

Desglose del área solicitada por la sociedad BANANA'S VILLAGES RESORT, S.A., a la Autoridad Marítima de Panamá:

- Fondo de Mar (MUELLE 1):  $424.784\text{m}^2$
- Ribera de Mar (A):  $3,403.891\text{m}^2$
- Fondo de Mar (MUELLE 2):  $3,411.125\text{m}^2$
- Fondo de Mar (MUELLE 3):  $129.323\text{m}^2$
- Ribera de Mar (B):  $296.578\text{m}^2$

Observaciones:

- Área de Ribera de Mar Total:  $3,700.469\text{m}^2$
- Área de Fondo de Mar Total:  $3,965.232\text{m}^2$
- Área Total Solicitada:  $7,665.701\text{m}^2$

CIC  
N/W

Descripción del Polígonos solicitados por BANANAS VILLAGE RESORT INC,

SISTEMA DE PROYECCIÓN UTM, DATUM NAD 27, ZONA UTM 17.  
FONDO DE MAR (MUELLE 1)

Partiendo del punto m, con Coordenadas Norte 1065306.350 y Este 657402.853 se mide una Distancia de 17.700 m con Rumbo N 86° 18' 03" W, para llegar al punto n.

Partiendo del punto n, con Coordenadas Norte 1065307.492 y Este 657385.190 se mide una Distancia de 24.000 m con Rumbo N 04° 11' 54" E, para llegar al punto n1.

Partiendo del punto n1, con Coordenadas Norte 1065331.428 y Este 657386.947 se mide una Distancia de 17.701 m con Rumbo S 86° 18' 03" E, para llegar al punto n2.

Partiendo del punto n2, con Coordenadas Norte 1065330.286 y Este 657404.611 se mide una Distancia de 24.000 m con Rumbo S 04° 12' 02" W, para llegar al punto m.

#### RIBERA DE MAR (A)

Partiendo del punto a, con Coordenadas Norte 1065333.897 y Este 657350.256 se mide una Distancia de 12.360 m con Rumbo S 01° 55' 10" W, para llegar al punto b.

Partiendo del punto b, con Coordenadas Norte 1065321.544 y Este 657349.842 se mide una Distancia de 39.561 m con Rumbo S 52° 55' 01" E, para llegar al punto c.

Partiendo del punto c, con Coordenadas Norte 1065297.690 y Este 657381.402 se mide una Distancia de 24.719 m con Rumbo S 85° 47' 55" E, para llegar al punto d.

Partiendo del punto d, con Coordenadas Norte 1065295.879 y Este 657406.055 se mide una Distancia de 74.580 m con Rumbo N 49° 53' 60" E, para llegar al punto e.

Partiendo del punto e, con Coordenadas Norte 1065343.918 y Este 657463.103 se mide una Distancia de 139.920 m con Rumbo S 89° 15' 60" E, para llegar al punto f.

Partiendo del punto f, con Coordenadas Norte 1065342.127 y Este 657603.012 se mide una Distancia de 19.219 m con Rumbo S 45° 41' 60" E, para llegar al punto g.

Partiendo del punto g, con Coordenadas Norte 1065328.704 y Este 657616.767 se mide una Distancia de 40.175 m con Rumbo S 77° 41' 58" E, para llegar al punto h.

Partiendo del punto h, con Coordenadas Norte 1065320.145 y Este 657656.020 se mide una Distancia de 10.201 m con Rumbo N 02° 19' 53" E, para llegar al punto i.

Partiendo del punto i, con Coordenadas Norte 1065330.338 y Este 657656.435 se mide una Distancia de 35.536 m con Rumbo N  $77^{\circ} 42' 01''$  W, para llegar al punto j.

Partiendo del punto j, con Coordenadas Norte 1065337.908 y Este 657621.715 se mide una Distancia de 20.351 m con Rumbo N  $45^{\circ} 42' 03''$  W, para llegar al punto k.

Partiendo del punto k, con Coordenadas Norte 1065352.121 y Este 657607.150 se mide una Distancia de 147.540 m con Rumbo N  $89^{\circ} 16' 01''$  W, para llegar al punto l.

Partiendo del punto l, con Coordenadas Norte 1065354.009 y Este 657459.622 se mide una Distancia de 74.122 m con Rumbo S  $49^{\circ} 59' 09''$  W, para llegar al punto m.

Partiendo del punto m, con Coordenadas Norte 1065306.350 y Este 657402.853 se mide una Distancia de 17.700 m con Rumbo N  $86^{\circ} 18' 03''$  W, para llegar al punto n.

Partiendo del punto n, con Coordenadas Norte 1065307.492 y Este 657385.190 se mide una Distancia de 43.791 m con Rumbo N  $52^{\circ} 54' 58''$  W, para llegar al punto a.

#### FONDO DE MAR (MUELLE 2)

Partiendo del punto i, con Coordenadas Norte 1065330.338 y Este 657656.435 se mide una Distancia de 35.536 m con Rumbo N  $77^{\circ} 42' 01''$  W, para llegar al punto j.

Partiendo del punto j, con Coordenadas Norte 1065337.908 y Este 657621.715 se mide una Distancia de 22.000 m con Rumbo N  $02^{\circ} 19' 54''$  E, para llegar al punto j1.

Partiendo del punto j1, con Coordenadas Norte 1065359.890 y Este 657622.610 se mide una Distancia de 125.001 m con Rumbo S  $87^{\circ} 40' 00''$  E, para llegar al punto j2.

Partiendo del punto j2, con Coordenadas Norte 1065354.801 y Este 657747.507 se mide una Distancia de 28.150 m con Rumbo S  $02^{\circ} 19' 59''$  W, para llegar al punto j3.

Partiendo del punto j3, con Coordenadas Norte 1065326.674 y Este 657746.361 se mide una Distancia de 90.001 m con Rumbo N  $87^{\circ} 40' 01''$  W, para llegar al punto i.

#### FONDO DE MAR (MUELLE 3)

Partiendo del punto o, con Coordenadas Norte 1065314.322 y Este 657830.431 se mide una Distancia de 13.700 m con Rumbo S  $31^{\circ} 00' 01''$  W, para llegar al punto u.

Partiendo del punto u, con Coordenadas Norte 1065302.579 y Este 657823.375 se mide una Distancia de 7.500 m con Rumbo S 88° 59' 57" W, para llegar al punto t.

Partiendo del punto t, con Coordenadas Norte 1065302.448 y Este 657815.876 se mide una Distancia de 11.620 m con Rumbo N 01° 00' 04" W, para llegar al punto o1.

Partiendo del punto o1, con Coordenadas Norte 1065314.066 y Este 657815.673 se mide una Distancia de 14.760 m con Rumbo N 89° 00' 22" E, para llegar al punto o.

#### RIBERA DE MAR (B)

Partiendo del punto o, con Coordenadas Norte 1065302.448 y Este 657815.876 se mide una Distancia de 10.047 m con Rumbo S 01° 00' 14" E, para llegar al punto p.

Partiendo del punto p, con Coordenadas Norte 1065292.403 y Este 657816.052 se mide una Distancia de 13.030 m con Rumbo N 89° 00' 06" E, para llegar al punto q.

Partiendo del punto q, con Coordenadas Norte 1065292.630 y Este 657829.080 se mide una Distancia de 21.001 m con Rumbo N 30° 59' 59" E, para llegar al punto r.

Partiendo del punto r, con Coordenadas Norte 1065310.631 y Este 657839.896 se mide una Distancia de 3.940 m con Rumbo N 11° 00' 07" E, para llegar al punto s.

Partiendo del punto s, con Coordenadas Norte 1065314.499 y Este 657840.648 se mide una Distancia de 10.219 m con Rumbo S 89° 00' 27" W, para llegar al punto t.

Partiendo del punto t, con Coordenadas Norte 1065314.322 y Este 657830.431 se mide una Distancia de 13.700 m con Rumbo S 31° 00' 01" W, para llegar al punto u.

Partiendo del punto u, con Coordenadas Norte 1065302.579 y Este 657823.375 se mide una Distancia de 7.500 m con Rumbo S 88° 59' 57" W, para llegar al punto o.

316  
ant

316-



Resgistrate 1/1/05  
3 copy

Panamá, 17 de octubre de 2005

LICENCIADO  
HERNANDO ARIAS  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN  
AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMA  
CIUDAD

3:28 2542

Estimado Licenciado Arias:

Por medio de la presente tenemos a bien hacer de conocimiento de esta institución, que el área de fondo de mar y área de ríbera de mar que está solicitando en concesión actualmente BANANAS VILLAGE RESORT, INC., en adición a las áreas anteriormente solicitadas en los predios del Hotel Bananas Village Resort, ubicado en Isla Grande, Corregimiento de Isla Grande, Provincia de Colón, serán utilizadas para la construcción de muellaje que se utilizará para recibir a los botes que traen a nuestros huéspedes, para la construcción de cabañas habitacionales para los huéspedes, así como para la construcción de plataforma de buceo.

Sin otro particular por el momento,

*m.*

MAYRA PEREZ de DE GRACIA  
DEPARTAMENTO LEGAL  
BANANAS VILLAGE RESORT, INC.

35

EL ADMINISTRADOR DE LA AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA, en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que, la empresa **BANANA'S VILLAGE RESORT, INC.**, Inscrita en la Ficha 311098 , Rollo 48522 e Imagen 112 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, cuyas Representantes Legales, son las señoritas **MERCEDES DE MONTERO**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal **No.8-286-814** y **MAYRA PEREZ de DE GRACIA**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal **No.8-295-59**, mediante Apoderada Especial, Licenciada **MAYRA PEREZ de DE GRACIA**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal **No.8-295-59**, ha solicitado se le otorgue en concesión un área total de **7,665.701 M<sup>2</sup>**, que comprende un área de ribera de mar de **3,700.469 M<sup>2</sup>**, constituida por los polígonos "A" y "B" y un área de fondo de mar de **3,965.232 M<sup>2</sup>**, sobre la cual se encuentran construidos los Muelles 1, 2 y 3, ubicada en Isla Grande, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón, por el término de veinte (20) años.

Que, esta solicitud ha sido elevada con la finalidad de utilizar el área como atracadero para recibir huéspedes del hotel, para la construcción de cabañas habitacionales y para la construcción de plataforma de buceo.

Que, de acuerdo a los parámetros técnicos remitidos por el Departamento de Concesiones, el área se encuentra disponible.

Que, en virtud del Artículo 37 del Decreto Ley No. 7 de 10 de febrero de 1998, **LA AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA**, se subrogó en todos los derechos y obligaciones que correspondían a **LA AUTORIDAD PORTUARIA NACIONAL**, y

Que, el Artículo 27, Ordinal 9 del Decreto Ley No. 7 de 10 de febrero de 1998, faculta al Administrador de **LA AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA**, a celebrar contratos, cuyo monto no exceda la suma de **Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)**;

RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO:** Otorgar en concesión a la empresa **BANANA'S VILLAGE RESORT, INC.**, un área total de **7,665.701 M<sup>2</sup>**, que comprende un área de ribera de mar de **3,700.469 M<sup>2</sup>**, constituida por los polígonos "A" y "B" y un área de fondo de mar de **3,965.232 M<sup>2</sup>**, sobre la cual se encuentran construidos los Muelles 1, 2 y 3, ubicada en Isla Grande, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón, por el término de veinte (20) años.

DESCRIPCION DEL AREA

RIBERA DE MAR (A)

Partiendo del punto a, con Coordenadas Norte 1065333.897 y Este 657350.256, se mide una Distancia de 12.360 m con Rumbo S 01°

55' 10" W, para llegar al punto b.

Partiendo del punto b, con Coordenadas Norte 1065321.544 y Este 657349.842, se mide una Distancia de 39.561 m con Rumbo S 52° 55' 01" E, para llegar al punto c.

Partiendo del punto c, con Coordenadas Norte 1065297.690 y Este 657381.402, se mide una Distancia de 24.719 m con Rumbo S 85° 47' 55" E, para llegar al punto d.

Partiendo del punto d, con Coordenadas Norte 1065295.879 y Este 657406.055, se mide una Distancia de 74.580 m con Rumbo N 49° 53' 60" E, para llegar al punto e.

Partiendo del punto e, con Coordenadas Norte 1065343.918 y Este 657463.103, se mide una Distancia de 139.920 m con Rumbo S 89° 15' 60" E, para llegar al punto f.

Partiendo del punto f, con Coordenadas Norte 1065342.127 y Este 657603.012, se mide una Distancia de 19.219 m con Rumbo S 45° 41' 60" E, para llegar al punto g.

Partiendo del punto g, con Coordenadas Norte 1065328.704 y Este 657616.767, se mide una Distancia de 40.175 m con Rumbo S 77° 41' 58" E, para llegar al punto h.

Partiendo del punto h, con Coordenadas Norte 1065320.145 y Este 657656.020, se mide una Distancia de 10.201 m con Rumbo N 02° 19' 53" E, para llegar al punto i.

Partiendo del punto i, con Coordenadas Norte 1065330.338 y Este 657656.435, se mide una Distancia de 35.536 m con Rumbo N 77° 42' 01" W, para llegar al punto j.

Partiendo del punto j, con Coordenadas Norte 1065337.908 y Este 657621.715, se mide una Distancia de 20.351 m con Rumbo N 45° 42' 03" W, para llegar al punto k.

Partiendo del punto k, con Coordenadas Norte 1065352.121 y Este 657607.150, se mide una Distancia de 147.540 m con Rumbo N 89° 16' 01" W, para llegar al punto l.

Partiendo del punto l, con Coordenadas Norte 1065354.009 y Este 657459.622, se mide una Distancia de 74.122 m con Rumbo S 49° 59' 09" W, para llegar al punto m.

Partiendo del punto m, con Coordenadas Norte 1065306.350 y Este 657402.853, se mide una Distancia de 17.700 m con Rumbo N 86°

18' 03" W, para llegar al punto n.

Partiendo del punto n, con Coordenadas Norte 1065307.492 y Este 657385.190, se mide una Distancia de 43.791 m con Rumbo N 52° 54' 58" W, para llegar al punto a.

**RIBERA DE MAR (B)**

Partiendo del punto o, con Coordenadas Norte 1065302.448 y Este 657815.876, se mide una Distancia de 10.047 m con Rumbo S 01° 00' 14" E, para llegar al punto p.

Partiendo del punto p, con Coordenadas Norte 1065292.403 y Este 657816.052, se mide una Distancia de 13.030 m con Rumbo N 89° 00' 06" E, para llegar al punto q.

Partiendo del punto q, con Coordenadas Norte 1065292.630 y Este 657829.080, se mide una Distancia de 21.001 m con Rumbo N 30° 59' 59" E, para llegar al punto r.

Partiendo del punto r, con Coordenadas Norte 1065310.631 y Este 657839.896, se mide una Distancia de 3.940 m con Rumbo N 11° 00' 07" E, para llegar al punto s.

Partiendo del punto s, con Coordenadas Norte 1065314.499 y Este 657840.648, se mide una Distancia de 10.219 m con Rumbo S 89° 00' 27" W, para llegar al punto t.

Partiendo del punto t, con Coordenadas Norte 1065314.322 y Este 657830.431, se mide una Distancia de 13.700 m con Rumbo S 31° 00' 01" W, para llegar al punto u.

Partiendo del punto u, con Coordenadas Norte 1065302.579 y Este 657823.375, se mide una Distancia de 7.500 m con Rumbo S 88° 59' 57" W, para llegar al punto o.

**FONDO DE MAR (MUELLE 1)**

Partiendo del punto m, con Coordenadas Norte 1065306.350 y Este 657402.853, se mide una Distancia de 17.700 m con Rumbo N 86° 18' 03" W, para llegar al punto n.

Partiendo del punto n, con Coordenadas Norte 1065307.492 y Este 657385.190, se mide una Distancia de 24.000 m con Rumbo N 04° 11' 54" E, para llegar al punto n1.

Partiendo del punto n1, con Coordenadas Norte 1065331.428 y Este 657386.947, se mide una Distancia de 17.701 m con Rumbo S 86° 18' 03" E, para llegar al punto n2.

38

Partiendo del punto n2, con Coordenadas Norte 1065330.286 y Este 657404.611, se mide una Distancia de 24.000 m con Rumbo S 04° 12' 02" W, para llegar al punto m.

**FONDO DE MAR (MUELLE 2)**

Partiendo del punto i, con Coordenadas Norte 1065330.338 y Este 657656.435, se mide una Distancia de 35.536 m con Rumbo N 77° 42' 01" W, para llegar al punto j.

Partiendo del punto j, con Coordenadas Norte 1065337.908 y Este 657621.715, se mide una Distancia de 22.000 m con Rumbo N 02° 19' 54" E, para llegar al punto j1.

Partiendo del punto j1, con Coordenadas Norte 1065359.890 y Este 657622.610, se mide una Distancia de 125.001 m con Rumbo S 87° 40' 00" E, para llegar al punto j2.

Partiendo del punto j2, con Coordenadas Norte 1065354.801 y Este 657747.507, se mide una Distancia de 28.150 m con Rumbo S 02° 19' 59" W, para llegar al punto j3.

Partiendo del punto j3, con Coordenadas Norte 1065326.674 y Este 657746.361, se mide una Distancia de 90.001 m con Rumbo N 87° 40' 01" W, para llegar al punto i.

**FONDO DE MAR (MUELLE 3)**

Partiendo del punto o, con Coordenadas Norte 1065314.322 y Este 657830.431, se mide una Distancia de 13.700 m con Rumbo S 31° 00' 01" W, para llegar al punto u.

Partiendo del punto u, con Coordenadas Norte 1065302.579 y Este 657823.375, se mide una Distancia de 7.500 m con Rumbo S 88° 59' 57" W, para llegar al punto t.

Partiendo del punto t, con Coordenadas Norte 1065302.448 y Este 657815.876, se mide una Distancia de 11.620 m con Rumbo N 01° 00' 04" W, para llegar al punto o1.

Partiendo del punto o1, con Coordenadas Norte 1065314.066 y Este 657815.673, se mide una Distancia de 14.760 m con Rumbo N 89° 00' 22" E, para llegar al punto o.

El área será utilizada por la empresa como atracadero para recibir huéspedes del hotel, para la construcción de cabañas habitacionales y para la construcción de plataforma de buceo.

**ARTICULO SEGUNDO:**

**LA AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA** se reserva el derecho de dar por terminado el contrato de concesión sin indemnización, dando

un aviso previo de noventa (90) días, cuando el área sea requerida para el desarrollo del recinto portuario, conforme a los planes de modernización, privatización y expansión de los mismos, o por cualquier otra causa de utilidad pública o interés social.

**ARTICULO TERCERO:**

La empresa BANANA'S VILLAGE RESORT, INC., tendrá un plazo de treinta (30) días, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, para formalizar el contrato respectivo en los términos previstos. El incumplimiento de esta obligación dejará sin efecto la presente Resolución.

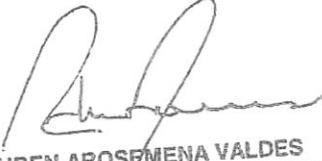
**ARTICULO CUARTO:**

Esta Resolución regirá a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Decreto Ley No.7 de 10 de febrero de 1998.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

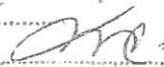
Dada en la Ciudad de Panamá, a los veintiuno (21) días del mes de noviembre del año dos mil cinco (2005).

  
RUBEN AROSEMENA VALDES  
ADMINISTRADOR DE LA AUTORIDAD  
MARITIMA DE PANAMA

  
HUGO ANGUIZOLA  
DIRECTOR DE ASESORIA JURIDICA  
EN FUNCIONES DE SECRETARIO JUDICIAL

RAV/HA/MMM/led.

Notificación mediante de correo  
Dirección de Asesoria Jurídica

Notificado a Maria Diaz De Garcia  
a las 2:41 de la tarde  
del dia veinticinco de enero  
de 2005.   
Fir:

40



## CONTRATO No.A2-001-2006

Los suscritos, **RUBEN AROSEMENA VALDES**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal **No.8-222-1514**, en su condición de Administrador y Representante Legal de **LA AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA**, quien en adelante se denominará **LA AUTORIDAD**, por una parte, y, por la otra, las señoras **MERCEDES DE MONTERO**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal **No.8-286-814** y **MAYRA PEREZ de DE GRACIA**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal **No.8-295-59**, actuando en su condición de Representantes Legales conjuntas de la empresa **BANANA'S VILLAGE RESORT, INC.**, inscrita en la Ficha **311098**, Rollo **48522** e Imagen **112** de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, quien en adelante se denominará **LA CONCESIONARIA**, hemos convenido en celebrar contrato de concesión, sujeto a las cláusulas siguientes:

**PRIMERA:** **LA AUTORIDAD** otorga en concesión a **LA CONCESIONARIA**, un área total de **7,665.701 M<sup>2</sup>**, que comprende un área de ribera de mar de **3,700.469 M<sup>2</sup>**, constituida por los polígonos "A" y "B" y un área de fondo de mar de **3,965.232 M<sup>2</sup>**, sobre la cual se encuentran construidos los Muelles 1, 2 y 3, ubicada en Isla Grande, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón.

### DESCRIPCION DEL AREA

#### RIBERA DE MAR (A)

Partiendo del punto a, con Coordenadas Norte 1065333.897 y Este 657350.256, se mide una Distancia de 12.360 m con Rumbo S 01° 55' 10" W, para llegar al punto b.

Partiendo del punto b, con Coordenadas Norte 1065321.544 y Este 657349.842, se mide una Distancia de 39.561 m con Rumbo S 52° 55' 01" E, para llegar al punto c.

Partiendo del punto c, con Coordenadas Norte 1065297.690 y Este 657381.402, se mide una Distancia de 24.719 m con Rumbo S 85° 47' 55" E, para llegar al punto d.

Partiendo del punto d, con Coordenadas Norte 1065295.879 y Este 657406.055, se mide una Distancia de 74.580 m con Rumbo N 49° 53' 60" E, para llegar al punto e.

Partiendo del punto e, con Coordenadas Norte 1065343.918 y Este 657463.103, se mide una Distancia de 139.920 m con Rumbo S 89° 15' 60" E, para llegar al punto f.

Partiendo del punto f, con Coordenadas Norte 1065342.127 y Este 657603.012, se mide una Distancia de 19.219 m con Rumbo S 45° 41' 60" E, para llegar al punto g.

Partiendo del punto g, con Coordenadas Norte 1065328.704 y Este

*H/*

425  
CAT

657616.767, se mide una Distancia de 40.175 m con Rumbo S 77° 41' 58" E, para llegar al punto h.

Partiendo del punto h, con Coordenadas Norte 1065320.145 y Este 657656.020, se mide una Distancia de 10.201 m con Rumbo N 02° 19' 53" E, para llegar al punto i.

Partiendo del punto i, con Coordenadas Norte 1065330.338 y Este 657656.435, se mide una Distancia de 35.536 m con Rumbo N 77° 42' 01" W, para llegar al punto j.

Partiendo del punto j, con Coordenadas Norte 1065337.908 y Este 657621.715, se mide una Distancia de 20.351 m con Rumbo N 45° 42' 03" W, para llegar al punto k.

Partiendo del punto k, con Coordenadas Norte 1065352.121 y Este 657607.150, se mide una Distancia de 147.540 m con Rumbo N 89° 16' 01" W, para llegar al punto 1.

Partiendo del punto 1, con Coordenadas Norte 1065354.009 y Este 657459.622, se mide una Distancia de 74.122 m con Rumbo S 49° 59' 09" W, para llegar al punto m.

Partiendo del punto m, con Coordenadas Norte 1065306.350 y Este 657402.853, se mide una Distancia de 17.700 m con Rumbo N 86° 18' 03" W, para llegar al punto n.

Partiendo del punto n, con Coordenadas Norte 1065307.492 y Este 657385.190, se mide una Distancia de 43.791 m con Rumbo N 52° 54' 58" W, para llegar al punto a.

#### **RIBERA DE MAR (B)**

Partiendo del punto o, con Coordenadas Norte 1065302.448 y Este 657815.876, se mide una Distancia de 10.047 m con Rumbo S 01° 00' 14" E, para llegar al punto p.

Partiendo del punto p, con Coordenadas Norte 1065292.403 y Este 657816.052, se mide una Distancia de 13.030 m con Rumbo N 89° 00' 06" E, para llegar al punto q.

Partiendo del punto q, con Coordenadas Norte 1065292.630 y Este 657829.080, se mide una Distancia de 21.001 m con Rumbo N 30° 59' 59" E, para llegar al punto r.

Partiendo del punto r, con Coordenadas Norte 1065310.631 y Este 657839.896, se mide una Distancia de 3.940 m con Rumbo N 11° 00' 07" E, para llegar al punto s.

42



Partiendo del punto s, con Coordenadas Norte 1065314.499 y Este 657840.648, se mide una Distancia de 10.219 m con Rumbo S 89° 00' 27" W, para llegar al punto t.

Partiendo del punto t, con Coordenadas Norte 1065314.322 y Este 657830.431, se mide una Distancia de 13.700 m con Rumbo S 31° 00' 01" W, para llegar al punto u.

Partiendo del punto u, con Coordenadas Norte 1065302.579 y Este 657823.375, se mide una Distancia de 7.500 m con Rumbo S 88° 59' 57" W, para llegar al punto o.

**FONDO DE MAR (MUELLE 1)**

Partiendo del punto m, con Coordenadas Norte 1065306.350 y Este 657402.853, se mide una Distancia de 17.700 m con Rumbo N 86° 18' 03" W, para llegar al punto n.

Partiendo del punto n, con Coordenadas Norte 1065307.492 y Este 657385.190, se mide una Distancia de 24.000 m con Rumbo N 04° 11' 54" E, para llegar al punto n1.

Partiendo del punto n1, con Coordenadas Norte 1065331.428 y Este 657386.947, se mide una Distancia de 17.701 m con Rumbo S 86° 18' 03" E, para llegar al punto n2.

Partiendo del punto n2, con Coordenadas Norte 1065330.286 y Este 657404.611, se mide una Distancia de 24.000 m con Rumbo S 04° 12' 02" W, para llegar al punto m.

**FONDO DE MAR (MUELLE 2)**

Partiendo del punto i, con Coordenadas Norte 1065330.338 y Este 657656.435, se mide una Distancia de 35.536 m con Rumbo N 77° 42' 01" W, para llegar al punto j.

Partiendo del punto j, con Coordenadas Norte 1065337.908 y Este 657621.715, se mide una Distancia de 22.000 m con Rumbo N 02° 19' 54" E, para llegar al punto j1.

Partiendo del punto j1, con Coordenadas Norte 1065359.890 y Este 657622.610, se mide una Distancia de 125.001 m con Rumbo S 87° 40' 00" E, para llegar al punto j2.

Partiendo del punto j2, con Coordenadas Norte 1065354.801 y Este 657747.507, se mide una Distancia de 28.150 m con Rumbo S 02° 19' 59" W, para llegar al punto j3.

Partiendo del punto j3, con Coordenadas Norte 1065326.674 y Este

43



657746.361, se mide una Distancia de 90.001 m con Rumbo N 87° 40' 01" W, para llegar al punto i.

**FONDO DE MAR (MUELLE 3)**

Partiendo del punto o, con Coordenadas Norte 1065314.322 y Este 657830.431, se mide una Distancia de 13.700 m con Rumbo S 31° 00' 01" W, para llegar al punto u.

Partiendo del punto u, con Coordenadas Norte 1065302.579 y Este 657823.375, se mide una Distancia de 7.500 m con Rumbo S 88° 59' 57" W, para llegar al punto t.

Partiendo del punto t, con Coordenadas Norte 1065302.448 y Este 657815.876, se mide una Distancia de 11.620 m con Rumbo N 01° 00' 04" W, para llegar al punto o1.

Partiendo del punto o1, con Coordenadas Norte 1065314.066 y Este 657815.673, se mide una Distancia de 14.760 m con Rumbo N 89° 00' 22" E, para llegar al punto o.

**SEGUNDA:**

El área será utilizada por **LA CONCESIONARIA** como atracadero para recibir huéspedes del hotel, para la construcción de cabañas habitacionales y para la construcción de plataforma de buceo.

**PARAgraFO I:**

Cuando **LA CONCESIONARIA** deseé dedicarse a otras actividades complementarias o que tengan relación con las originalmente autorizadas, solicitará a **LA AUTORIDAD** el permiso correspondiente para las nuevas actividades.

**TERCERA:**

**LA CONCESIONARIA** pagará a **LA AUTORIDAD**, por el área otorgada en concesión, un canon fijo mensual de **Ciento Noventa Balboas con 31/100 (B/.190.31)**, a razón de **B/.0.02 el mt.<sup>2</sup>/mes** para el área de fondo de mar y **B/.0.03 el mt.<sup>2</sup>/mes** para el área de ribera de mar.

Este canon fijo se incrementará en un cinco por ciento (5%) anual.

La morosidad en el pago del canon, producirá un recargo del dos por ciento (2%) mensual.

La Autoridad Marítima de Panamá recibirá como ingreso al finalizar el contrato la suma de **Setenta y Cinco Mil Quinientos Trece Balboas con 92/100 (B/.75,513.92)**.

**CUARTA:**

El término del contrato es de veinte (20) años, contados a partir de su perfeccionamiento.

44



Para los efectos de la prórroga del presente contrato **LA CONCESIONARIA** deberá presentar solicitud escrita noventa (90) días antes del vencimiento del contrato.

**EL ADMINISTRADOR o LA JUNTA DIRECTIVA** de la **AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA**, como corresponda, aprobará mediante resolución motivada la solicitud de prórroga siempre que **LA CONCESIONARIA** haya cumplido con todas las obligaciones adquiridas mediante el presente contrato, no haya incurrido en violación de las leyes y reglamentos de la **AUTORIDAD** y dicha solicitud sea compatible con los planes de desarrollo portuario y marítimo que lleva a cabo **LA AUTORIDAD**.

No es obligación de la **AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA**, otorgar la renovación del presente contrato ni pactar en caso de renovación las mismas condiciones.

**QUINTA:**

Las partes acuerdan que las mejoras de carácter permanente construidas por **LA CONCESIONARIA**, pasarán a ser propiedad de **LA AUTORIDAD**, sin cargo alguno, al concluir el presente contrato.

**LA AUTORIDAD** se reserva el derecho de solicitar a **LA CONCESIONARIA**, el retiro de las mejoras no permanentes; en un plazo no mayor de noventa (90) días calendarios, contado a partir de la notificación correspondiente. Vencido dicho término, las mejoras no permanentes pasarán a formar parte de los bienes de **LA AUTORIDAD**, sin trámite alguno.

**PARAGRAFO I:**

**LA CONCESIONARIA** declará que renuncia al derecho que le otorga el artículo 1770 del Código Civil, en concordancia con el artículo 1444 del Código Judicial. En consecuencia, no podrá solicitar inscripción de título constitutivo de dominio, sobre las mejoras permanentes efectuadas en el área dada en concesión.

**PARAGRAFO II:**

Para los efectos de este contrato, se entiende por mejoras o modificaciones de carácter permanente aquellas instalaciones de elementos en el área dada en concesión que se identifiquen o se compenetren de tal manera que hagan imposible su separación sin quebranto, menoscabo o deterioro, o sea, sin que el área dada en concesión o dichos elementos, se destruyan o alteren sustancialmente. De la misma manera, se entiende por mejoras de carácter temporal aquellas instalaciones de objetos muebles que se coloquen en el área dada en concesión, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio que preste **LA CONCESIONARIA**, siempre que

*215*



puedan separarse sin quebranto, menoscabo o deterioro de tales objetos muebles.

**SEXTA:**

**LA CONCESIONARIA** tomará las medidas necesarias con el propósito de mantener en completa limpieza y aseo el área dada en concesión y en especial, aquéllas conforme a las reglamentaciones oficiales pertinentes, así como a las normas de general aceptación que sean aplicables a la actividad o explotación que se lleven a cabo dentro del área dada en concesión.

**SEPTIMA:**

**LA CONCESIONARIA** se obliga a lo siguiente:

- a) Pagar los gastos de energía eléctrica, gas, teléfono, agua o cualquier servicio público aplicable al área dada en concesión.
- b) Cumplir las órdenes y disposiciones emanadas de las autoridades y los organismos competentes, tales como: policía, aduana, sanidad, seguridad social, ornato y normas industriales.
- c) Cubrir los gastos en que incurra por el aseo y mantenimiento del área dada en concesión, incluyendo la reparación de tuberías, conexiones eléctricas, lavabos, inodoros y sumideros.
- d) Someter a la aprobación de **LA AUTORIDAD**, la colocación de cualquier letrero, anuncio, símbolo, bandera o señal.
- e) Someter a la aprobación de **LA AUTORIDAD**, las obras, mejoras o reparaciones mayores que hayan de efectuarse en el área y cumplir las recomendaciones que al efecto le señale la misma.
- f) Comunicar a **LA AUTORIDAD**, a la brevedad posible, sobre cualquier perturbación, usurpación o daño que se cause al área dada en concesión por acción de terceros, fuerza mayor, caso fortuito o por cualquier causa.
- g) Reembolsar a **LA AUTORIDAD** los gastos en que incurra o tenga que efectuar en concepto de reparación de los daños que reciba el inmueble por acción u omisión de **LA CONCESIONARIA** o de su personal, siempre que ésta no inicie la reparación en un plazo de diez (10) días, contado desde que **LA AUTORIDAD** lo notifique.
- h) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias vigentes o futuras que tengan aplicación en el área, ya sea que dichas disposiciones emanen de **LA AUTORIDAD** o de cualquier organismo competente.
- i) Garantizar las obligaciones que adquiere mediante este contrato, con una fianza de cumplimiento por la suma de **Siete Mil Quinientos Cincuenta y Un Balboas con 39/100 (B/.7,551.39)**, equivalente al diez por ciento (10%) de la totalidad del monto del

*H6*

129  
OK

contrato, la cual deberá ser consignada a **LA AUTORIDAD** antes o al momento de la firma de este documento, y mantendrá su vigencia noventa (90) días después de expirado el contrato.

Dicha fianza se constituirá en efectivo, bonos del Estado, cheque certificado o garantía, expedida por una compañía de seguros, reconocida por las leyes de la República de Panamá, a favor de **LA AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA y LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA.**

- j) Permitir el acceso a los funcionarios de **LA AUTORIDAD** que, en cumplimiento de sus funciones de inspección, deban ingresar al área dada en concesión, previa notificación al encargado del mismo.
- k) **LA CONCESIONARIA** libera a **LA AUTORIDAD** de cualquier responsabilidad que sobrevenga por daños a la propiedad o a las personas con motivo de las operaciones o actividades realizadas en el área dada en concesión.
- l) Devolver a **LA AUTORIDAD**, a la expiración de este contrato, el área concedida en el mismo estado que lo ha recibido, salvo el deterioro producido por el uso legítimo y normal del mismo y sin perjuicio de las mejoras de carácter permanente que quedarán en favor de **LA AUTORIDAD**.
- m) Acreditar a favor de **LA AUTORIDAD** una póliza de responsabilidad civil que garantice daños a la propiedad ajena, lesiones y/o muerte a terceros, dentro de los predios del área otorgada en concesión o por razón de la actividad, por un monto no menor de **Quince Mil Balboas con 00/100 (B/.15,000.00)**, el cual no representa una limitación de responsabilidad civil de **LA CONCESIONARIA** en el evento de producirse daños a las personas o a la propiedad, a favor de **LA AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA y LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA.**
- n) Acreditar ante **LA AUTORIDAD** el certificado de Registro Público en el cual conste la inscripción de la empresa, su vigencia y el nombre de su representante legal.
- ñ) Presentar ante **LA AUTORIDAD** Estudio de Impacto Ambiental debidamente aprobado por la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM).
- o) Realizar las operaciones de acuerdo a las prácticas de seguridad vigentes y mantener medidas preventivas para evitar la contaminación dando cumplimiento con lo estipulado en el Convenio Marpol 73/78.

47

- p) Dar el debido mantenimiento a las instalaciones construidas y sus alrededores.
- q) Permitir a los funcionarios de **LA AUTORIDAD** que examinen los libros, facturas y cualesquiera otros documentos, a fin de determinar si son o no ciertas las sumas pagadas o que deba pagar la concesionaria a la Institución, en relación con este contrato.
- r) Exigir a los barcos, lanchas, yates y demás embarcaciones que atraquen o partan del muelle, que cumplan con los requisitos mínimos de seguridad y cuenten con las autorizaciones de las autoridades pertinentes para llevar pasajeros.
- s) Presentar un anteproyecto de las obras a realizar sobre los espacios marítimos solicitados.
- t) Presentar un informe mensual de las naves atendidas y reportar cualquier anomalía observada en cuanto a lo establecido en las normas de la **Dirección General de Marina Mercante**.

**OCTAVA:** Las partes declaran, y así lo reconocen, que no existe relación jurídica entre **LA AUTORIDAD** y los trabajadores de **LA CONCESIONARIA**.

**NOVENA:** Si, por caso fortuito, se destruye totalmente el área dada en concesión, **LA CONCESIONARIA** podrá comunicar a **LA AUTORIDAD** su deseo de reconstruir la misma, en cuyo caso ésta, dentro del período de noventa (90) días siguientes a dicha comunicación, dará su autorización para ello.

**DECIMA:** **LA CONCESIONARIA** no podrá ceder ni traspasar los derechos y obligaciones que le impone este contrato, **ni sub-arrendar** total o parcialmente el área otorgada en concesión, sin previa autorización por escrito de **LA AUTORIDAD**.

**UNDECIMA:** Son causales de resolución administrativa, además de las previstas en el Artículo 104 de la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995, las siguientes:

- a) La quiebra o disolución de **LA CONCESIONARIA**.
- b) El vencimiento del plazo de la concesión.
- c) El término del objetivo para el cual se otorga la concesión.
- d) Si, por caso fortuito o fuerza mayor, se destruye el área dada en concesión, de tal forma que haga imposible el objeto de la concesión.
- e) El acuerdo mutuo entre **LA AUTORIDAD** y **LA CONCESIONARIA**.

WV  
CJ

- f) El incumplimiento de **LA CONCESIONARIA** de cualesquiera de las obligaciones que le impone este contrato.
- g) La morosidad de **LA CONCESIONARIA** en el pago de dos (2) meses del canon.
- h) Cuando, por utilidad pública o interés social, sea necesario resolver el contrato para llevar a cabo obras del Estado, y
- i) La infracción de cualquier disposición del acuerdo No. 9-76 del 24 de marzo de 1976, mediante el cual se establece el reglamento para otorgar concesiones.

**DUODECIMA:** **LA CONCESIONARIA** se compromete a cumplir con las disposiciones vigentes y aquellas que se dicten en el futuro por parte de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM) sobre protección al medio ambiente.

**DECIMA TERCERA:** **LA CONCESIONARIA** hace constar que conoce las condiciones del área dada en concesión y que lo recibe a su entera satisfacción.

**DECIMA CUARTA:** **LA CONCESIONARIA** adhiere al original del presente contrato, timbres fiscales por la suma de **Setenta y Cinco Balboas con 55/100 (B/.75.55)**.

**DECIMA QUINTA:** Este contrato comenzará a regir a partir de la fecha del refrendo por parte de la Contraloría General de la República.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los (      ) días del mes de del año  
dos mil seis (2006).

**POR LA AUTORIDAD**



RUBEN AROSEMENA VALDES  
ADMINISTRADOR

**POR LA CONCESIONARIA**



MERCEDES DE MONTERO  
REPRESENTANTE LEGAL  
BANANA'S VILLAGE RESORT, INC.



MAYRA PEREZ de DE GRACIA  
REPRESENTANTE LEGAL  
BANANA'S VILLAGE RESORT, INC.

**REFRENDO:**



CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA



RAV/HA/MMM/led.



110

DIRECCIÓN DE PUERTOS E INDUSTRIAS MARITIMAS AUXILIARES  
DEPARTAMENTO DE CONCESIONES

473

PARÁMETROS TÉCNICOS – PROYECTO DE CONTRATO

SOLICITUD DE CONCESIÓN  
BANANAS VILLAGE RESORT INC.

GENERALES

**LLOYD WILLIAM SMITH SALGUEIRO**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N° 8-143-797, actuando en su condición de Representante Legal de la sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT INC.**, sociedad anónima debidamente inscrita en la Ficha N° 311098, Rollo N° 48522 e Imagen N° 112 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, mediante su apoderada especial **MAYRA PEREZ de DE GRACIA**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal N° 8-295-59, abogada en ejercicio, con oficinas profesionales ubicadas en Avenida Federico Boyd y Calle 46, Anexo del Edificio Parque Urraca, Planta Baja, Local C, Corregimiento de Bella Vista, lugar donde recibe notificaciones personales, teléfono 263-9510, Apartado 6-7519, El Dorado, Panamá; solicitan se le otorgue en concesión una superficie total de 7,665.701 m<sup>2</sup>, ubicados en Isla Grande, Corregimiento de Isla Grande, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón.

OBJETO Y ACTIVIDAD

Otorgar en concesión sobre un área total de 7,665.701 m<sup>2</sup> ubicada en Isla Grande, Corregimiento de Isla Grande, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón, para la construcción de tres muelles con columnas, anclajes y vigas de concreto, con superficie de tablones de madera, para el recibo, atraque y partida de botes que traen a los huéspedes del Hotel Bananas Village Resort, que se describen como el Muelle Número uno (1), Muelle Número dos (2) y Muelle Número tres (3).

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

El área solicitada tiene una superficie total de 7,665.701 m<sup>2</sup>, ubicado en Isla Grande, Corregimiento de Isla Grande, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón. La superficie total se desglosa en las siguientes áreas:

- Sub-Total Fondo de Mar : 3,965.232 m<sup>2</sup>
  - Muelle 1: 424.784 m<sup>2</sup>
  - Muelle 2: 3,411.125 m<sup>2</sup>
  - Muelle 3: 129.323 m<sup>2</sup>
- Sub-Total Ribera de Mar : 3,700.469 m<sup>2</sup>
  - Ribera de Mar (A): 3,403.891 m<sup>2</sup>
  - Ribera de Mar (B): 296.578 m<sup>2</sup>

Área Total: 7,665.701 m<sup>2</sup>

El área marítima solicitada se describe en el **ANEXO 1** que forma parte de este documento.

INVERSIÓN

De acuerdo al Cronograma de Inversión presentado por Bananas Village Resort Inc. que consta de la foja 254 a la foja 256 del expediente, la inversión para la construcción de tres muelles se desglosa de la siguiente manera:

50

- 474
- Muelle 1: B/. 15,250.00
  - Muelle 2: B/. 78,100.00
  - Muelle 3: B/. 16,800.00

TOTAL DE INVERSIÓN (Muelle 1, Muelle 2 y Muelle 3) = B/. 110,150.00

#### DURACIÓN DEL CONTRATO

El término de duración del **CONTRATO DE CONCESIÓN** será por un periodo de **VEINTE (20) AÑOS** y su prórroga estará condicionada al cumplimiento del Contrato de Concesión.

#### CANON

LA CONCESSIONARIA pagará a LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ por el área otorgada en concesión, un canon fijo de **B/. 0.04** por metro cuadrado del área de fondo de mar – muelle 1, **B/. 0.03** por metro cuadrado del área de fondo de mar – muelle 2, **B/. 0.07** por metro cuadrado del área de fondo de mar – muelle 3, y **B/. 0.05** por metro cuadrado del área de ribera de mar, los cuales se incrementarán en un cinco por ciento (5%) anualmente, generando de esta manera un pago mensual total durante el primer año de **TRECIENTOS TRECE BALBOAS CON TREINTA Y NUEVE CENTÉSIMOS (B/. 313.39)**, cuya tabla de cálculo se encuentra adjunta como parte del Contrato.

La morosidad en el pago de canon, producirá un recargo mensual del 2% sobre el canon fijo.

La Autoridad Marítima de Panamá recibirá como ingreso, por canon fijo, al término del CONTRATO la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO BALBOAS CON CUARENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS (B/. 124,354.44)**.

La metodología de asignación de canon se describe en el ANEXO No. 2, y el desglose de canon se describe en el ANEXO No. 3, dichos anexos forman parte integral de este documento.

#### CONSIDERACIONES

1. Según Nota S/N fechada el 9 de diciembre de 2005 presentada por Bananas Village Resort Inc. ante la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM) hacen una ampliación del Estudio de Impacto Ambiental titulado "Construcción de Cabañas", en donde incluyen la Concesión de Área de Ribera de Mar y Área de Fondo de Mar solicitada a la AMP (foja 229 del expediente) y adjuntan el Informe sobre la concesión (foja 236 – 243 del expediente).
2. La concesionaria cuenta con la Nota DINEORA-NOTIF-495-1512-05, fechada el 15 de diciembre de 2005, la cual corresponde con la "Construcción de Cabañas", emitidas por la Autoridad Nacional de Ambiente (ANAM), la cual reza lo siguiente:  
*"Tratándose de un Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, la notificación por escrito favorable certificará que se cumple con todos los requisitos ambientales aplicables; que el proyecto no genera riesgos ambientales significativos, que se cumple con la normativa de carácter ambiental y que el proyecto no conlleva riesgos ambientales".*
3. Los planos de mensura fueron revisados y otorgado Visto Bueno de la Dirección de Puertos e Industrias Marítimas Auxiliares de la Autoridad Marítima de Panamá.

475

## OBLIGACIONES

1. Garantizar, cada una las obligaciones del CONTRATO, con una Fianza de Cumplimiento, a favor de la Autoridad Marítima de Panamá / Contraloría General de la República por la suma de **DOCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO BALBOAS CON CUARENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS (B/. 12,435.44)** lo equivalente al 10% del total del CONTRATO en concepto de canon fijo.
2. Consignar a favor de la Autoridad Marítima de Panamá / Contraloría General de la República, una Póliza de Responsabilidad Civil Vigente que garantice daños a la propiedad privada, lesiones y/o muerte a terceros, por un monto de **B/.100,000.00**.
3. Mantener Vigente una Póliza de Incendio sobre el valor total de las mejoras por construir a favor de la Autoridad Marítima de Panamá / Contraloría General de la República.
4. Garantizar, la inversión a realizar, con una Fianza de Cumplimiento de Inversión a favor de la Autoridad Marítima de Panamá / Contraloría General de la República, por la suma de **Once Mil Quince Balboas con 00/100 (B/. 11,015.00)**, lo equivalente al 10% del monto de la inversión como lo establece el Decreto Núm.317-Leg. de la Contraloría General de La República de 12 de diciembre de 2006 "Por el cual se reglamentan las fianzas que se emitan para garantizar para las obligaciones contractuales del Estado y se establecen sus modelos".
5. La empresa cumplirá con las normas y reglamentaciones ambientales definidas en la Ley General del Ambiente No. 41 del 1 de julio de 1998.
6. Exigir a las lanchas, yates y/o demás embarcaciones que atraquen o partan de la instalación marítima el cumplimiento de los requisitos mínimos de seguridad marítima plasmados en los Decretos No. 45 del 21 de diciembre de 1981 y el No. 61 del 23 de octubre 1979; y cuenten con las autorizaciones del Departamento de Navegación y Seguridad Marítima de la Autoridad Marítima de Panamá para el transporte de carga y pasajeros.
7. Se establece como requisito indispensable la colocación de señales para ayuda a la navegación en dicha área y de esta manera evitar futuros accidentes en el sitio, previa evaluación y autorización por parte de la Dirección General de Puertos e Industrias Marítimas Auxiliares.
8. La concesionaria deberá cumplir con todas las normas establecidas por la oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, Sanidad Ambiental, la Dirección de Obras y Construcciones Municipales, la Autoridad Marítima de Panamá, Ministerio de Economía y Finanzas y de cualquiera otra institución del Estado con competencia en el tema.
9. La sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT INC.**, deberá garantizar la libre navegación a las embarcaciones que diariamente utilizan el área aledaña como medio para sus operaciones regulares.
10. La sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT INC.** se compromete a mantener en óptimas condiciones de uso y aseo de las áreas dadas en concesión.

11. La sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT INC.** no podrá subarrendar las áreas otorgadas en concesión sin la autorización expresa de la Autoridad Marítima de Panamá..

12. Al momento en que La Sociedad Bananas Village Resort Inc. desee ampliar el área concesionada o deseé brindar otro servicio marítimo auxiliar, el cual no este especificado en estos parámetros, deberá solicitarlo a la Autoridad Marítima de Panamá, para el cobro del respectivo canon o tarifa y además deberá contar con las aprobaciones de las entidades competentes para tales actividades.

13. La Sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT INC.**, solo podrá desarrollar y construir, en el área concesionada, las facilidades marítimas descritas en el objeto de estos parámetros, a saber, construcción de tres muelles con columnas, anclajes y vigas de concreto, con superficie de tablones de madera, para el recibo, atraque y partida de botes que traen a los huéspedes del Hotel Bananas Village Resort, que se describen como el Muelle Número uno (1), Muelle Número dos (2) y Muelle Número tres (3). Toda vez que el incumplimiento de esto será causal de **CANCELACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN**.

14. Durante las etapas de operación del proyecto, la Autoridad Marítima de Panamá, deberá realizar inspecciones técnicas de campo, a fin de fiscalizar el proceso de operación y la no afectación del ecosistema.

#### DOCUMENTOS ADJUNTOS

- Anexo No.1: Descripción de los Polígonos de Fondo de Mar y Ribera de Mar.
- Anexo No. 2: Justificación de Canon.
- Anexo No. 3: Cuadro de Proyección de Canon.
- Copia de Nota S/N fechada el 9 de Diciembre de 2005 donde hacen ampliación del EsIA titulado "Construcción de Cabañas"

Elaborado por:

Kimberly Zambrano Barnes

Analista de Concesiones

20 de Abril de 2009

Revisado por:

Arq. Miguel Crespo

Jefe del Departamento de Concesiones

53

570  
47

ANEXO N° 1  
DESCRIPCIÓN DE LOS POLÍGONOS

Las coordenadas descritas están basadas en:

- 1 Sistema De Proyección: Universal Transverse Mercator (UTM)
- 2 Datum: National American Datum (NAD-27)
- 3 Zona: 17N – 84° W to 78° W.

**DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO DE FONDO DE MAR (MUELLE 1)**

ÁREA: 0 HAS + 424.784 M<sup>2</sup>

Partiendo del punto M, con Coordenadas Norte 1065306.35 y Este 657402.853 se mide una Distancia de 17.7 m con Rumbo N 86° 18' 2.5" W, para llegar al punto N.

Partiendo del punto N, con Coordenadas Norte 1065307.492 y Este 657385.19 se mide una Distancia de 24 m con Rumbo N 4° 11' 53.6" E, para llegar al punto 1.

Partiendo del punto 1, con Coordenadas Norte 1065331.428 y Este 657386.947 se mide una Distancia de 17.7 m con Rumbo S 86° 18' 3.3" E, para llegar al punto 2.

Partiendo del punto 2, con Coordenadas Norte 1065330.286 y Este 657404.611 se mide una Distancia de 24 m con Rumbo S 4° 12' 2.1" W, para llegar al punto M.

**DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO DE FONDO DE MAR (MUELLE 2)**

ÁREA: 0 HAS + 3,411.125 M<sup>2</sup>

Partiendo del punto I, con Coordenadas Norte 1065330.338 y Este 657656.435 se mide una Distancia de 35.536 m con Rumbo N 77° 42' 1" W, para llegar al punto J.

Partiendo del punto J, con Coordenadas Norte 1065337.908 y Este 657621.715 se mide una Distancia de 22 m con Rumbo N 2° 19' 53.5" E, para llegar al punto 3.

Partiendo del punto 3, con Coordenadas Norte 1065359.89 y Este 657622.61 se mide una Distancia de 125.001 m con Rumbo S 87° 40' 0.3" E, para llegar al punto 4.

Partiendo del punto 4, con Coordenadas Norte 1065354.801 y Este 657747.507 se mide una Distancia de 28.15 m con Rumbo S 2° 19' 59.4" W, para llegar al punto 5.

Partiendo del punto 5, con Coordenadas Norte 1065326.674 y Este 657746.361 se mide una Distancia de 90.001 m con Rumbo N 87° 40' 0.5" W, para llegar al punto I.

**DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO DE FONDO DE MAR (MUELLE 3)**

ÁREA: 0 HAS + 129.323 M<sup>2</sup>

Partiendo del punto O, con Coordenadas Norte 1065314.322 y Este 657830.431 se mide una Distancia de 13.7 m con Rumbo S 31° 0' 1.2" W, para llegar al punto U.

Partiendo del punto U, con Coordenadas Norte 1065302.579 y Este 657823.375 se mide una Distancia de 7.5 m con Rumbo S 88° 59' 57.1" W, para llegar al punto T.

Partiendo del punto T, con Coordenadas Norte 1065302.448 y Este 657815.876 se mide una Distancia de 11.62 m con Rumbo N 1° 0' 3.7" W, para llegar al punto 6.

Partiendo del punto 6, con Coordenadas Norte 1065314.066 y Este 657815.673 se mide una Distancia de 14.76 m con Rumbo N 89° 0' 22.4" E, para llegar al punto O.

54

~~473~~  
478

#### DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO DE RIBERA DE MAR (A)

ÁREA: 0 HAS + 3,403.891 M<sup>2</sup>

Partiendo del punto A, con Coordenadas Norte 1065333.897 y Este 657350.256 se mide una Distancia de 12.36 m con Rumbo S 1° 55' 10.2" W, para llegar al punto B.

Partiendo del punto B, con Coordenadas Norte 1065321.544 y Este 657349.842 se mide una Distancia de 39.561 m con Rumbo S 52° 55' 0.9" E, para llegar al punto C.

Partiendo del punto C, con Coordenadas Norte 1065297.69 y Este 657381.402 se mide una Distancia de 24.719 m con Rumbo S 85° 47' 55" E, para llegar al punto D.

Partiendo del punto D, con Coordenadas Norte 1065295.879 y Este 657406.055 se mide una Distancia de 74.58 m con Rumbo N 49° 53' 59.7" E, para llegar al punto E.

Partiendo del punto E, con Coordenadas Norte 1065343.918 y Este 657463.103 se mide una Distancia de 139.92 m con Rumbo S 89° 15' 59.7" E, para llegar al punto F.

Partiendo del punto F, con Coordenadas Norte 1065342.127 y Este 657603.012 se mide una Distancia de 19.219 m con Rumbo S 45° 41' 59.6" E, para llegar al punto G.

Partiendo del punto G, con Coordenadas Norte 1065328.704 y Este 657616.767 se mide una Distancia de 40.175 m con Rumbo S 77° 41' 57.7" E, para llegar al punto H.

Partiendo del punto H, con Coordenadas Norte 1065320.145 y Este 657656.02 se mide una Distancia de 10.201 m con Rumbo N 2° 19' 53.3" E, para llegar al punto I.

Partiendo del punto I, con Coordenadas Norte 1065330.338 y Este 657656.435 se mide una Distancia de 35.536 m con Rumbo N 77° 42' 1" W, para llegar al punto J.

Partiendo del punto J, con Coordenadas Norte 1065337.908 y Este 657621.715 se mide una Distancia de 20.351 m con Rumbo N 45° 42' 2.8" W, para llegar al punto K.

Partiendo del punto K, con Coordenadas Norte 1065352.121 y Este 657607.15 se mide una Distancia de 147.54 m con Rumbo N 89° 16' 0.5" W, para llegar al punto L.

Partiendo del punto L, con Coordenadas Norte 1065354.009 y Este 657459.622 se mide una Distancia de 74.122 m con Rumbo S 49° 59' 8.5" W, para llegar al punto M.

Partiendo del punto M, con Coordenadas Norte 1065306.35 y Este 657402.853 se mide una Distancia de 17.7 m con Rumbo N 86° 18' 2.5" W, para llegar al punto N.

Partiendo del punto N, con Coordenadas Norte 1065307.492 y Este 657385.19 se mide una Distancia de 43.791 m con Rumbo N 52° 54' 57.8" W, para llegar al punto A.

#### DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO DE RIBERA DE MAR (B)

ÁREA: 0 HAS + 296.578 M<sup>2</sup>

Partiendo del punto O, con Coordenadas Norte 1065302.448 y Este 657815.876 se mide una Distancia de 10.047 m con Rumbo S 1° 0' 13.6" E, para llegar al punto P.

Partiendo del punto P, con Coordenadas Norte 1065292.403 y Este 657816.052 se mide una Distancia de 13.03 m con Rumbo N 89° 0' 6.4" E, para llegar al punto Q.

Partiendo del punto Q, con Coordenadas Norte 1065292.63 y Este 657829.08 se mide una Distancia de 21.001 m con Rumbo N 30° 59' 59.2" E, para llegar al punto R.

Partiendo del punto R, con Coordenadas Norte 1065310.631 y Este 657839.896 se mide una Distancia de 3.94 m con Rumbo N 11° 0' 7" E, para llegar al punto S.

Partiendo del punto S, con Coordenadas Norte 1065314.499 y Este 657840.648 se mide una Distancia de 10.219 m con Rumbo S 89° 0' 27" W, para llegar al punto T.

55

479

10/24/09

Partiendo del punto T, con Coordenadas Norte 1065314.322 y Este 657830.431 se mide una Distancia de 13.7  
m con Rumbo S 31° 0' 1.2" W, para llegar al punto U.  
Partiendo del punto U, con Coordenadas Norte 1065302.579 y Este 657823.375 se mide una Distancia de 7.5  
m con Rumbo S 88° 59' 57.1" W, para llegar al punto O.

Elaborado por:

  
Kimberly Zambrano Barnes

Analista de Concesiones

20 de Abril de 2009

Revisado por:



Arq. Miguel Crespo

Jefe del Departamento de Concesiones

56

ANEXO N° 2

**METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE APLICACIÓN**

**DEL CANON DE ARRENDAMIENTO**

**AREA DE FONDO DE MAR - Muelle 1**

Canon Mensual (p)

Factor del Proyecto (fp)

- Monto de Inversión: B/.110,150.00
- Características Generales: El área será utilizada con la finalidad de construir un muelle para el recibo, atraque y partida de botes.
- Nivel de la Inversión es medio (inversión mayor de B/.100,000.00 y menor de B/.1,000,000.00), por lo tanto el factor del proyecto es dos (2)

Variables de Localización:

- Zonificación Rural (Valor de Referencia de Fondo de Mar): B/. 0.01
- Facilidades y Servicios
  - o Electricidad: B/. 0.005
  - o Red Vial y Accesos: B/. 0.000
  - o Agua Potable y Alcantarillados: B/.0.000
- El Valor Total para la variable de zonificación (a) es B/. 0.015

Cabida Superficiaria (r): Fondo de Mar (Muelle 1) = 424.784 m<sup>2</sup>

Modelo Matemático del Canon (MMC) – para polígono de Fondo de Mar

$$p = \frac{5}{r} + a * fp$$

$$p = \frac{5}{424.784} + (0.015) * 2$$

$$p = B/. 0.04 \text{ por m}^2$$

**AREA DE FONDO DE MAR - Muelle 2**

Canon Mensual (p)

Factor del Proyecto (fp)

- Monto de Inversión: B/.110,150.00
- Características Generales: El área será utilizada con la finalidad de construir un muelle para el recibo, atraque y partida de botes.
- Nivel de la Inversión es medio (inversión mayor de B/.100,000.00 y menor de B/.1,000,000.00), por lo tanto el factor del proyecto es dos (2)

Variables de Localización:

- Zonificación Rural (Valor de Referencia de Fondo de Mar): B/. 0.01
- Facilidades y Servicios
  - o Electricidad: B/. 0.005
  - o Red Vial y Accesos: B/. 0.000
  - o Agua Potable y Alcantarillados: B/.0.000
- El Valor Total para la variable de zonificación (a) es B/. 0.015

Cabida Superficiaria (r): Fondo de Mar (Muelle 1) = 3,411.125 m<sup>2</sup>

Modelo Matemático del Canon (MMC) – para polígono de Fondo de Mar

$$p = \frac{5}{r} + a * fp$$

$$p = \frac{5}{3,411.125} + (0.015) * 2$$

$$p = B/. 0.03 \text{ por m}^2$$

57

### AREA DE FONDO DE MAR - Muelle 3

Canon Mensual (p)

Factor del Proyecto (fp)

- Monto de Inversión: B/.110,150.00
- Características Generales: El área será utilizada con la finalidad de construir un muelle para el recibo, atraque y partida de botes.
- Nivel de la Inversión es medio (inversión mayor de B/.100,000.00 y menor de B/.1,000,000.00), por lo tanto el factor del proyecto es dos (2)

Variables de Localización:

- Zonificación Rural (Valor de Referencia de Fondo de Mar): B/. 0.01
- Facilidades y Servicios
  - o Electricidad: B/. 0.005
  - o Red Vial y Accesos: B/. 0.000
  - o Agua Potable y Alcantarillados: B/.0.000
- El Valor Total para la variable de zonificación (a) es B/. 0.015

Cabida Superficialia (r): Fondo de Mar (Muelle 1) = 129.323 m<sup>2</sup>

Modelo Matemático del Canon (MMC) – para polígono de Fondo de Mar

$$p = \frac{5}{r} + a * fp$$

$$p = \frac{5}{129.323} + (0.015) * 2$$

$$p = B/. 0.07 \text{ por m}^2$$

### ÁREA DE RIBERA DE MAR

Canon Mensual (p)

Factor del Proyecto (fp)

- Monto de Inversión: B/.110,150.00
- Características Generales: El área será utilizada con la finalidad de construir un muelle para el recibo, atraque y partida de botes.
- Nivel de la Inversión es medio (inversión mayor de B/.100,000.00 y menor de B/.1,000,000.00), por lo tanto el factor del proyecto es dos (2)

Variables de Localización:

- Zonificación Rural (Valor de Referencia de Ribera de Mar): B/. 0.02
- Facilidades y Servicios
  - o Electricidad: B/. 0.005
  - o Red Vial y Accesos: B/. 0.000
  - o Agua Potable y Alcantarillados: B/.0.000
- El Valor Total para la variable de zonificación (a) es B/. 0.025

Cabida Superficialia (r): Ribera de Mar (B) = 0 Has + 3,700.469 m<sup>2</sup>

Modelo Matemático del Canon (MMC) – para polígono de Ribera de Mar

$$p = \frac{5}{r} + a * fp$$

$$p = \frac{5}{3,700.469} + (0.025) * 2$$

$$p = B/. 0.05 \text{ por m}^2$$

Elaborado por:

  
Kimberly Zambrano Barnes

Analista de Concesiones

20 de Abril de 2009

Revisado por:

  
Arq. Miguel Crespo

Jefe del Departamento de Concesiones

58

109

YT.  
482

ANEXO 3  
PROYECCIÓN DE CANON

Cálculo 17

**CALCULO DE CANON**

Departamento de Concesiones

**BANANAS VILLAGE RESORT INC.**

Área Total = 7 665.70 m<sup>2</sup>  
 Bi. 313.39  
 Pago Mensual (Año 1) = Bi. 12,435.44  
 Fianza de Cumplimiento = Bi. 124,354.44  
 Total del Contrato = Bi. 140,789.83



Elaborado por:

*Kimberly Zambrano Barnes*  
 Kimberly Zambrano Barnes

Analista de Concesiones

20 de Abril de 2009

Revisado por:

*Arq. Miguel Crespo*  
 Arq. Miguel Crespo

Jefe del Departamento de Concesiones

AÑO	Área de Fondo de Mar - Muelle 1: 424.84 m <sup>2</sup>		Área de Fondo de Mar - Muelle 2: 541.125 m <sup>2</sup>		Área de Fondo de Mar - Muelle 3: 1293.23 m <sup>2</sup>		Área de Riberas de Mar - Muelle 4 y 5: 469 m <sup>2</sup>	
	Canon Fijo =	Canon por m <sup>2</sup>	Canon Fijo =	Canon por m <sup>2</sup>	Canon Fijo =	Canon por m <sup>2</sup>	Canon Fijo =	Canon por m <sup>2</sup>
1	Bi. 0.0400	Bi. 0.0400	Bi. 16.99	Bi. 263.88	Bi. 0.0300	Bi. 107.45	Bi. 1.227.96	Bi. 0.0700
2	Bi. 0.0420	Bi. 214.08	Bi. 17.84	Bi. 224.76	Bi. 0.0315	Bi. 112.82	Bi. 1.353.84	Bi. 0.0736
3	Bi. 0.0441	Bi. 18.73	Bi. 19.67	Bi. 236.04	Bi. 0.0347	Bi. 118.46	Bi. 1.421.52	Bi. 0.0810
4	Bi. 0.0463	Bi. 20.65	Bi. 247.90	Bi. 0.0355	Bi. 124.39	Bi. 1.492.68	Bi. 0.0851	Bi. 11.00
5	Bi. 0.0486	Bi. 260.28	Bi. 169	Bi. 0.0383	Bi. 130.61	Bi. 1.567.32	Bi. 0.0893	Bi. 11.55
6	Bi. 0.0511	Bi. 27.77	Bi. 273.24	Bi. 0.0402	Bi. 137.14	Bi. 1.645.68	Bi. 0.0938	Bi. 12.13
7	Bi. 0.0536	Bi. 23.91	Bi. 266.92	Bi. 0.0422	Bi. 143.99	Bi. 1.727.88	Bi. 0.0985	Bi. 12.74
8	Bi. 0.0563	Bi. 301.10	Bi. 0.0443	Bi. 151.19	Bi. 1.814.28	Bi. 1.0334	Bi. 13.37	Bi. 160.44
9	Bi. 0.0591	Bi. 26.36	Bi. 316.32	Bi. 0.0465	Bi. 158.75	Bi. 1.905.00	Bi. 0.1086	Bi. 14.04
10	Bi. 0.0621	Bi. 27.68	Bi. 332.16	Bi. 0.0489	Bi. 166.69	Bi. 2.000.28	Bi. 0.1140	Bi. 147.75
11	Bi. 0.0652	Bi. 29.06	Bi. 348.72	Bi. 0.0513	Bi. 175.03	Bi. 2.100.36	Bi. 0.1197	Bi. 13.37
12	Bi. 0.0684	Bi. 30.51	Bi. 366.12	Bi. 0.0539	Bi. 183.78	Bi. 2.205.36	Bi. 0.1257	Bi. 17.07
13	Bi. 0.0718	Bi. 32.04	Bi. 384.48	Bi. 0.0566	Bi. 192.97	Bi. 2.315.64	Bi. 0.1320	Bi. 17.92
14	Bi. 0.0754	Bi. 33.64	Bi. 403.68	Bi. 0.0594	Bi. 202.61	Bi. 2.431.32	Bi. 0.1386	Bi. 225.84
15	Bi. 0.0792	Bi. 35.32	Bi. 423.84	Bi. 0.0624	Bi. 212.74	Bi. 2.552.88	Bi. 0.1455	Bi. 18.82
16	Bi. 0.0832	Bi. 37.09	Bi. 445.08	Bi. 0.0655	Bi. 223.38	Bi. 2.680.56	Bi. 0.1528	Bi. 20.75
17	Bi. 0.0873	Bi. 38.94	Bi. 467.28	Bi. 0.0688	Bi. 234.55	Bi. 2.814.60	Bi. 0.1604	Bi. 21.79
18	Bi. 0.0917	Bi. 40.89	Bi. 490.68	Bi. 0.0722	Bi. 246.28	Bi. 2.956.36	Bi. 0.1685	Bi. 22.88
19	Bi. 0.0963	Bi. 42.94	Bi. 515.28	Bi. 0.0758	Bi. 258.59	Bi. 3.103.08	Bi. 0.1769	Bi. 237.12
20	Bi. 0.1011	Bi. 44.11	Bi. 6.741.84	Sueldo (Fondo de Mar - Muelle 1) = Bi. 40,505.00	Sueldo (Fondo de Mar - Muelle 2) = Bi. 42,435.44	Sueldo (Fondo de Mar - Muelle 3) = Bi. 44,354.44	Sueldo (Fondo de Mar - Muelle 4 y 5) = Bi. 140,789.83	Subtotal (Riberas de Mar - Muelle 4 y 5) = Bi. 3,591.96

483

RESUMEN EJECUTIVO**BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**

Representante Legal: Lloyd William Smith Salgueiro

**Proyecto de Contrato de Concesión**

Objeto:

Construcción de tres muelles con columnas, anclajes y vigas de concreto, con superficie de tablones de madera, para el recibo, atraque y partida de botes que traen a los huéspedes del Hotel Bananas Village Resort, que se describen como el Muelle Número 1, Muelle Número 2 y Muelle Número 3.

Área Total:

7,665.701 M<sup>2</sup>Área de Fondo de Mar de 3,965.232 M<sup>2</sup> desglosada así:

- Muelle 1: 424.784 M<sup>2</sup>
- Muelle 2: 3,411.125 M<sup>2</sup>
- Muelle 3: 129.323 M<sup>2</sup>

Área de ribera de mar de 3,700.469 M<sup>2</sup> desglosada así:

- Ribera de Mar (A): 3,403.891 M<sup>2</sup>
- Ribera de Mar (B): 296.578 M<sup>2</sup>

Ubicación:

Isla Grande, Corregimiento de Isla Grande, Corregimiento de Isla Grande, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón.

Canon:

B/.0.04 por metro cuadrado de área de fondo de mar (muelle 1).

B/.0.03 por metro cuadrado del área de fondo de mar (muelle 2).

B/.0.07 por metro cuadrado del área de fondo de mar (muelle 3) y

B/.0.05 por metro cuadrado de área de ribera de mar.

Término del Contrato:

20 años

Ciento Diez Mil Ciento Cincuenta Balboas con 00/100  
(B/.110,150.00), según se detalla:

DESGLOCE DE LA INVERSIÓN	
ETAPA	COSTO
1. Muelle 1	B/.15,250.00
2. Muelle 2	B/.78,100.00
3. Muelle 3	B/.16,800.00
TOTAL	B/.110,150.00

Antecedentes:

- Área otorgada en concesión de fondo de mar: 3,965.232 M<sup>2</sup>
- Área otorgada en concesión de ribera de mar: 3,700.469 M<sup>2</sup>
- Canon fijo por área de fondo de mar y ribera de mar: B/. 313.39 mensuales durante el primer año.
- Proyección que recaudará la AMP: 124,354.44.

60

**Estatus:**

- La empresa tiene proyecto de Resolución y Contrato de Concesión. En espera de resolver Recurso de Reconsideración, para después proceder a otorgarle la Concesión.

**Observaciones:**

- El día 10 de mayo de 2006, el señor Virgilio Jaime Albo Rivera, a través de su apoderada especial La Licenciada María Gadea, presentó formal oposición a la solicitud de la concesión presentada por Bananas Village Resort, Inc.
- Mediante Resolución ADM. No. 061-2009 de 17 de junio de 2009, se niega la oposición presentada por el Señor Virgilio Jaime Albo Rivera.
- La apoderada del Sr. Albo se notificó el 17 de junio de 2009 y la Licda. Mayra Perez se notifica el día 18 de junio de 2009. V.T. para recurrir: 24/06/2009.
- El 24 de junio de 2009 la Licda. María Gadea presentó Recurso de Reconsideración. En espera de resolver.
- A la sociedad Bananas Village Resort, Inc., se les cobra mediante Resolución ADM. No. 081-2005, un canon fijo mensual de B/. 103.58.
- Actualmente se encuentra en Paz y Salvo con la AMP.

**Recomendaciones:**

- Esta solicitud de Concesión debe ser analizada, ya que existe una reclamación por parte del Sr. Virgilio Jaime Albo. Recomendamos realizar inspección ocular al área.

61

514  
516

**RESOLUCIÓN JD. No. 009-2014**

**LA JUNTA DIRECTIVA DE LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, en uso de sus facultades legales, conferidas por el Decreto Ley No. 7 de 10 de febrero de 1998,

**CONSIDERANDO:**

Que la sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**, solicitó a la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ** el correspondiente Contrato de Concesión sobre un área total de 7,665.701 M<sup>2</sup>, que corresponde a un área de fondo de mar de 3,965.232 M<sup>2</sup> y un área de ribera de mar de 3,700.469 M<sup>2</sup>, ubicada en Isla Grande, Corregimiento de Isla Grande, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón, por el término de veinte (20) años.

Que la sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**, solicitó el área de fondo y ribera de mar para la construcción de tres muelles con columnas, anclajes y vigas de concreto, con superficie de tablones de madera, para el recibo, atraque y partida de botes que traen a los huéspedes del Hotel **Bananas Village Resort**.

Que los planos presentados por la sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**, para la solicitud en comento fueron revisados y otorgado Visto Bueno de mensura por parte de la Dirección General de Puertos e Industrias Marítimas Auxiliares de la Autoridad Marítima de Panamá.

Que el día 10 de mayo de 2006, el señor **VIRGILIO JAIME ALBO RIVERA**, a través de su Apoderada Especial la licenciada **MARIA NEDELKA GADEA PITTI**, presentó formal oposición a la solicitud de concesión presentada por la sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**, sobre un globo de terreno ubicado en Isla Grande, Corregimiento de La Guaira, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón.

Que mediante Resolución **ADM. No.061-2009** de 17 de junio de 2009, la Autoridad Marítima de Panamá negó la oposición presentada por el señor **VIRGILIO JAIME ALBO RIVERA**, en contra de la Concesión solicitada por la sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**

Que el día 24 de junio de 2009, la Licenciada María Nedelka Gadea apoderada especial del señor **VIRGILIO JAIME ALBO RIVERA** presentó Recurso de Reconsideración, contra la Resolución **ADM. No.061-2009** de 17 de junio de 2009 y a la vez solicitó dejar sin efecto dicha resolución emitida por la Autoridad Marítima de Panamá.

Que mediante Resolución **ADM. No. A-018-2011 de 26 de octubre de 2011**, la Autoridad Marítima de Panamá mantiene en todas sus partes el contenido de la Resolución ADM.

62

No.061-2009 de 17 de junio de 2009, por la cual se niega la oposición presentada por el Señor Virgilio Jaime Albo.

Que la apoderada especial de la empresa **BANANA VILLAGE RESORT, INC.**, se notificó de la Resolución ADM. No. A-018-2011 de 26 de octubre de 2011, el día 08 de noviembre de 2011 y a la vez la apoderada especial del señor **VIRGILIO JAIME ALBO RIVERA** se notificó el día 24 de enero de 2012 anunciando apelación a dicha resolución.

Que el día 31 de enero de 2012, la apoderada especial del señor **VIRGILIO JAIME ALBO RIVERA** presentó Recurso de Apelación contra la **Resolución ADM. No.A-018-2011** de 26 de octubre de 2011 y a la vez indicó que se niegue la solicitud de concesión incoada por la empresa **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**

Que el escrito del Recurso de Apelación antes indicado, se fundamenta en los hechos siguientes:

**"PRIMERO:** La Resolución atacada, indica que nuestro representado no ha acreditado qué haya adquirido la posesión del bien descrito del señor **JOSE CHIARI TESIS**, así como tampoco se ha aportado documentación que sustente la posesión del señor **CHIARI TESIS**.

Sobre este punto reiteramos lo expresado en escrito de Reconsideración presentando en contra de la Resolución ADM. No.061-2009 de 17 de junio de 2009:

"Mi representado, tal como ha sido debidamente acreditado en este procedimiento administrativo ante la Autoridad Marítima de Panamá, a través de la Escritura Pública No. 556 de 5 de julio de 2006 de la Notaría Primera del Circuito de Colón, compró los derechos posesorios sobre un globo de terreno propiedad de la Nación, con una cabida superficiaria de 7,035.661 M<sup>2</sup>, ubicado en Isla Grande, corregimiento de Isla Grande, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón, cuyos linderos generales son los siguientes:

Norte: Colinda con el Mar Caribe.

Sur: Colinda con terreno ocupado por LUIS ORTEGA.

ESTE: Colinda con terreno ocupado por MIGUEL BROSTELLA.

OESTE: Colinda con terreno ocupado por RESORT HOTEL BANANA, ELLOY SMITH.

Este Derecho, indiscutible que adquirió nuestro representado, también se sustentó a través de certificados de tenencia de mejoras y certificado de tenencia de globo de terreno nacional, ambos expedido por la Alcaldía Municipal del Distrito de Portobelo, con fechas de 31 de agosto de 2004 (poseedor anterior) y 5 de julio de 2006 (VIRGILIO J. ALBO RIVERA), respectivamente".

(Ver documentos presentados a solicitud del Departamento de Concesiones en Nota DDC-332-2006, visibles a fs. 5 a 12 del cuadernillo de oposición).

Después de evidenciar los elementos probatorios que reposan en el expediente respecto a la posesión ejercida por nuestro representado sobre el área ya descrita, no comprendemos como el Señor Administrador puede afirmar que no se ha acreditado la posesión derivada del poseedor inicial señor **JOSE CHIARI TESIS**, cuando inclusive consta Certificación de la Alcaldía del Distrito de Portobelo de fecha 5 de julio de 2006 que da cuenta de la posesión

**SEGUNDO:** El señor **VIRGILIO JAIME ALBOR RIVERA**, adquirió legítimamente los derechos posesorios sobre este globo de terreno propiedad de la Nación, de manos del señor **JOSE CHIARI TESIS**, tal como se expuso anteriormente.

Posteriormente mediante Contrato de Compra Venta suscrito el 23 de abril de 2007 nuestro mandante **VIRGILIO ALBO RIVERA** vende los derechos posesorios que mantenía sobre el globo de terreno baldío ubicado en el sector norte de Isla Grande, corregimiento de Isla Grande, distrito de Portobelo, provincia de Colón, con los siguientes linderos: Norte: Mar Caribe; Sur: Luis Ortega; Este: Lloyd Smith; Oeste: Miguel Brostella; con una superficie aproximada de 0 Has. + 7035.661 m<sup>2</sup> a la sociedad **SUNNY ISLAND S.A.**, representada por **VIRGILIO ALBO RIVERA**.

**TERCERO:** La sociedad **SUNNY ISLAND S.A.**, solicitó a la entonces Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas (hoy Autoridad Nacional de Administración de Tierras ANATI), la compra del globo de terreno descrito en el punto anterior, aportando para ello copia simple del plano representativo del predio pedido, desde el 30 de abril de 2007, trámite que se encuentra en curso en la actualidad.

**CUARTO:** Que la sociedad **SUNNY ISLAND S.A.** solicitó la compra del predio ante la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, hoy Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) para desarrollar un proyecto turístico compuesto de tres (3) edificios, los cuales albergarán cabañas para alojamiento turístico.

**QUINTO:** Que en consecuencia le asisten a **SUNNY ISLAND S.A.**, las prerrogativas y derechos inicialmente reclamados por **VIRGILIO ALBO RIVERA** en lo atinente a reclamar la posesión del globo de terreno disputado con la sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT** y desde ya se ratifica en todo lo actuado por **VIRGILIO ALBO RIVERA**.

**SEXTO:** Que la Resolución ADM. No.A-018-2011, en su parte motiva indica y cito textualmente: "Que en el Informe de inspección de 19 de abril de 2010, el Departamento de Concesiones de la Dirección General de Puertos e Industrias Marítimas Auxiliares, emitió sus consideraciones técnicas indicando que las coordenadas caen frente al lote de terreno que el señor Virgilio Jaime Albo asegura que es de su propiedad; sin embargo, a la fecha no existe plano del lote colindante aprobado por la entidad correspondiente, ni el señor Albo ha presentado solicitud de concesión sobre fondo de mar". (el subrayado es nuestro)

Es decir, por un lado se acepta que el lote de nuestro representado se ve afectado por la concesión solicitada por la empresa **BANANAS VILLAGE RESORT INC**, sin embargo, al mismo tiempo esgrime como argumento sustentatorio para posteriormente resolver desfavorablemente el recurso de reconsideración que el señor **ALBA** no ha presentado solicitud de concesión. He aquí otro desacuerdo en el que incurre el Señor Administrador, dado que en primer lugar, a lo largo de este proceso nuestro cliente nunca le ha indicado a la administración que posee una concesión sobre fondo de mar ni aprobada ni en trámite. Lo que si hemos reiterado en todos nuestros escritos es la posesión ejercida primero por **VIRGILIO ALBO RIVERA** y luego por **SUNNY ISLAND S.A.**, y de la cual reposa el expediente 27/07 en la Dirección de Titulación y Regularización de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras

**SEPTIMO:** Que si bien la Resolución ADM. No.A-018-2011, establece también en su parte motiva que "se otorgará a la sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT INC** ... 64

columnas, anclajes y vigas de concreto, con superficie de tablones de madera, para el recibo, atraque y partida de botes que traen a los huéspedes de dicho hotel y no así para la construcción de cabañas"., en este expediente son innumerables las piezas donde consta que ya la empresa **BANANAS VILLAGE RESORT INC**, incluso sin siquiera haber obtenido los permisos y contratos correspondientes, ya ha ejecutado en campo la construcción de tres cabañas, para hospedar a sus clientes, dentro del giro de sus actividades habituales de hotelería turística, y han pretendido justificar y amparar su ilegal proceder a través de una concesión de una instalación marítima o portuaria, materias competencia de la entidad a su cargo. Lo más grave, es que los funcionarios adscritos a su despacho se han hecho cómplices de esta situación, y nunca advirtieron nada sobre el particular ni a Usted, ni al peticionario y menos aún a mi representado.

Este tema ha sido reiterado ampliamente e inclusive en el informe de inspección queda evidenciado y aún así la administración intenta desconocer la realidad del área, máxime cuando la apoderada legal de **BANANAS VILLAGE RESORT, INC**, en memorial con fecha de 17 de octubre de 2005, manifiesta que las áreas solicitadas serán utilizadas además de los muelles, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABAÑAS HABITACIONALES PARA LOS HUESPEDES... (foja 94 del expediente).

Adicional a lo anterior la Contraloría General de la República, mediante nota 678-DAEF de 5 de septiembre de 2006, dirigida al Administrador RUBEN AROSEMANA (foja 128), ya advertía algo sobre el tema al mencionar que se entremezclaban en esta contratación dos tipos de actividades a desarrollar, a saber atracadero para recibir huéspedes y CONSTRUCCION DE CABAÑAS HABITACIONALES.

**OCTAVO:** La Licda. Gisela de Kindead, Subdirectora General de la Dirección General de Industrias Marítimas Auxiliares de la Autoridad Marítima de Panamá, mediante nota SDGIMA-0293-DC-2008 de 31 de octubre de 2008, también dirigida a la apoderada legal de **BANANAS VILLAGE RESORT, INC**, advierte que "La construcción de cabañas" es competencia del Ministerio de Economía y Finanzas.

Es decir, que varios años después, al menos una funcionaria tuvo la valentía y el criterio legal para manifestar lo que desde su génesis debió advertirse al peticionario, sin embargo, en fecha posterior a esta nota, no observamos en el expediente, nuevas consultas, consulta a la Dirección de Catastro sobre el tema, es decir, si alguien ha pedido esa área, o porqué se hacen cómplices de la empresa sabiendo en el expediente que ya las cabañas están construidas...".

#### ANÁLISIS JURÍDICO

Con el fin de dar contestación al Recurso de Apelación interpuesto por la apoderada especial del Señor **VIRGILIO JAIME ALBO RIVERA**, en contra de la Resolución ADM. No.A-018-2011 de 26 de octubre de 2011, esta entidad considera oportuno realizar los señalamientos siguientes:

Que el señor **VIRGILIO JAIME ALBO RIVERA**, señala en su escrito que obtuvo legítimamente los derechos posesorios sobre el globo de terreno propiedad de la Nación; es decir, la posesión del bien descrito del señor José Chiari Tesis.

Que de acuerdo a lo señalado en el **artículo 25 de la Ley No. 56 de 06 de agosto de 2008**, la Autoridad Marítima de Panamá autorizará el otorgamiento de concesiones para el aprovechamiento, el uso y la explotación de bienes y servicios del Estado, incluyendo la construcción y explotación de instalaciones marítimas o portuarias, entendiéndose que cualquier persona natural o jurídica podrá construir y explotar cualquier área de fondo de mar, playas, riberas del mar, cauces y riberas de los ríos y esteros.

En tal sentido, podemos indicar que el término instalaciones marítimas se refiere a “toda instalación de cualquier clase localizada en, sobre o bajo cualquiera de las aguas navegables o mar territorial de la República de Panamá, distinta de un buque”. Por otra parte el término instalaciones portuarias se refiere a “obras de infraestructura y superestructura construidas en un puerto, destinadas a la atención de naves, carga, pasajeros y prestación de servicios auxiliares”.

Que esta institución marítima otorgó en concesión mediante Resolución ADM. No. 351-2005 de 21 de noviembre de 2005, a la empresa **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**, un área total de 7,665.701 M<sup>2</sup>, que comprende un área de ribera de mar de 3,700.469 M<sup>2</sup> constituida por los polígonos “A” y “B” y un área de fondo de mar de 3,965.232 M<sup>2</sup>, sobre la cual se encuentran construidos los muelles 1,2 y 3, ubicada en Isla Grande, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón, por el término de veinte (20) años y posteriormente, la empresa presentó una solicitud de ampliación de concesión donde solicitaba el permiso para la construcción de cabañas.

Que el Acuerdo 9-76 de 24 de marzo de 1976 por el cual se establece el Reglamento para otorgar concesiones, señala en su Artículo Segundo que “*Las concesiones podrán solicitarse para la construcción y explotación de instalaciones marítimas y portuarias en los fondos, playas y riberas del mar, cauces y ribera de los ríos y esteros*”, es decir, que el área sobre la cual la Autoridad Marítima de Panamá tiene competencia es para la construcción de facilidades marítimas portuarias, más no para la construcción de cabañas, que es competencia del Ministerio de Economía y Finanzas.

Que esta institución marítima otorgará a la sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**, el derecho a construir tres (3) muelles con columnas, anclajes y vigas de concreto, con superficie de tablones de madera, para el recibo, atraque y partida de botes que traen a los huéspedes de dicho hotel y no así para la construcción de las cabañas.

Que por ende, es importante dejar claro que la Autoridad Marítima de Panamá otorgará en concesión a la empresa **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**, únicamente las áreas antes indicadas para los fines contemplados en las normas establecidas y no para la construcción de cabañas.

66

Que el Departamento de Concesiones de la Autoridad Marítima de Panamá, indicó mediante **MEMORANDO DGPIMA/SDIMA/DC/251/2013 de 27 de agosto de 2013**, que el polígono presentado en la oposición “NO” traslapa con el área solicitada por la sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**

En virtud de lo anterior, luego de evaluada la documentación que reposa en el expediente y al analizar el Recurso de Apelación presentado ante esta entidad, consideramos que no existe mérito para revocar las Resoluciones ADM. No. 061-2009 de 17 de junio de 2009 y ADM.No.A-018-2011 de 26 de octubre de 2011 dado que establecen “Negar la Oposición presentada por el señor VIRGILIO JAIME ALBO RIVERA, en contra de la Concesión solicitada por la sociedad BANANAS VILLAGE RESORT, INC., sobre un área total de 7,665.701 M2...”

Que en consecuencia y en virtud de las facultades que corresponden a esta institución según las normativas vigentes, concluimos que tanto la empresa **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**, como el Proyecto que piensa construir en el área solicitada, cumplen con los requisitos exigidos por el Departamento de Concesiones de la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, por lo que, consideramos que no existe motivo que impida que se otorgue la concesión sobre un área de fondo de mar y ribera de mar, con el fin de construir tres muelles con columnas, anclajes y vigas de concreto, con superficie de tablones de madera, para el recibo, atraque y partida de botes que traen a los huéspedes del Hotel Bananas Village Resort.

Que por las consideraciones antes expuestas y luego de analizado el expediente que reposa en la Autoridad Marítima de Panamá y el Recurso de Apelación presentado por la apoderada especial, actuando en nombre y representación del señor **VIRGILIO JAIME ALBO RIVERA**, logramos constatar que la oposición presentada no es viable; por lo que la Junta Directiva de la Autoridad Marítima de Panamá, facultada por el numeral 13 del artículo 18 del Decreto Ley No. 7 de 10 de febrero de 1998;

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Mantener en todas sus partes el contenido de las Resoluciones **ADM. No. 061-2009 de 17 de junio de 2009** y **ADM. No.A-018-2011 de 26 de octubre de 2011**, por la cual se niega la oposición presentada por el señor **VIRGILIO JAIME ALBO** en contra de la concesión solicitada por la sociedad **BANANAS VILLAGE RESORT, INC.**, sobre un área de fondo de mar y un área de ribera de mar y estructuras