios y especialistas de relaciones públicas. El traslado de actividades industriales al extranjero ha de planificarse con cuidado. Los países huéspedes han de aprovechar de alguna forma esa competición para poder obtener dicho "know-how". La competencia entre países por atraerse nuevas inversiones industriales va aumentando a medida que se elevan los costos salariales.

También conviene señalar otro error: que las zonas de elaboración para la exportación han de constituir una característica permanente y principal de las actividades de los organismos nacionales de desarrollo industrial.

Si una zona de elaboración para la exportación tiene éxito, la mayoría de los inversionistas posteriores, al no pertenecer ya al sector de la industria ligera y de montaje, no podrán instalarse en un parque industrial. Estas nuevas industrias se ubicarán en otros lugares del país, y por lo general en zonas geográficas de mayor desempleo.

La demanda de emplazamientos para la industria ligera y de montaje seguirá creciendo rápidamente durante el decenio de 1980 a medida que vaya cerrando un número creciente de fábricas en países desarrollados, y que continúe la revolución de la "viruta de silicio".

Anexo IV
TRAZADO DE LA ZOLIC



NOTAS

LOCALES DEMASIADO PROXIMOS

LA ZONA COMERCIAL HA DE ESTAR SEPARADA DE LA ZONA INDUSTRIAL

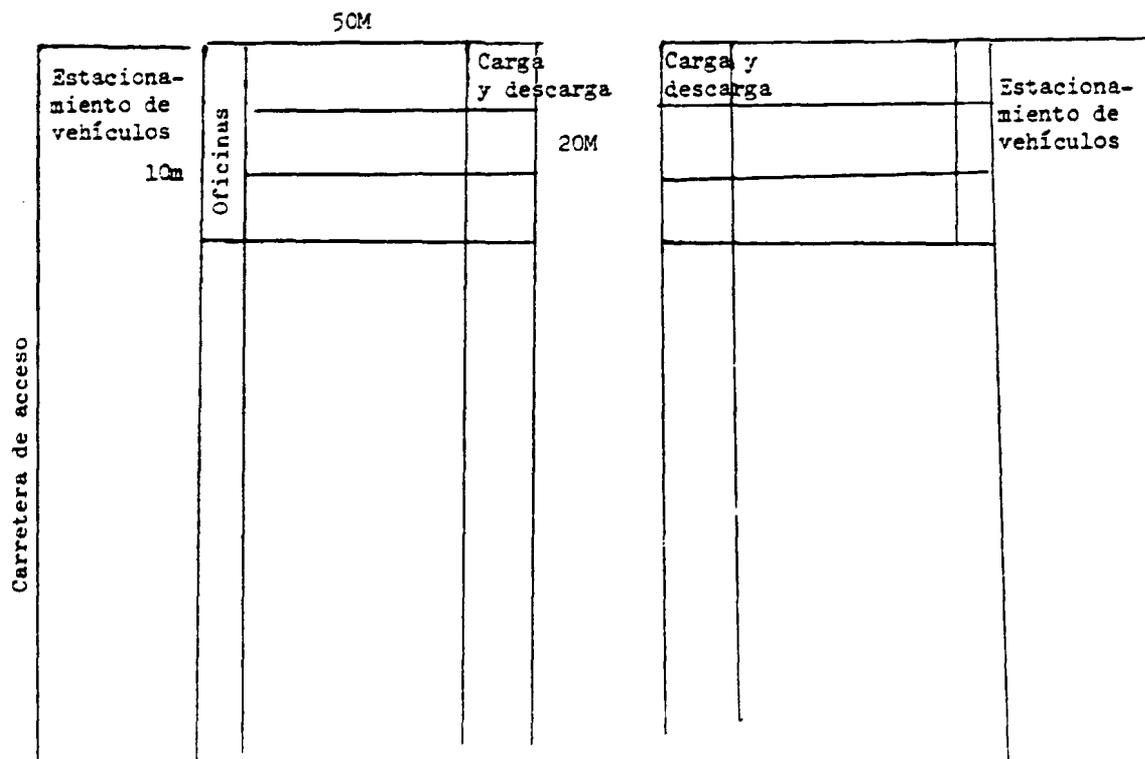
LAS CONSTRUCCIONES DEBEN SER MODULARES

ESCAPE DEL ACCNDICIONADOR DE AIRE

FALTA DE FLEXIBILIDAD DE LAS DIMENSIONES DE LOS LOCALES

DESAGUE DE LOS TEJADOS

TRAZADO IDEAL CONFORME AL SISTEMA MODULAR



Anexo V

Fechado el día de de 19....

SHANNON FREE AIRPORT DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

A

BORRADOR DE ESCRITURA DE ARRIENDO

Roger Greene & Sons,
Solicitors,
11, Wellington Quay,
Dublin, 2

ESCRITURA ESTANDAR DE ARRIENDO INDUSTRIAL - SHANNON

LA PRESENTE ESCRITURA se hizo el día de de 197... ENTRE SHANNON FREE AIRPORT DEVELOPMENT COMPANY LIMITED, con domicilio social en el Aeropuerto de Shannon del Condado de Clare (en adelante denominada "la Compañía de Desarrollo", expresión que comprende a sus sucesores y cesionarios), por una parte, y , con domicilio social en (en adelante denominado "el arrendatario", expresión que comprende a sus sucesores y cesionarios autorizados), por otra parte.

ATESTIGUAMOS QUE:

PLAZO DE DURACION:

1. En contrapartida del alquiler estipulado en la presente escritura y de los convenios a cumplir y observar por el arrendatario, así como de los términos y condiciones expresados en esta escritura, la Compañía de Desarrollo cede al licenciatarario TODOS los locales y terrenos afectos indicados en el primer anexo a la presente, por un plazo de duración de años, a contar del día de de 197... , con sujeción al alquiler especificado en el primer anexo y a los términos y condiciones señalados en el segundo y tercer anexos.

COMPROMISO POR PARTE DEL ARRENDATARIO:

2. El arrendatario conviene con la Compañía de Desarrollo en observar todos los términos y condiciones contenidos en el segundo y tercer anexos a la presente, como si cada término y condición aplicables al arrendatario constituyeran un convenio especial con la Compañía de Desarrollo.

COMPROMISO POR PARTE DE LA COMPAÑIA DE DESARROLLO:

3. Por la presente escritura, la Compañía de Desarrollo conviene con el arrendatario en observar todos los términos y condiciones contenidos en el segundo y tercer anexos a la presente, como si cada término y condición aplicables a la Compañía de Desarrollo constituyeran un convenio especial con el arrendatario.

CERTIFICADO CON
ARREGLO A LA
LEY DE TIERRAS
DE 1965:

4. SE CERTIFICA POR LA PRESENTE que por la Irish Land Commission ha sido extendida la oportuna carta de consentimiento a la concesión de este arriendo de conformidad con lo previsto en el Artículo 45 de la Ley de Tierras de 1965.

CERTIFICADO DE
FINANCIACION:

5. POR LA PRESENTE SE CERTIFICA que la cantidad o valor globales de la contraprestación (distinta de la renta) no excede de 500 £.

Agosto 1973:

PRIMER ANEXO

LOCALES Y TERRENOS AFECTOS CEDIDOS

- Locales y terrenos Afectos: TODA la parte de las tierras de Drumgeely situada en la Baronía de Bunratty Lower y del Condado de Clare, que aparece en el mapa adjunto en color "naranja", junto con los locales industriales construidos en la misma y conocidos, o que se conocerán, como Nave Industrial N^o, así como el derecho del arrendatario a pasar cuantas veces desee, con o sin vehículos, y en todo momento y a todos los fines, por las carreteras que aparecen coloreadas de "amarillo" en dicho mapa.
- Derechos mineros: Quedan exceptuadas y excluidas de la cesión todas las minas y cuantos minerales, canteras y terrenos hulleros se hallen en los terrenos cedidos o en el subsuelo de los mismos. La Compañía de Desarrollo o cualquier persona eventualmente facultada para beneficiarse de tales minas, minerales, canteras y terrenos hulleros, tendrá derecho a entrar en dichos terrenos, a salir de los mismos y a regresar a ellos, con o sin vehículos, caballos, carruajes o maquinaria con objeto de beneficiarse de tales excepciones y exclusiones mediante compensación al arrendatario por las perturbaciones y pérdidas originadas por la explotación de tales minas, minerales o canteras.
- Derecho de paso: En virtud del presente anexo, se otorga derecho al Ministro o a la Compañía de Desarrollo a entrar en los locales o terrenos arrendados a los fines de instalar o mantener en los mismos cuantos aparatos, equipo o elementos sean necesarios, como ayudas a la navegación o para fines directamente relacionados con el aeropuerto, así como para realizar trabajos auxiliares en el mismo, para la instalación o mantenimiento de tuberías principales del agua o desagüaderos que la Compañía de Desarrollo de vez en cuando considere conveniente o necesario efectuar.
- Alquiler y días de pago del mismo: Con sujeción a lo dispuesto en la Cláusula 3 de este Acuerdo, el alquiler será de libras por año adelantado, a base de pagos semestrales efectuados, respectivamente, el primer día de

abril y el primer día de octubre de cada año civil, siendo ambos pagos proporcionalmente calculados con arreglo a la fecha de ocupación de los locales y terrenos afectos y a la fecha de desocupación de los mismos.

SEGUNDO ANEXO

TERMINOS Y CONDICIONES NORMALES DE CESION

- DEFINICIONES:
1. En la presente escritura de arriendo:
 - 1.1 La expresión "locales y terrenos afectos" se refiere a los indicados en el primer anexo, así como a cualesquiera adiciones o ampliaciones de los mismos o de parte de ellos.
 - 1.2 La expresión "El Ministro" se refiere al Ministro de Transporte y Energía o a cualquier otro Ministro que eventualmente ejerza el control del Aeropuerto.
 - 1.3 La expresión "El Aeropuerto" se refiere al Aeropuerto de Shannon, del Condado de Clare, tal y como se halla establecido en la actualidad o en cualquier otra forma en que pueda existir durante el plazo de validez de esta escritura de arriendo.
 - 1.4 La expresión "Escritura principal de arriendo" se refiere a la Escritura de arriendo hecha el día de de 196.... entre el Ministro de Transporte y Energía, por una parte, y la Compañía de Desarrollo, por otra parte, y en virtud de la cual la Compañía de Desarrollo dispone, entre otras cosas, de los locales y terrenos afectos cedidos.
 - 1.5 El término "Alquiler" significa el alquiler estipulado en la Cláusula 2 del presente anexo o cualquier alquiler modificado o aumentado que se imponga o sustituya con arreglo a lo previsto en la Cláusula 3 de este anexo.

ALQUILER Y OTROS DESEMBOLSOS

- ALQUILER:
2. El alquiler anual pagadero en virtud de esta escritura de arriendo se hará efectivo, por adelantado, en dos plazos semestrales de igual cuantía, uno el primer día de abril y otro el primer día de octubre de cada año civil, debiendo abonarse dicho alquiler libre de toda clase de

deducciones. El primer pago se efectuará el día de de 197....., y su cuantía se calculará, en forma proporcionada, con arreglo a la fecha en que se tome posesión de los locales y terrenos afectos.

REVISION DEL ALQUILER:

3. El alquiler arriba estipulado se revisará al término de cada año del plazo aquí establecido, y en dicha revisión la Compañía de Desarrollo podrá aumentar o modificar el alquiler estipulado teniendo en cuenta los alquileres que entonces rijan para locales y terrenos próximos a los locales y terrenos cedidos o en los parques industriales en general, y teniendo en cuenta en particular los alquileres y las fórmulas (en su caso) de cálculo de alquileres que en ese momento se apliquen y que utilice la Compañía de Desarrollo para el arriendo de locales y terrenos industriales o por cualesquiera parques industriales que la Compañía de Desarrollo posea, explote o arriende.

OTROS DESEMBOLSOS:

4. Además de alquiler, el arrendatario pagará y hará efectivos cualesquiera impuestos, tasas, derechos, cargas, contribuciones y exacciones, ya sean de carácter parlamentario, municipal, condal, sindical, de distrito, o de cualquier otra índole, que en la actualidad o en cualquier otro momento posterior se le puedan aplicar, cargar o imponer sobre los locales y terrenos afectos o alguna parte de los mismos, o sobre el alquiler pagadero por ellos, y ya sea pagadero por el propietario o por el ocupante (exceptuada la proporción del impuesto sobre el ingreso del propietario).

AUTORIDADES LOCALES Y PUBLICAS

5. El arrendatario realizará todos los trabajos que cualquier consejo de condado o de distrito, u otro organismo local o público, disponga sean llevados a cabo, en relación con los locales y terrenos afectos, por el arrendatario o por cualesquiera propietarios superiores a dicho arrendatario.

6. Sin perjuicio de la generalidad de la cláusula 5, el arrendatario:
 - 6.1 Al recibo de cualquier notificación, orden o petición de conformidad con la Ley (Planificación y Desarrollo) de 1963 del Gobierno Local o cualesquiera disposiciones estipuladas más abajo, notificará inmediatamente dicha recepción a la Compañía de Desarrollo, y le proporcionará a ésta una copia de tal notificación, orden o petición.
 - 6.2 Cumplirá inmediatamente todos los requisitos y condiciones de tal notificación, orden o petición, en estricto acuerdo con las disposiciones de la misma, y procurará y proporcionará a la Compañía de Desarrollo un certificado u otra prueba de dicho cumplimiento.
 - 6.3 Indemnificará a la Compañía de Desarrollo por cualesquiera acciones legales, reclamaciones, litigios, demandas, sanciones penales o multas que puedan derivarse por no haber cumplido satisfactoria y completamente los requisitos de tal notificación, orden o petición.

REQUISITOS DE LA LEY DE FABRICAS

7. El arrendatario cumplirá todos los requisitos de la Ley de fábricas de 1935 o de cualquier otra Ley o Leyes de enmiendas a la misma o cualesquiera reglas o reglamentos establecidos o a establecer en su virtud, y, en particular, pero sin perjuicio de la generalidad de esta Cláusula, asegurará que el Sistema de Calefacción mencionado en la cláusula 15 del presente anexo sea inspeccionado de vez en cuando, y con la frecuencia necesaria, por un inspector competente, y que se certifique que cumple con los requisitos de la Ley de Fábricas de 1935 o de cualesquiera Ley o Leyes de enmienda o ampliación de la misma, y presentará prueba satisfactoria, a petición de la Compañía de Desarrollo, de tal cumplimiento con los requisitos de dicha Ley o Leyes.

AMPLIACION Y MODIFICACIONES DE LOCALES

- CONSTRUCCION 8. DE LOCALES:
8. El arrendatario construirá, en los terrenos cedidos, los locales indicados en el tercer anexo. Tales obras sólo podrán realizarse de conformidad con los planos y especificaciones previamente aprobados por escrito por la Compañía de Desarrollo y con arreglo a las disposiciones que, en relación

con dichos locales, se especifican en el tercer anexo. Al dar su aprobación, la Compañía de Desarrollo estará facultada para regular la localización, el diseño, la altura, los colores y los materiales de construcción de todos esos locales, así como la índole y las dimensiones de los aparatos y del equipo que hayan de utilizarse en los trabajos de construcción.

ESTRUCTURAS
ADICIONALES:

9. En los terrenos no se levantará ninguna estructura, local, vallado, tapia u otro tipo de construcción que no esté de acuerdo con la aprobación escrita que se obtenga de la Compañía de Desarrollo, no debiendo negarse dicha aprobación injustificadamente. Al conceder su aprobación, la Compañía de Desarrollo podrá regular el emplazamiento de las obras, los planos, el diseño, los colores y los materiales que hayan de utilizarse, así como los aparatos y el equipo a emplear en la labor de construcción, y, a los fines de obtener la aprobación de la Compañía de Desarrollo en virtud de esta cláusula, el arrendatario presentará los planos detallados y las especificaciones que la Compañía de Desarrollo pueda requerir, con indicación, entre otras cosas, del emplazamiento preciso y del alzado de cualesquiera estructuras o locales propuestos y la índole y las dimensiones de los aparatos y del equipo que se prevea utilizar en los trabajos de construcción.

- MODIFICACIONES: 10. El arrendatario no efectuará modificación alguna de los planos, de la construcción externa, de la altura de la cubierta o de los muros o de cualquier estructura o local que ya estén construidos en los terrenos o que más adelante puedan construirse ni de la altura de los muros limítrofes o cercas de los terrenos, ni cambiará o variará el cableado o los circuitos eléctricos instalados en los edificios o terrenos mediante adiciones efectuadas a dichos circuitos o cableado o por cualquier otro medio.

REPARACIONES Y MANTENIMIENTO

REPARACIONES: 11. En todo momento, el arrendatario mantendrá internamente los locales en buen estado de mantenimiento, limpieza y decoración. En virtud de esta cláusula, las obligaciones del arrendatario en cuanto a reparaciones y mantenimiento comprenderán las relativas a todas las cercas, los desagüaderos, el alcantarillado, todos los servicios (ya se trate de los relativos a tuberías, suministro de agua, electricidad o mecánicos) y otros servicios y accesorios pertenecientes a los locales y terrenos afectos. A la expiración de la escritura de arriendo, el arrendatario entregará los locales y terrenos afectos en perfecto estado de mantenimiento y decoración.

FRECUENCIA DE REPINTADOS: 12. Con independencia de las obligaciones estipuladas en la cláusula 11, el arrendatario pintará una vez cada tres años, y el último año de plazo del arriendo (tanto si es determinado por el transcurso del tiempo o por cualquier otra causa), las paredes internas, el maderamen, y todas las partes de los locales que generalmente se pinten, mediante dos manos, por lo menos, de buena pintura al aceite y de blanco de plomo, o de cualquier otra pintura que la Compañía de Desarrollo haya aprobado por escrito. Además, el arrendatario, deberá, el mismo año, alquitranar, creosatar, pintar al temple, colorear, encalar o tratar de otro modo aquellas otras partes internas de los locales que no se pinten. Dicha labor se realizará con esmero y a satisfacción de la Compañía de Desarrollo, y de conformidad con el colorido aprobado por escrito por la Compañía de Desarrollo, no debiendo negarse injustificadamente tal aprobación.

NOTIFICACION DE REPARACION: 13. El arrendatario permitirá a la Compañía de Desarrollo o al Ministro, o a sus respectivos agentes y a cualesquiera otras personas autorizadas por cualquiera de ambos, y en todo momento razonable durante el plazo de duración del arriendo, entrar en los locales con o sin trabajadores u otras personas, para ver el estado de mantenimiento de

los mismos. Si la Compañía de Desarrollo pone en conocimiento del arrendatario algún defecto o necesidad de reparación de los locales (lo que puede hacerse mediante nota dejada en dichos locales para el arrendatario), el arrendatario, en el plazo de tres meses civiles a contar de la fecha de tal notificación, o antes, si así se dispone, pintará y subsanará cualquier defecto o deficiencia de conformidad con la notificación.

MANTENIMIENTO
DE CARRETERAS:

14. Durante el plazo de este arriendo, o hasta que sean traspasadas a la Autoridad local (el plazo que sea más corto) la Compañía de Desarrollo mantendrá las carreteras que figuran en el mapa adjunto coloreadas de amarillo en buenas condiciones de mantenimiento y transitables, pero no estará obligado a reparar daños de los que el arrendatario sea responsable en virtud de la presente escritura de arriendo.

MANTENIMIENTO
DEL SISTEMA
DE CALEFACCION:

15. El arrendatario mantendrá cualesquiera caldera u horno u otra unidad o sistema de calefacción instalados en los locales (denominados de aquí en adelante con la expresión general de "Sistema de Calefacción") en buenas condiciones de funcionamiento y de mantenimiento, y notificará inmediatamente a la Compañía de Desarrollo cualquier necesidad de reparación o defecto existente o que se produzca en tal sistema de calefacción, y cuando sea necesario sustituirá, renovará y repondrá, a la entera satisfacción de la Compañía de Desarrollo, cualesquiera piezas del mismo que se rompan, pierdan, desgasten o queden inservibles. En el caso de que el sistema de calefacción quede totalmente inutilizado o resulte inadecuado para los fines con que originalmente fue concebido, el arrendatario sustituirá a sus propias expensas, dicho sistema por otro sistema de calefacción de tipo similar y plenamente adecuado a los fines con que fue concebido el sistema de calefacción original.

16. El arrendatario no modificará, desmontará o retirará el sistema de calefacción o cualquiera de sus partes sin previo consentimiento por escrito de la Compañía de Desarrollo y no efectuará sustitución, renovación o reinstalación alguna, como se dispone en la cláusula 15 del presente anexo sin idéntico consentimiento o antes de que dicha pieza o nuevo sistema de calefacción hayan sido aprobados por escrito por la Compañía de Desarrollo.

CONEXIONES A LOS SERVICIOS PRINCIPALES

SUMINISTRO
DE AGUA:

17. Si la Compañía de Desarrollo habilita el suministro de agua a los locales y terrenos cedidos, tal suministro se efectuará de conformidad con las condiciones de suministro y con las enmiendas, modificaciones y ampliaciones de las mismas que la Compañía de Desarrollo publique de vez en cuando. A este fin, se considerará que la publicación se ha efectuado debidamente si un ejemplar de las condiciones y de cualesquiera enmiendas, modificaciones o ampliaciones de las mismas está disponible en la Oficina de la Secretaría de la Compañía de Desarrollo durante las horas normales de oficina. SIEMPRE QUE la Compañía de Desarrollo haya notificado al arrendatario por correo ordinario (carta franqueada dirigida al arrendatario) la enmienda, modificación o ampliación de dichas condiciones, pero sin que la Compañía de Desarrollo tenga la obligación de indicar los términos o el alcance de tal enmienda, modificación o ampliación. Se considerará que el arrendatario tiene conocimiento de tales condiciones y de cualesquiera enmienda, modificaciones o ampliaciones que se hagan a las mismas de vez en cuando, aproveche o no la oportunidad de efectuar una inspección al efecto. Al concertar el presente arriendo, se considerará que el arrendatario se obliga a aceptar tales condiciones.

- DESPERDICIOS: 18. El arrendatario procurará que en los locales o terrenos afectos no se produzcan desperdicios de agua o de electricidad.
- INTERRUPCION DE SUMINISTROS: 19. El arrendatario no formulará reclamaciones a la Compañía de Desarrollo, en relación con el corte o interrupción temporales del suministro de agua a los locales o terrenos previsto en la cláusula 17 supra que puedan ser necesarios de vez en cuando por razones de mantenimiento o de otra índole.
- ELIMINACION DE EFLUENTES: 20. El arrendatario asegurará que la descarga de efluentes o desechos industriales o comerciales en redes de desagüe o alcantarillado al servicio de los locales o terrenos afectos cedidos, o de los locales o terrenos contiguos, estén de estricto acuerdo y conformidad con los requisitos de todos los estatutos, órdenes y reglamentos estatutorios en vigor, y que cualquier descarga de tales efluentes o desechos no bloquee o entorpezca el funcionamiento de las redes de desagüe o de alcantarillado al servicio de los locales y terrenos afectos cedidos o contiguos. Sin perjuicio de la generalidad de esta cláusula, el arrendatario no descargará desechos industriales o comerciales, u otro tipo de efluentes, en redes de desagüe o de alcantarillado al servicio de los locales y terrenos afectos cedidos o contiguos, salvo de conformidad con las condiciones normales que la Compañía de Desarrollo pueda publicar de vez en cuando. A este fin, se considerará que la publicación ha sido debidamente efectuada si en la oficina de la Secretaría de la Compañía de Desarrollo está disponible, durante las horas normales de oficina, una copia de las condiciones y de cualesquiera enmiendas, modificaciones o ampliaciones de las mismas, SIEMPRE QUE la Compañía de Desarrollo haya notificado al arrendatario por correo ordinario y carta debidamente franqueada dirigida al arrendatario, la introducción de cualquier enmienda, modificación o ampliación de dichas condiciones,

pero sin que la Compañía de Desarrollo esté obligada a indicar los términos o el alcance de la enmienda, modificación o ampliación. Se considerará que el arrendatario tiene conocimiento de tales condiciones y de cualesquiera enmiendas, modificaciones o ampliaciones hechas a las mismas de vez en cuando tanto si aprovecha o no la oportunidad de efectuar una inspección al efecto. Se considera que, al concertar este arriendo, el arrendatario se obliga aceptar tales condiciones EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE caso de haber conflicto entre tales condiciones normales y las disposiciones de cualesquiera estatuto, orden o reglamento estatutario en vigor en cualquier momento se dará absoluta precedencia a las últimas disposiciones.

21. El arrendatario no acumulará desechos, basuras, maquinaria o equipo en los locales ni en los terrenos afectos a los mismos, ni permitirá que otro ni otros lo hagan, y evitará que tales materiales de desecho, basuras, maquinaria o equipo pertenecientes a los locales y terrenos afectos cedidos sean arrojados, colocados, o dejados en cualquier propiedad o locales contiguos y en cualquier propiedad o locales del Parque Industrial, y el arrendatario eliminará pronto y eficazmente tales materiales de desecho y basuras, de modo que esa eliminación no cause, ni entrañe probabilidades de causar, daños, molestias o inconvenientes a la Compañía de Desarrollo, a otros arrendatarios de la Compañía de Desarrollo o a los ocupantes de cualquier otra propiedad o locales del Parque Industrial.

SEGURO

22. El arrendatario mantendrá los locales y terrenos afectos asegurados contra pérdidas o daños ocasionados por incendio, explosión, tormenta, tempestad, inundación, accidente aéreo, tumultos y disturbios civiles, u ocasionados por quien utilice los locales y terrenos afectos por cuenta del arrendatario, contra daños y desperfectos maliciosos en los nombres conjuntos de la Compañía de Desarrollo y del arrendatario. El seguro deberá cubrir una cantidad de dinero suficiente para poder sufragar el costo total de la reinstalación o reposición de los locales en caso de destrucción total de los mismos. Además, el licenciario efectuará, y mantendrá en pleno vigor, un seguro que permita indemnificar a la Compañía de Desarrollo por pérdida de alquiler durante cualquier período en que los locales y terrenos afectos sean total o parcialmente inadecuados para su ocupación por alguna de las causas arriba mencionadas.

23. El arrendatario no hará, ni permitirá que se haga, nada en los locales o terrenos afectos, ni tendrá, ni permitirá que se tenga, en los locales o terrenos afectos ninguna sustancia o material que puedan exponer a la Compañía de Desarrollo o al propietario de locales y terrenos adjuntos, a pagar una prima de mayor cuantía o una prima punitoria respecto de cualesquiera póliza de seguro suscritas por la Compañía de Desarrollo o por los propietarios de locales o terrenos contiguos, o que pudieran hacer nulas o anulables tales pólizas de seguros, o que de algún modo perjudiquen, en virtud de tales pólizas de seguros, los derechos de la Compañía de Desarrollo o de los propietarios de locales o terrenos contiguos, o aumenten sus responsabilidades.
24. Si, durante el plazo de arriendo, los locales y terrenos afectos fueran en algún momento destruidos o dañados, el arrendatario destinará, con razonable rapidez, todo el dinero percibido por concepto de tal seguro a la construcción, reparación y reinstalación, reposición o acondicionamiento de los locales de acuerdo con el alzado o plano original de los mismos o de otra manera previamente aprobada por escrito por la Compañía de Desarrollo. Si el dinero percibido por concepto de dicho seguro fuera insuficiente para tal fin, el arrendatario subsanará la deficiencia de que se trate con su propio dinero.
25. El arrendatario se asegurará contra responsabilidad pública y contra riesgos propios de sus actividades, así como contra responsabilidades patronales e indemnización a trabajadores, e indemnizará a la Compañía de Desarrollo todas las pérdidas o daños relacionados con tales riesgos. El arrendatario atenderá a los requerimientos razonables del Ministro en relación con cualquiera de tales seguros y, cuando el citado Ministro lo disponga le informará plenamente de todo seguro de esa índole, y en todo momento mantendrá los citados seguros en pleno vigor y efecto.
26. Los seguros mencionados en las cláusulas 22 y 25 únicamente se concertarán con la oficina de seguros que la Compañía de Desarrollo apruebe de vez en cuando por escrito, y el arrendatario presentará a la Compañía de Desarrollo, siempre que le sea requerido, la póliza o pólizas de seguros y los recibos acreditativos del pago de las primas correspondientes.

ANUNCIOS LUMINOSOS Y REFLECTORES

27. Sin el consentimiento escrito de la Compañía de Desarrollo (consentimiento que no se negará injustificadamente), el arrendatario no instalará, colocará ni pondrá en los locales y terrenos afectos cedidos, o en cualquier estructura o edificio construido en los mismos, ninguna luz externa, reflector, anuncio luminoso o similar. A los fines de obtención de tal consentimiento, el arrendatario proporcionará a la Compañía de Desarrollo todos los detalles relativos a cualquier luz, reflector, anuncio luminoso, o similares, que se proponga instalar, colocar o poner en los locales o terrenos afectos, entre cuyos detalles deberán figurar las características, las intensidades y los colores correspondientes, debiendo proporcionar asimismo cuantos detalles e información adicionales que a ese respecto solicite la Compañía de Desarrollo.
28. El arrendatario no exhibirá ni permitirá que se exhiba en ningún lugar de los locales o terrenos afectos ningún cartel, letrero, aviso o anuncio sin el previo consentimiento escrito de la Compañía de Desarrollo, BIEN ENTENDIDO sin embargo que en virtud de esta cláusula nada prohibirá al arrendatario exhibir los avisos a que esté obligado con arreglo a la Ley de fábricas de 1935 o a cualquier otra Ley de enmienda o ampliación de la misma.

EQUIPO CONTRA INCENDIOS

29. El arrendatario tendrá y mantendrá en los locales y terrenos afectos suficientes aparatos de prevención y control de incendios, y procurará que tales aparatos se encuentren en todo momento en perfecto estado de funcionamiento.

MATERIALES PELIGROSOS

30. El arrendatario no llevará a los locales o terrenos afectos, ni tendrá en ellos, ninguna sustancia peligrosa o perjudicial, salvo de conformidad con los reglamentos estatutorios o reglamentos especiales de la Compañía de Desarrollo que puedan aplicarse de vez en cuando.
31. El arrendatario será responsable de cuantos daños se ocasionen a los locales y terrenos afectos o a alguna propiedad contigua de la Compañía de Desarrollo por alguna sustancia peligrosa o perjudicial o por

cualesquiera otras sustancias llevadas por el arrendatario a los locales o terrenos afectos o del usuario de dichos locales o terrenos cedidos al arrendatario (ya sean permitidas por las estipulaciones de esta escritura de arriendo o por otras), y el arrendatario indemnificará a la Compañía de Desarrollo por toda demanda, acción judicial, costos, reclamaciones o bien por razón de muerte, heridas, lesiones o daños ocasionados por cualquier persona o causa de tales sustancias del usuario de los locales y terrenos cedidos al arrendatario, o por incendio originado en los locales y terrenos cedidos o procedente de los mismos.

PROTECCION DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS DEL AEROPUERTO

32. El arrendatario se hará cargo de los costos que suponga subsanar cualquier daño (que no se deba a desgaste o deterioro normal) causado por el arrendatario o por los empleados, agentes o invitados del arrendatario, a las carreteras, servicios u otra propiedad de la Compañía de Desarrollo, o del Ministro, situada en el aeropuerto o en sus inmediaciones.
33. Durante el plazo de arriendo aquí estipulado, el arrendatario en ningún momento instalará o colocará en los locales o terrenos afectos cedidos, ni en cualesquiera edificios o estructuras que se hallen en los mismos, ningún aparato o equipo que por su naturaleza puedan causar interferencias con las ayudas radioeléctricas a la navegación o con las comunicaciones por radio, y proporcionará al Ministro todos los detalles de cualquier aparato y/o equipo de esta índole que se proponga instalar o colocar.
34. El arrendatario no hará, ni permitirá que se haga, en los locales o terrenos afectos ni en cualquier edificio o estructura de los mismos, ningún acto, materia o cosa que razonablemente pueda preverse llegen a constituir un peligro para las aeronaves, los servicios del aeropuerto o las instalaciones, o para los depósitos de almacenamiento de petróleo o de gasolina, y dejará de hacer cualesquiera actos, materias o cosas que a juicio del Ministro constituyan un peligro de esa índole.
35. Ninguna estructura, edificio o construcción que se hallen en los locales o en sus terrenos afectos constituirá una obstrucción a las aeronaves o a la navegación de éstas en el aeropuerto o en sus inmediaciones. Si el Ministro, mediante notificación escrita al arrendatario, dispone que cualesquiera de tales construcciones, estructuras o edificios sean

demolidos o modificados con arreglo a los requerimientos del Ministro en base a que constituyen una obstrucción de la índole antes citada, el arrendatario procederá a la necesaria demolición o modificación en el plazo que el Ministro estipule. Las obligaciones del arrendatario en virtud de esta cláusula no prescribirán aunque el Ministro haya aprobado previamente la construcción, estructura o edificio en cuestión, y aunque hayan sido ubicados en los locales o terrenos afectos sin objeción alguna por parte del Ministro o de la Compañía de Desarrollo, siendo la verdadera intención y el verdadero significado de esta disposición que el Ministro pueda en cualquier momento pedir la demolición, desmontaje o modificación de tal construcción, estructura o edificio según considere apropiado de conformidad con el desarrollo y la variación de la técnica de la navegación de aeronaves, pero el Ministro compensará e indemnificará al arrendatario por concepto de cualquier demolición, desmontaje o modificación de toda obra, estructura o edificio previamente aprobados por él.

36. El arrendatario no ocasionará, ni permitirá, la emisión, de los edificios y terrenos afectos cedidos o de cualquier parte de los mismos o de cualesquiera estructuras, edificios u otras obras en los mismos, de humo, emanaciones o descargas de ningún tipo que razonablemente pueda preverse entrañen riesgo o peligro para la navegación de aeronaves en el aeropuerto o en sus inmediaciones, o que puedan infringir cualquier otra cláusula de la presente escritura de arriendo, o causen daños a cualquier propiedad contigua, o molestias o inconvenientes a los propietarios u ocupantes de alguna propiedad contigua.
37. A expensas del Ministro, el arrendatario construirá, colocará e instalará en los locales y terrenos afectos las luces indicadoras de obstáculos o luces de aviso que el Ministro pueda ordenar con objeto de indicar la posición de cualquier obstrucción, hacer señales o proporcionar información a personas y a las aeronaves que entren o salgan del aeropuerto o se hallen en sus inmediaciones.
38. El arrendatario no instalará ni mantendrá en los locales o terrenos afectos, ni permitirá que instalen o mantengan en los mismos, cualesquiera aparatos, instalaciones o maquinaria que por su naturaleza perturben el buen funcionamiento de los sistemas en servicio en el aeropuerto o en sus inmediaciones a los fines de proporcionar información para prestar

Asistencia, señalizaciones o dirección a la navegación de aeronaves en el aeropuerto o en sus inmediaciones, o que puedan originar confusiones en tales sistemas (tanto si existen en la actualidad o sean instalados en el futuro) o que perturben las comunicaciones con las aeronaves, o las señalizaciones a éstas, que utilicen los servicios de comunicaciones y de navegación del aeropuerto. Si el Ministro considera que cualesquiera de tales aparatos, instalaciones o maquinaria causa interferencias del tipo aludido y las pone en conocimiento del arrendatario, éste interrumpirá el empleo de los aparatos, instalaciones o maquinaria o modificará el uso o el funcionamiento de los mismos o los retirará de los locales o terrenos afectos, según disponga el Ministro. Si el Ministro dispone que se interrumpa el empleo de cualquier aparato, instalación o maquinaria previamente aprobados por él, o que se modifiquen o retiren, el arrendatario tendrá derecho a compensación pagadera por el Ministro según lo estipulado en la Escritura Principal.

39. El arrendatario mantendrá todos los servicios o instalaciones del aeropuerto situados, o que vayan a situarse, en los locales o terrenos afectos, o que pasen por ellos o cerca de ellos, de todo daño causado por el arrendatario o por los oficiales, empleados, agentes o licenciarios del arrendatario, y subsanará y pagará inmediatamente todo daño que cualquiera de las citadas personas ocasione a dichos servicios o instalaciones.

REGLAMENTOS ESTATUTARIOS

40. El arriendo se otorga con sujeción a todos los estatutos y reglamentos estatutarios que en la actualidad o en cualquier momento futuro puedan afectar al aeropuerto o a los locales y terrenos afectos. El arrendatario observará todos los requisitos de todos los estatutos y reglamentos estatutarios de ese tipo, y asegurará que el empleo de los locales y terrenos afectos se haga de conformidad con dichos estatutos y reglamentos estatutarios.

ENAJENACION

41. El arrendatario no subarrendará, transferirá, enajenará ni cederá la posesión de los locales o terrenos afectos, ni parte de los mismos, sin el consentimiento de la Compañía de Desarrollo, la cual no se opondrá a ello injustificadamente.

DERECHO DE PASO DEL MINISTRO

42. El arrendatario permitirá al Ministro la entrada a los locales y terrenos afectos cedidos e instalar en ellos líneas conductoras aéreas o tuberías subterráneas para la toma de suministros de agua y de electricidad de cualquier red de suministro instalada por el arrendatario (debiendo pagar tales suministros a tarifas equivalentes a las que rijan para el arrendatario) y servirse de los desagües o alcantarillados de instalaciones sanitarias efectuados por el arrendatario, pero con sujeción a la capacidad en reserva disponible en estos servicios y de modo que no limite los suministros que el arrendatario precise, Y EN EL ENTENDIMIENTO de que si la instalación de tales tuberías o líneas, u otros trabajos, interfirieran con el pleno goce y uso, por el arrendatario, de los locales y terrenos afectos, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización por el Ministro en concepto de interferencia, pérdida o daño ocasionados con arreglo a lo previsto en la Escritura de Arriendo Principal.

ENTREGA Y RESTAURACION DE LOS LOCALES

43. Al expirar la presente escritura de arriendo, ya sea porque haya prescrito su plazo de duración, o por cualquier otra causa específica, el arrendatario entregará a la Compañía de Desarrollo, y en buen estado de mantenimiento, los locales y terrenos afectos cedidos y cuantas adiciones se hayan hecho a los mismos, y, en el caso de que los locales y terrenos afectos hayan sido modificados, ya sea con permiso concedido en virtud de la presente escritura de arriendo o de otro modo, volverá a dejar los locales y terrenos afectos en su condición original, subsanando cualquier daño ocasionado por la modificación original o por los trabajos de restauración, a menos que la Compañía de Desarrollo disponga por escrito que no se realicen tales trabajos de restauración.

RIESGOS ESPECIALES

44. Por el presente documento, el arrendatario queda plenamente enterado del uso a que se destina el aeropuerto y de los riesgos especiales que dicho uso entraña para personas y propiedades, y el arrendatario acepta tales riesgos inherentes a dicho uso e indemnificará y mantendrá debidamente indemnificados a la Compañía de Desarrollo y al Ministro por toda

reclamación, acción legal, pleito o demanda relacionados con cualquier asunto derivado de tales riesgos especiales o atribuibles a dichos riesgos.

SALVAGUARDA DE DERECHOS DEL MINISTRO

45. Nada de lo dicho en el presente documento será considerado como dejación, por parte del Ministro, de las disposiciones de la Ley del Aeropuerto Franco de 1947 o de cualesquiera enmiendas o ampliaciones de la misma o de cualesquiera promulgaciones estatutorias que ahora o más adelante afecten al Aeropuerto, y el arrendatario observará y se ajustará a todos los requisitos de las leyes y de la Ley del Aeropuerto Franco de 1947 y de cualesquiera enmienda o ampliación de la misma o promulgación estatutoria que ahora o en adelante afecten al Aeropuerto o a los terrenos cedidos.

UTILIZACION DE LOS LOCALES Y TERRENOS AFECTOS

46. El arrendatario utilizará los locales y terrenos afectos únicamente para los fines industriales, o comerciales, que el Ministro de Industria y Comercio autorice mediante licencia expedida por dicho Ministro con arreglo a las disposiciones del Artículo II (1) de la Ley (Enmienda) del Aeropuerto Franco de 1958 o cualesquiera ley o leyes de enmienda o ampliación de la misma.
47. El arrendatario no utilizará, ni permitirá que se utilicen los locales o terrenos afectos, o parte de los mismos, a los fines de organismo o sociedad públicos o institución religiosa o benéfica, ni como asilo para lunáticos o idiotas, hospital, enfermería o clínica, barracas, escuela, centros de educación musical o cementerio. El arrendatario tampoco celebrará ni permitirá que se celebre en ningún momento, en los locales o terrenos afectos, ninguna exposición, reunión pública o espectáculo público sin el consentimiento escrito de la Compañía de Desarrollo.
48. El arrendatario no hará ni permitirá que se haga, en los locales o terrenos afectos, nada que pueda constituir molestia, incomodidad, daño o inconvenientes para la vecindad o la propiedad contigua o próxima a los locales o terrenos afectos o para los propietarios u ocupantes de cualquier propiedad de esa índole.

COMPENSACION POR EL MINISTRO

49. Si alguna circunstancia o acontecimiento da lugar a compensación pagadera al arrendatario por el Ministro en virtud de lo dispuesto en la Escritura de Arriendo Principal, la Compañía de Desarrollo no estará obligada a efectuar ningún pago al arrendatario por dicho concepto, pero la Compañía de Desarrollo otorgará al arrendatario, si así se le pide, el beneficio del convenio o condición pertinente que figuran en la Escritura de Arriendo Principal.

EXPIRACION DE LA ESCRITURA DE ARRIENDO

50. Si el pago del alquiler aquí estipulado, o una parte del mismo, no se hubiera efectuado transcurridos 21 días a contar de la fecha en que tal pago debiera hacerse efectivo (tanto si ha sido o no legalmente demandado), o si el arrendatario es culpable de cualquier incumplimiento de las condiciones de la presente escritura y no subsana tal incumplimiento en un plazo razonable, o si el arrendatario entra en liquidación, sea o no voluntaria, o concierta algún acuerdo o efectúa algún arreglo con sus acreedores para la liquidación de sus deudas mediante convenio o de otra forma, la Compañía de Desarrollo tendrá legalmente derecho, en cualquiera de dichos casos, a:
- 50.1 Dar por extinguida esta Escritura mediante notificación al arrendatario 14 días antes de la fecha en que tenga lugar dicha expiración, notificación que efectuará por correo ordinario y carta debidamente franqueada dirigida al arrendatario a las señas de los locales. Al expirar tal notificación, la presente escritura dejará de surtir efecto y se extinguirá por completo, pero sin perjuicio de cualquier reclamación al arrendatario por parte de la Compañía de Desarrollo con motivo de cualquier incumplimiento precedente de alguna de las condiciones, convenios o términos de esta escritura.
- 50.2 Volver a entrar en los locales o terrenos afectos cedidos o en alguna de sus partes en nombre de la totalidad, e inmediatamente después dicha cesión dejará de surtir efecto y se extinguirá, pero sin perjuicio de los derechos de la Compañía de Desarrollo a entablar acción legal por cualquier incumplimiento o infracción, por el arrendatario, de los convenios, términos y condiciones del aquí contenidos.
51. Con independencia de cuanto se haya dicho anteriormente en esta escritura, el arrendatario conviene expresamente, y declara, que esta escritura puede ser rescindida en cualquier momento por la Compañía de Desarrollo mediante notificación por escrito en el caso de que el

Ministro retire cualquier licencia concedida al arrendatario en virtud del Artículo 2 (1) de la Ley (Enmienda) del Aeropuerto Franco de 1958 o cualquier orden estatutoria o instrumento emitidos después o cualquier Ley o Leyes de enmienda o ampliación de la misma que permitan al arrendatario realizar actividades en el aeropuerto.

POSESION PACIFICA

52. Si el arrendatario paga el alquiler aquí estipulado y cumple y observa las condiciones y los acuerdos de la presente escritura, tendrá derecho a la posesión y al disfrute pacíficos de los locales y terrenos afectos durante el plazo de duración del arriendo, sin interrupción alguna por parte de la Compañía de Desarrollo ni de ninguna persona que en representación de ésta haga reclamaciones por vía legal.

TERCER ANEXO

Edificación de locales (en su caso)

EN FE DE LO CUAL, los Sellos Sociales de las partes en la presente escritura han sido puestos más abajo el día y el año aquí indicados.

PRESENTE al ser puesto aquí el Sello Oficial de la
SHANNON FREE AIRPORT DEVELOPMENT
COMPANY LIMITED:

PRESENTE al ser puesto aquí el Sello Oficial de

Anexo VI
Alquileres

País	Zonas de Elaboración para la Exportación (o zonas similares)	Dirección	Incentivos principales	¿Se alquilan fábricas?	Alquiler anual por m ² en \$ de los EE.UU.
Barbados	Harbour, Seawell Willey, Pine, Newton, St. Lucy, Pelican	Barbados Industrial Development Corp. P.O. Box 250 Bridgetown (Barbados)	1. 10 años de exención de impuestos sobre los beneficios de sociedades 2. Exención permanente de derechos de importación de materias primas y bienes de capital 3. Las pérdidas netas experimentadas durante el período de exención fiscal se pueden cargar a las utilidades obtenidas en los 5 años siguientes 4. Las primas de exportación equivalen al 50% de las utilidades después del período de exención de impuestos	Sí	\$0,80 - \$1,0 Anual por pie ² - 8,6 - \$10,76
Colombia	Barranquilla Cartagena Santa Marta Palamesca (Cali) Buenaventura	Secretario Ministerio de Desarrollo Económico, Bogotá (Colombia)	1. Exención permanente de derechos de importación de materias primas y equipo 2. Bonificación del 5% sobre el valor agregado de productos exportados (si se utilizan materiales y servicios colombianos) 3. La "minidevaluación" garantiza la competitividad de los productos pese a la inflación interna. Se garantiza a los productores el ingreso en pesos a la par con los precios mundiales	Sí	<u>Barranquilla</u> Locales existentes. \$ 10,80 anuales por m ² Terrenos \$3,12 anuales por m ² <u>Cartagena</u> Locales \$ 18,0 anuales por m ² • (una planta) \$ 24 anuales por m ² (dos plantas) \$ 7,80 (terrenos) <u>Santa Marta</u> \$ 12 anuales por m ² (locales) \$ 3,12 anuales por m ² (terrenos) <u>Palamesca (Cali)</u> \$ 12 anuales por m ² (locales) \$ 3,12 anuales por m ² (terrenos)

País	Zonas de Elaboración para la Exportación (o zonas similares)	Dirección	Incentivos principales	¿Se alquilan fábricas?	Alquiler anual por m ² en \$ de los EE.UU.
Colombia (cont.)					<u>Buenaventura</u> \$ 10,80 anuales por m ² (locales) \$ 1,68 anuales por m ² (terrenos)
República Dominicana	La Romana San Pedro Santiago	Operadora Zona Franca de la Romana, S.A. Edificio "La Cumbra" Santo Domingo (República Dominicana)	1. Exención permanente de derechos de importación 2. 20 años de exención impuestos sobre exporta- ciones, dividendos y ventas	Sí	<u>La Romana</u> (Particular) \$12 <u>San Pedro y Santiago</u> (Zonas estatales) \$ 9,0 anuales por m ² 2-5 centavos de beneficio por terrenos adicionales reservados para futuras ampliaciones
Haití		Societe Nationale de Parcs Industriels, P.O. Box 2345 Port-au-Prince, Haití	1. 8 años de exención fiscal. Pago gradual durante los 5 años siguientes 2. Exención permanente de derechos de importación de materias primas y bienes de capital	Sí	\$ 1,0 por pie ² (locales) \$ 10,76 anuales por m ² (terrenos)
Nicaragua	Managua	Gerente Apex P.O. Box 2252 Managua (Nicaragua, C.A.)	1. Exención de derechos e impuestos sobre la importa- ción de maquinaria, equipo, materias primas y productos semielaborados	Sí	\$ 10,0 (locales)

País	Zona de Elaboración para la Exportación (o zonas similares)	Dirección	Incentivos principales	¿Se alquilan fábricas?	Alquiler anual por m ² en \$ de los EE.UU.
Nicaragua (cont.)			<p>2. 10 años de exención fiscal completa prorrogable a 15 años si el funcionamiento satisface ciertos criterios respecto de mano de obra, valor agregado y potencial de integración regresiva.</p> <p><u>Nota:</u> estos incentivos son propuestas pendientes de ratificación por el Congreso de Nicaragua</p>		
Panamá	Colón	Gerente Zona Franca de Colón P.O. Box 118 Colón (Panamá)	<p>1. Reducción del 90% de los impuestos sobre las utilidades obtenidas por concepto de exportaciones. No se exige ningún otro impuesto nacional o municipal.</p> <p>2. En virtud de una concesión especial firmada con el gobierno de Panamá, las empresas no pagan impuestos sobre utilidades obtenidas por ventas efectuadas en el extranjero.</p> <p>3. Exención de derechos de importación sobre los productos que entren en la Zona Franca</p>	Sí	\$ 4,8 (terrenos) \$ 18 (locales)

