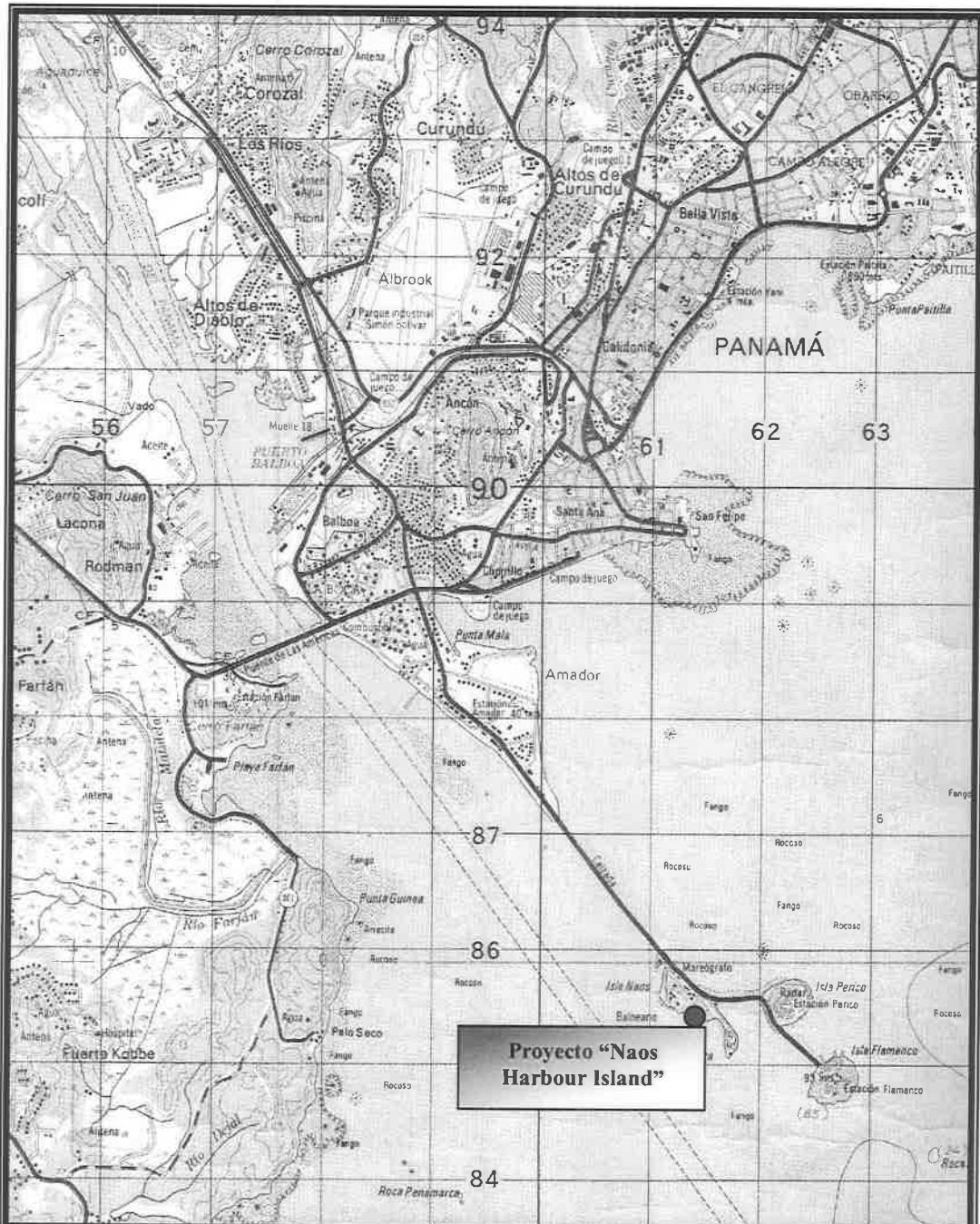


ANEXOS “NAOS HARBOUR ISLAND”

Plano Topográfico, Localización Regional,
Áreas de Concesión

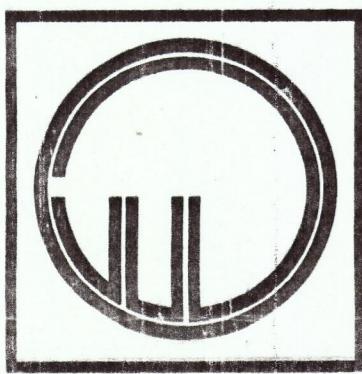
LOCALIZACION REGIONAL



Panama Environmental Services, S.A.

Naos Harbour Island, Inc.
Proyecto "Naos Harbour Island"

Plano Topográfico y
Localización Regional
Esc./1:50,000



PIANO NO.	PIANO NO.
SOURCE ID	PIANO NO.
	PIANO NO.
	PIANO NO.
	PIANO NO.

DIRECCION DE INGENIERIA	
PROYECTO	
FECHA	VISADO
HALLOL & HALLOL ALIMENTICIOS S.A.	
SEÑO	

MALLOL & MALLOL Arquitectos, S.A.



Contrato No.073-02 y Addenda No.1

SIVE



PAG.

1

REPUBLICA DE PANAMA
REGISTRO PUBLICO DE PANAMA
CON VISTA A LA SOLICITUD 708002
CERTIFICA

NAOS HARROUR ISLAND, TNC.

SE ENCUENTRA REGISTRADA LA SOCIEDAD
CINCO DE MAYO DE DOS MIL CUATRO
- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIVIENTE

- QUE SUS SUSCRIPTORES SON:

- 1) JORGE HERNAN RUBIO
- 2) ELIAS DOMINGUEZ PIÑERA

- QUE SUS DIRECTORES SON:

- 1) MARCOS SHREM
- 2) OVADIA SHREM
- 3) MORIS SHREM

- QUE SUS DIGNATARIOS SON:

PRESIDENTE
TESORERO
SECRETARIO

- 1) MARCOS SHREM
- 2) MORIS SHREM
- 3) OVADIA SHREM

- QUE LA REPRESENTACION LEGAL LA EJERCERA:
EL PRESIDENTE EN SU DEFECTO EL SECRETARIO O EL TESORERO O CUALQUIER
PERSONA QUE DESIGNE LA JUNTA DIRECTIVA.

- QUE SU AGENTE RESIDENTE ES: RUBEN ALVAREZ, SOLIS & ABREO

- DETALLE DEL CAPITAL:

EL CAPITAL SOCIAL ES DE 100 ACCIONES SIN VALOR NOMINAL. LAS ACCIONES
PODRAN SER EMITIDAS EN FORMA NOMINATIVA O AL PORTADOR.

- QUE SU DURACION ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMA

- QUE NO CONSTA PODER INCORPORADO

EXPEDIDO Y FIRMADO EN LA PROVINCIA DE PANAMA, EL NUEVE DE JUNIO
DEL DOS MIL CUATRO A LAS 12:20:45 P.M.

NOTA: ESTA CERTIFICACION PAGO DERECHOS
POR UN VALOR DE BA. 30.00

COMPROBANTE NO. 708002

NO. CERTIFICADO: S. ANONIMA - 563397

FECHA: Miércoles 09. JUNIO DE 2004

✓ SIVE ✓

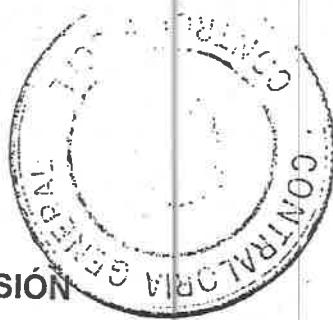
KADINE HUSTADO
CERTIFICADOR



REPÚBLICA DE PANAMÁ

AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA

CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN
DEL PROYECTO NAOS ISLAND DEVELOPMENT



CONTRATO N° 073 - 02

Entre los suscritos, **ALFREDO ARIAS GRIMALDO**, varón, panameño, Ingeniero Civil, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal N°8-186-910, quien actúa en calidad de Administrador General y Representante Legal de LA AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA, debidamente autorizado por la Ley N°5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley N°7 de 7 de marzo de 1995, la Ley N°22 de 30 de junio de 1999, la Ley N°62 de 31 de diciembre de 1999, la Resolución de Gabinete No.119 de 13 de junio de 1996, la Resolución de Gabinete No.67 de 14 de agosto de 2001, y la Resolución de Junta Directiva N°20-02 de veintidós (22) de febrero de 2002, quien en adelante se denominará LA AUTORIDAD, por una parte y por la otra, **JOSÉ EDMOND ESSES ESSES**, varón, mayor de edad, comerciante, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal N° 8-230-1783, y **MARCOS SHREM GATEÑO**, varón, mayor de edad, comerciante, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal N° N-17-802, quienes actúan en ejercicio del Poder Especial que les ha conferido la sociedad anónima **NAOS ISLAND DEVELOPMENT, INC.**, debidamente inscrita en la Ficha 406542, Documento 274763 de la Sección Mercantil del Registro Público, debidamente autorizados para la firma del presente contrato, quien en adelante se denominará LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, hemos convenido en celebrar el presente CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN con arreglo a las siguientes cláusulas:

Sección Primera:
GENERALIDADES DE LA FINCA Y DE LA PARCELA

CLÁUSULA 1: (IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA MADRE).

LA AUTORIDAD declara que:

1. LA NACIÓN es propietaria de la finca número Ciento Cincuenta y Ocho Mil Doce (158,012), inscrita en el Rollo Veintiún Mil Novecientos Veintiocho (21928), Documento Uno (1), de la Sección de la Autoridad de la Región Interoceánica,



Provincia de Panamá, del Registro Público, cuya ubicación, medidas generales, linderos y superficie constan en el Registro Público.

2. Dicha finca ha sido asignada, por disposición legal, a LA AUTORIDAD para ejercer en forma privativa la custodia, aprovechamiento y administración de la misma.
3. Conforme consta en el Plano de Lotificación de la Urbanización Turística "Fuerte Amador", aprobado por el Ministerio de Vivienda el día 23 de junio de 1997, LA AUTORIDAD ha demarcado sobre la finca número Ciento Cincuenta y Ocho Mil Doce (158,012) antes mencionada, veintiocho (28) áreas de terreno independientes que forman las parcelas que serán dadas en arrendamiento, concesión o uso para el desarrollo turístico de Amador.

CLÁUSULA 2: (IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO).

Declara LA AUTORIDAD que el bien objeto de este contrato consiste en un área que forma parte de la finca número Ciento Cincuenta y Ocho Mil Doce (158,012), designada en el plano respectivo como la Parcela N°20C, en adelante LA PARCELA, con una superficie total de CINCO HECTÁREAS DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (52,464.58 mts²), cuya descripción consta en el "ANEXO A" de este contrato.

En caso de que por razones técnicas, fuera del control de LA AUTORIDAD, sea necesario modificar la superficie y medidas del área de terreno que integran LA PARCELA, esta modificación se hará de común acuerdo entre las partes, y conforme a los planos y diseños contenidos en el Plan Estratégico de Desarrollo de Amador.

CLÁUSULA 3: (RESTRICCIONES LEGALES Y CONVENCIONALES QUE AFECTAN EL DOMINIO DE LA PARCELA).

LA AUTORIDAD declara y LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA acepta, que la finca número Ciento Cincuenta y Ocho Mil Doce (158,012), de la cual forma parte LA PARCELA, se encuentra libre de gravámenes, pero sujeta a las siguientes restricciones legales y convencionales que afectan el dominio de la misma:

- (a) Restricciones que se derivan de los derechos de la Autoridad del Canal de Panamá (ACP), con relación a la operación del Canal, y del Tratado del Canal de Panamá;
- (b) Restricciones que se derivan de los derechos de la Dirección de Aeronáutica Civil (DAC), con relación al uso y funcionamiento de radares aéreos;
- (c) Restricciones que se derivan de los derechos de la Autoridad Marítima de Panamá (AMP), con relación a la construcción de obras marinas;
- (d) Restricciones que se derivan de los derechos de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), como resultado del Estudio de Impacto Ambiental;
- (e) Restricciones que se derivan de las normas de zonificación aprobadas por el Ministerio de la Vivienda;





- (f) Restricciones que se derivan del Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador, que incluye las Guías de Diseño de Amador, adoptado por la Junta Directiva de LA AUTORIDAD mediante Resolución Número 030-96 de 23 de mayo de 1996;
- (g) Restricciones que se derivan del Convenio de Responsabilidades Comunes del Complejo Turístico Amador y la Asociación de Usuarios del Complejo Turístico de Amador.

Adicionalmente, LA AUTORIDAD manifiesta y así lo reconoce LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, que el uso y destino de LA PARCELA estará sujeto en todo momento al cumplimiento de los objetivos contemplados en la Ley N°.5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley N°.7 de 7 de marzo de 1995, la Ley N°.22 de 30 de junio de 1999, y la Ley N°.62 de 31 de diciembre de 1999, además de las restricciones señaladas anteriormente en la presente cláusula, o cual constituirá una limitación que afecta el dominio de dicha parcela. Esta limitación al dominio será extensiva a todos y cada uno de los futuros adquirentes de la misma. En tal virtud, las partes solicitan al Registro Público que así lo haga constar en la marginal correspondiente para que dicha limitación surta sus efectos legales correspondientes.

CLÁUSULA 4: (EL CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES Y LA ASOCIACIÓN DE USUARIOS DEL COMPLEJO TURÍSTICO AMADOR).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, mediante la suscripción del presente contrato, se adhiere, acoge y acepta cumplir y acatar los términos y condiciones que se establecerán en el Convenio de Responsabilidades Comunes del Complejo Turístico Amador que regula el uso y disfrute de las parcelas de uso privado y de las áreas de uso común por parte de los arrendatarios, concesionarios y usuarios de la finca número Ciento Cincuenta y Ocho Mil Doce (158,012), que integra el Complejo Turístico Amador. En dicho Convenio se establecen los derechos y deberes recíprocos a cargo de todos y cada uno de los arrendatarios, concesionarios y usuarios del Complejo, en el uso y disfrute de sus respectivas parcelas y de las áreas comunes, conforme éstas han sido demarcadas por LA AUTORIDAD, con el propósito de que los mismos desarrollen sus actividades comerciales en el Complejo Turístico Amador, asegurando la conservación armónica del mismo como sitio de interés turístico de calidad internacional, y en beneficio recíproco de cada uno de ellos.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, en acatamiento de los términos del Convenio de Responsabilidades Comunes del Complejo Turístico Amador, se obliga a integrarse, en calidad de miembro, a la denominada Asociación de Usuarios del Complejo Turístico Amador, apenas ésta tenga existencia legal.

La Asociación de Usuarios del Complejo Turístico Amador tendrá la facultad de vigilar el estricto cumplimiento del Convenio de Responsabilidades Comunes del Complejo Turístico Amador, así como de modificar o derogar sus normas.



Sección Segunda:
DESARROLLO



CLÁUSULA 5: (LA INFRAESTRUCTURA).

LA AUTORIDAD construyó la infraestructura para el desarrollo del Área de Amador, en adelante, **LA INFRAESTRUCTURA**, substancialmente de acuerdo con el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador que ha sido puesto en conocimiento de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, quien por este medio declara conocerlo. Dicha INFRAESTRUCTURA está destinada a proveer los servicios básicos en dicha área para la inversión que se realizará sobre **LA PARCELA** conforme a este contrato.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, los subarrendatarios, los clientes y visitantes a sus instalaciones, tendrán derecho al uso de **LA INFRAESTRUCTURA** y de sus facilidades, especialmente de las avenidas principales, calles transversales, vías peatonales, calzada costanera, estacionamientos públicos, instalaciones de servicios públicos y cualesquiera otras facilidades e instalaciones que se declaren como de uso común o público.

Sección Tercera:
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: PROPÓSITOS Y DURACIÓN

CLÁUSULA 6: (PROPÓSITOS DEL CONTRATO).

El presente contrato constituye un formal acuerdo por el cual **LA AUTORIDAD** se obliga al desarrollo del área de Amador, para lo cual construyó **LA INFRAESTRUCTURA**, a dar en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el área de terreno que constituye **LA PARCELA**, y a conferirle el derecho de construir sobre ella mejoras e instalaciones, que en adelante serán denominadas **LAS OBRAS**, de acuerdo al presente contrato.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, por su parte, se obliga a invertir en la construcción de **LAS OBRAS** antes mencionadas, así como en la promoción, explotación, mantenimiento, operación y administración de los negocios que integran dichas obras, conforme a los términos que se establecen en la cláusula referente al Uso y Destino Exclusivo de **LA PARCELA**.

Los negocios a ser desarrollados por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** consisten en el desarrollo y la explotación turística y comercial de un hotel cinco estrellas, casino, restaurante, bar, discoteca, salones de convenciones y conferencias, centro comercial, gimnasio, piscinas, sauna, mirador y otros servicios al turismo, además de edificios de unidades de tiempo compartido o *time share*.

En relación con el casino, no se requerirá la construcción del mismo si las autoridades estatales correspondientes no otorgan el respectivo permiso.

CLÁUSULA 7: (ARRENDAMIENTO).

Declara **LA AUTORIDAD** que en ejercicio de las facultades de custodia, aprovechamiento y administración que le otorga la Ley N°5 de 25 de febrero de 1993 y sus modificaciones, y fundamentada en la Resolución de la Junta Directiva Número 20-



02 de 22 de febrero de 2002, por este medio da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA el área de terreno que integra LA PARCELA en los términos y condiciones que se establecen en este contrato, y de igual forma le confiere el derecho de construir sobre ella LAS OBRAS. LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, a su vez, se compromete a construir tales obras.

En consecuencia, el presente CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN contiene: los términos y condiciones del arrendamiento de LA PARCELA por parte de LA AUTORIDAD a favor de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, y los términos y condiciones del compromiso de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA de realizar la inversión mediante la construcción de LAS OBRAS, y la promoción, explotación, mantenimiento, operación y administración de los negocios que la componen. Este contrato contiene, además, las condiciones generales y especiales que deben cumplirse de manera previa a la ejecución de LAS OBRAS por parte de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA convenidas por las partes de conformidad con el presente contrato, las normas que regularán la construcción de LAS OBRAS, y las declaraciones de LA AUTORIDAD y de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA contenidas en la Sección Décima de este contrato, de ciertos hechos cuya certeza será considerada como fundamental para la validez y pleno cumplimiento del mismo.

CLÁUSULA 8: (DURACIÓN DEL CONTRATO).

El presente CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN tendrá una duración de cuarenta (40) años prorrogables, a voluntad de las partes, contados a partir de la fecha de su refrendo por la Contraloría General de la República.

El contrato se podrá prorrogar por veinte (20) años más, sujeto a los ajustes que sean necesarios por efectos de la inflación.

Cualquier iniciativa de prorrogar el plazo acordado, quedará sujeta al cumplimiento por las partes contratantes, de las formalidades, reglamentaciones y autorizaciones establecidas en la ley vigente al momento del vencimiento del término pactado en el presente contrato.

Sección Cuarta: EL USO Y DESTINO EXCLUSIVO DE LA PARCELA ARRENDADA

CLÁUSULA 9: (USO Y DESTINO EXCLUSIVO DE LA PARCELA ARRENDADA).

Con sujeción a las normas, limitaciones y demás restricciones contenidas en la Cláusula Tercera de este contrato, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se compromete a destinár y utilizar LA PARCELA exclusivamente para la construcción, promoción, explotación, mantenimiento, operación y administración del Complejo Naos Island Development. La construcción del mismo se realizará en cinco (5) etapas que se iniciarán a partir de la Orden de Proceder y se ejecutarán sucesivamente una de la otra, dándose la opción de que se puedan desarrollar más de una etapa a la vez, las cuales se describen a continuación:

PRIMERA ETAPA:

La primera etapa debe iniciarse dentro de los siguientes diez (10) días, contados a partir de la Orden de Proceder, y los trabajos de la misma deberán ser ejecutados en el



término establecido de acuerdo al Cronograma contenido en el Anexo B de este contrato, y dentro de dicho período se desarrollará y construirá lo siguiente:

- Infraestructura.
- Calles.
- Hotel 5 estrellas (50 habitaciones, de un total de 150 habitaciones) primera fase.



SEGUNDA ETAPA:

- Hotel 5 estrellas (100 habitaciones, que completan las 150 habitaciones) - fase final.
- Club - Salón de Convenciones.

TERCERA ETAPA:

- Edificios de unidades de tiempo compartido o "time share".
- Área Comercial.

CUARTA ETAPA:

- Área de Restaurantes.
- Edificios de unidades de tiempo compartido o "time share".

QUINTA ETAPA:

- Edificios de unidades de tiempo compartido o "time share".
- Área de Restaurantes.
- Villas de tiempo compartido.

Los trabajos de cada etapa deberán ser ejecutados en el término establecido para la misma de acuerdo al Cronograma que conforma el Anexo B del presente contrato, y el total de las cinco etapas deberán ser desarrolladas en un máximo de siete años y medio, es decir, noventa (90) meses.

Según las conveniencias del mercado, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA podrá solicitar a LA AUTORIDAD la variación de los programas del proyecto, siempre y cuando no se afecte la inversión mínima del proyecto, lo cual será aprobado por medio de Resolución Administrativa.

Sección Quinta: LA OCUPACIÓN Y ENTREGA DE LA PARCELA ARRENDADA

CLÁUSULA 10: (OCUPACIÓN Y ENTREGA DE LA PARCELA).

A partir de la notificación del refrendo del contrato, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA entrará en uso y disfrute de LA PARCELA, y ejercerá la correspondiente custodia de la misma hasta la emisión de la Orden de Proceder para el inicio de la construcción de LAS OBRAS, momento en el cual LA AUTORIDAD dará



entrega formal del bien. Por ende, cesa inmediatamente la obligación de custodia por parte de **LA AUTORIDAD** sobre las áreas arrendadas a partir de la notificación del refrendo del contrato.

LA AUTORIDAD llevará a cabo la entrega de **LA PARCELA**, de la cual levantará un acta de recibo en la que se dejará constancia del estado en que se entregan la referida parcela, y las áreas adyacentes a la misma.

A partir de la fecha en que se le haga notificación de la Orden de Proceder para el inicio de la construcción a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, estará a cargo de ésta el pago por el suministro de los servicios públicos o privados de agua, electricidad, teléfono, tasa por tratamiento de las aguas servidas y otros existentes en **LA PARCELA**, y aquéllos que se brinden en el futuro durante la vigencia del presente contrato, al igual que los gastos de mantenimiento y seguridad de **LA PARCELA** desde el día de la entrega. No obstante, si durante el período de custodia, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** genera gastos ya referidos, la misma correrá con el pago de dichos gastos.

Sección Sexta:
LAS OBRAS: MEJORAS E INSTALACIONES

CLÁUSULA 11: (LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA construirá **LAS OBRAS**, que comprenden las mejoras e instalaciones que edifice sobre **LA PARCELA**, sujeta a las obligaciones establecidas en este contrato y a las normas de zonificación, densidad, servidumbres, limitaciones y demás restricciones que recaen sobre la misma, impuestas por este contrato y demás instituciones señaladas en su Cláusula Tercera.

El diseño de **LAS OBRAS** debe contemplar el estilo arquitectónico colonial francés, establecido en el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA garantizará la aplicación de todas las medidas para desarrollar una construcción moderna, eficiente y segura, la cual deberá contar, entre otras cosas, con un libre desalojo de las aguas provenientes de los drenajes pluviales de **LA PARCELA**, independientemente del desalojo de las aguas servidas provenientes de todas las operaciones que se llevarán a cabo en las parcelas objeto de este contrato.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA expresamente exonera a **LA AUTORIDAD** de toda responsabilidad por daños o perjuicios causados a terceras personas o a sus bienes debido a actos u omisiones propias de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** o de sus contratistas, subcontratistas, trabajadores o empleados, subarrendatarios, clientes y visitantes a sus instalaciones, durante y después de la construcción de **LAS OBRAS**. En tal sentido, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** asumirá frente a terceras personas que sufrieren un daño o perjuicio, toda responsabilidad civil o extracontractual que surja debido a la ejecución de **LAS OBRAS** o de su posterior explotación, mantenimiento, operación y administración; incluyendo, pero sin limitarse a la responsabilidad por los actos u omisiones de sus contratistas, subcontratistas, trabajadores o empleados, subarrendatarios, clientes y visitantes a sus instalaciones. Esta responsabilidad de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** subsistirá y se extenderá por todo el tiempo que dure la operación, funcionamiento, administración y explotación de las actividades comerciales sobre **LA PARCELA**.



.../...



Queda convenido igualmente que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** asume por su cuenta el riesgo por daños, pérdidas o deterioro de materiales, partes, maquinarias y equipo que deba utilizar en cumplimiento de la ejecución de LAS OBRAS, según el presente contrato, aún cuando éstos ocurran durante el transporte, almacenamiento, instalación o ejecución de trabajos u obras fuera del área de terreno que comprende **LA PARCELA**.

La ejecución de LAS OBRAS se iniciará en la fecha señalada en la Orden de Proceder para el Inicio de Obras.

CLÁUSULA 12: (CONDICIONES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA tendrá treinta (30) días calendarios, contados a partir de la notificación que se le hiciere del refrendo del presente contrato, para presentar para la aprobación de **LA AUTORIDAD**, lo siguiente:

- 1.- Anteproyecto de desarrollo de LAS OBRAS correspondientes a la Primera Etapa;
- 2.- Cronograma final o ajustado para el desarrollo de LAS OBRAS por etapas y presupuesto real de inversión.

LA AUTORIDAD revisará los documentos presentados para su aprobación. En el caso de que **LA AUTORIDAD** no apruebe la documentación presentada por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** por no adecuarse a lo requerido por **LA AUTORIDAD**, o que la misma no cumpla con las normas de diseño y características del Plan Maestro para el Desarrollo de Amador, dentro de los veinte (20) días calendarios siguientes, la misma devolverá dicha documentación a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** con sus observaciones.

Si dentro de los veinte (20) días calendarios subsiguientes a las observaciones realizadas por **LA AUTORIDAD**, dichas observaciones no fueren objetadas, se entenderá que son aceptadas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, quien deberá presentar el Anteproyecto o Cronograma ajustados, según sea el caso.

Por el contrario, si hubiere observaciones que no fueren aceptadas o que requieran de coordinación para adecuar los cambios pertinentes, se deberá ajustar de mutuo acuerdo el Anteproyecto o Cronograma a fin de que las construcciones puedan realizarse coordinadamente para el beneficio de ambas partes.

Se resolverá administrativamente el contrato, y se exigirá de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** las responsabilidades a que hubiere lugar, si ésta no cumple con la presentación de la documentación indicada en esta cláusula, dentro de los plazos exigidos en la misma.

Los requisitos enunciados tanto en esta cláusula como en la próxima, son condiciones que deben ser cumplidas para la expedición de la Orden de Proceder.

CLÁUSULA 13: (CONDICIONES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS / APROBACIONES ESTATALES Y MUNICIPALES).

Dentro de un plazo de doscientos diez (210) días calendarios, contados igualmente a partir de la notificación que se le haga del refrendo del contrato por parte de la



.../...

Contraloría General de la República, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** deberá cumplir, además, con los siguientes requisitos:

1. Copias de los contratos para el suministro de los servicios públicos o privados de agua, electricidad y teléfono.
2. Permisos de demolición de estructuras existentes, aprobados por las autoridades competentes.
3. Presentación de planos finales de la primera etapa a **LA AUTORIDAD**.
4. Aprobación de planos finales de la primera etapa por la Autoridad del Canal de Panamá (ACP) para la evaluación de compatibilidad.
5. Aprobación de planos finales de la primera etapa por el Municipio de Panamá.
6. Aprobación de los respectivos permisos de construcción por el Municipio de Panamá.
7. Cuando sea pertinente, aprobación de la Autoridad Marítima de Panamá (AMP).
8. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se obliga a contar con el Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Autoridad Nacional del Ambiente, e implementar las recomendaciones que le fueran señaladas o exigidas.

Queda entendido que los planos de las etapas subsiguientes a la primera etapa de la construcción de LAS OBRAS deben ser preparados y aprobados antes de finalizar la etapa inmediatamente anterior. El inicio de la construcción de la subsiguiente etapa debe darse a más tardar dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la finalización de la etapa anterior de que se trate, la cual no se extenderá más tiempo del estipulado de acuerdo al CRONOGRAMA.

CLÁUSULA 14: (CLÁUSULA DE EJECUCIÓN PERENTORIA).

Se establece en el presente contrato, una Cláusula Perentoria para las siguientes etapas contractuales:

1. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** tendrá un término de doscientos diez (210) días calendarios para cumplir con la presentación de todos los documentos y las aprobaciones estatales y municipales requeridas para expedir la Orden de Proceder para el inicio de LAS OBRAS, establecidas en las cláusulas anteriores. Este término de doscientos diez (210) días será contados a partir de la notificación hecha a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** del refrendo del contrato por parte de la Contraloría General de la República.
2. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** tendrá un término de diez (10) días calendarios contados a partir de la expedición de la Orden de Proceder, para iniciar la construcción de LAS OBRAS.

En caso de incumplimiento de esta obligación, **LA AUTORIDAD** está facultada para declarar, de pleno derecho, la resolución administrativa del contrato, así como proceder a la ejecución de las fianzas o garantías correspondientes.



.../...

En el evento de no emitirse la orden de proceder por causas no imputables a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, ésta podrá solicitar que la posible demora de la Institución no sea aplicada como parte del tiempo perentorio.



CLÁUSULA 15: (LA ORDEN DE PROCEDER)

Una vez cumplidas a satisfacción las condiciones para el inicio de LAS OBRAS mencionadas en las cláusulas anteriores, LA AUTORIDAD expedirá por escrito la Orden de Proceder para la construcción de LAS OBRAS.

Antes de expedir la Orden de Proceder, LA AUTORIDAD verificará la regularidad de todas las situaciones existentes, desde el punto de vista legal, presupuestario, técnico y físico del sitio en el cual se realizarán LAS OBRAS, que permitan la ejecución ininterrumpida de las mismas.

La ejecución de LAS OBRAS se iniciará en la fecha señalada en la Orden de Proceder, y dentro de un máximo de diez (10) días calendarios, contados a partir de la fecha de la notificación de la expedición de dicha Orden. De no iniciar las obras dentro del término señalado dará lugar a resolver el contrato, y a la ejecución de las fianzas correspondientes.

**Sección Séptima:
DISPOSICIONES APPLICABLES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS**

CLÁUSULA 16: (PLAN DE EJECUCIÓN Y CRONOGRAMA).

LA AUTORIDAD y LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA convienen en que LAS OBRAS contempladas en este contrato se llevarán a cabo de conformidad con el cronograma de trabajo que comprenderá EL PLAN DE EJECUCIÓN.

EL CRONOGRAMA preliminar o tentativo de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se adjunta y forma parte integral del presente contrato como ANEXO "B".

EL CRONOGRAMA final o ajustado será entregado a partir del refrendo del presente contrato, según lo estipulado en cláusulas anteriores.

Durante la ejecución de LAS OBRAS, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA podrá hacerle cambios a su CRONOGRAMA final o ajustado, previa autorización por escrito de LA AUTORIDAD. Para cumplir con esta cláusula, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA entregará a LA AUTORIDAD sus respectivos planes de trabajo mensuales, los cuales contendrán la porción del CRONOGRAMA a ser desarrollada durante los siguientes treinta (30) días calendarios, junto con los cambios al mismo.

LA AUTORIDAD y LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA procurarán llevar a cabo reuniones periódicas para actualizar el CRONOGRAMA y EL PLAN DE TRABAJO, a objeto de que las mismas se mantengan informadas sobre el avance e inconvenientes de LA OBRA.

Cualquier diferencia que surja entre las partes por motivo del CRONOGRAMA o del PLAN DE TRABAJO será resuelta por LA OFICINA DE INSPECCIÓN, de conformidad con lo previsto para tales efectos en el presente contrato.



....



CLÁUSULA 17: (LA OFICINA DE INSPECCIÓN).

La Oficina de Ingeniería y Administración de Contratos de **LA AUTORIDAD**, en adelante **LA OFICINA DE INSPECCIÓN**, coordinará la relación entre **LA AUTORIDAD** y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, vigilará la correcta ejecución de lo estipulado en los planos arquitectónicos, estructurales y otros aprobados con relación a la normativa de construcción para Amador, y velará para que **LAS OBRAS** se realicen conforme lo pactado en este contrato.

LA OFICINA DE INSPECCIÓN notificará a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** de cualquier falta o infracción que observe durante la construcción de **LAS OBRAS**. Sin embargo, el hecho que **LA OFICINA DE INSPECCIÓN** no comunique a tiempo cualquier falta o infracción que observe según se establece en esta cláusula, no significa que **LA AUTORIDAD** ha condescendido a la misma, y podrá notificarla en cualquier momento. En este sentido, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** deberá velar siempre por el estricto cumplimiento de lo pactado y proceder a corregir inmediatamente, a sus expensas, cualquier trabajo que no esté conforme con la opinión de **LA OFICINA DE INSPECCIÓN**.

Las controversias o conflictos que surjan entre **LA AUTORIDAD** y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** durante la construcción de **LAS OBRAS**, serán resueltas por **LA OFICINA DE INSPECCIÓN**, la cual podrá ordenar por escrito la suspensión de **LAS OBRAS** o la porción respectiva, por motivo de dichas controversias o conflictos.

LA OFICINA DE INSPECCIÓN dirigirá y participará con voz y voto en las reuniones periódicas a ser celebradas entre **LA AUTORIDAD** y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** para la actualización del **PLAN DE EJECUCIÓN** y **CRONOGRAMA**, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.

CLÁUSULA 18: (COMPROMISO MUTUO DE LAS PARTES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS).

Durante el período de construcción de **LAS OBRAS**, **LA AUTORIDAD** y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se comprometen mutuamente a lo siguiente:

- 1.- No obstaculizar las construcciones en proceso.
- 2.- No interferir ni obstaculizar el disfrute pacífico de las mejoras terminadas.
- 3.- Reparar cualquier daño causado a **LA INFRAESTRUCTURA** o a las vías públicas de acceso a **LA PARCELA**, dependiendo del causante del daño, o a reembolsar el costo de dichas reparaciones. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se compromete a reembolsar a **LA AUTORIDAD** en el evento de que ésta efectúe la reparación.
- 4.- Retirar, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, los escombros, basura o desperdicios causados por la ejecución de la construcción de **LAS OBRAS**.
- 5.- Ejecutar **LAS OBRAS** con responsabilidad, según lo estipulado en el presente contrato, previniendo perturbaciones y conflictos de cualquier clase que trastornen la paz y el orden del área.



.../...



Sección Octava:
DISPOSICIONES APLICABLES A LAS MEJORAS E INSTALACIONES

CLÁUSULA 19: (CLASES DE MEJORAS Y SU REGISTRO).

El conjunto de mejoras e instalaciones que integran LAS OBRAS a construir por LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA sobre LA PARCELA, podrán ser de carácter permanente o temporal.

Para los efectos de este contrato, se entienden como mejoras o instalaciones de carácter permanente aquellas edificaciones que se construyan sobre LA PARCELA, de manera tal que sea imposible su remoción sin que sufran quebranto, menoscabo o deterioro, o sin que dichas mejoras se destruyan o alteren substancialmente. De la misma manera, se entiende por mejoras de carácter temporal aquellas mejoras o instalaciones que se construyan, coloquen o adhieran sobre LA PARCELA, bien para su adorno o utilidad o bien para provecho de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, siempre y cuando las mismas puedan ser removidas sin que sufran quebranto, menoscabo o deterioro.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA está obligada a declarar e inscribir el título constitutivo de dominio a su favor sobre las edificaciones o mejoras de carácter permanente que construya sobre LA PARCELA, dentro del término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición del Permiso de Ocupación correspondiente. El título constitutivo de dominio de dichas instalaciones o mejoras de carácter permanente que LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA edifique sobre LA PARCELA, serán inscritas a su favor en la Sección de la Propiedad, conforme a la legislación vigente.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA no podrá inscribir título de dominio sobre mejoras ya existentes sobre LA PARCELA a la fecha de este contrato.

CLÁUSULA 20: (GRAVÁMENES SOBRE LAS MEJORAS).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA podrá hipotecar, o de cualquier forma gravar las mejoras e instalaciones construidas por la misma sobre LA PARCELA. Dichos gravámenes de ninguna forma podrán afectar los derechos de LA AUTORIDAD derivados de este contrato y deberán contemplar el acatamiento por el acreedor, de las restricciones legales y convencionales que afectan el dominio de LA PARCELA enunciadas en el presente contrato, así como cualesquiera otras que surjan en virtud del mismo.

La duración de los gravámenes que se constituyan sobre LA PARCELA no podrán ser mayores que la de este contrato. Por consiguiente, al finalizar el período de vigencia del presente contrato, las mejoras construidas sobre LA PARCELA, deberán estar libres de todo gravamen.

CLÁUSULA 21: (TRASPASO DE LAS MEJORAS DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA podrá vender las mejoras e instalaciones de su propiedad a terceros o a LA NACIÓN, previa autorización de LA AUTORIDAD. Sin



..../....



embargo, LA NACIÓN no estará obligada a comprar las mejoras o instalaciones que LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA decida vender.

El adquirente de las mejoras o instalaciones deberá convenir con LA AUTORIDAD su subrogación en los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato a cargo de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, y deberá cumplir con todas las obligaciones que este contrato impone, principalmente el pago de la renta correspondiente al arrendamiento de la tierra sobre la cual estén construidas las mejoras vendidas y demás pagos adeudados a LA AUTORIDAD en virtud del presente contrato, así como constituir todas y cada una de las garantías, fianzas y pólizas de seguros que este contrato requiere en su ejecución. En ningún momento LA PARCELA, sus mejoras ni las actividades que en ella se realicen podrán quedar desamparadas de las citadas cauciones.

En caso de que LA NACIÓN opte por comprar las mejoras, las mismas deberán estar libres de todo gravamen.

La venta de las mejoras deberá realizarse de la forma que establezcan los procedimientos legales vigentes en ese momento.

CLÁUSULA 22: (LAS MEJORAS AL TÉRMINO DEL CONTRATO).

Al finalizar el presente contrato LA AUTORIDAD podrá optar entre:

- a) vender las parcelas arrendadas a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA de la forma indicada más adelante; o bien
- b) tomar posesión de LA PARCELA con sus mejoras, solicitando el retiro de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA del área. Esta opción implica la obligación de LA AUTORIDAD de indemnizar el valor de las mejoras.

CLÁUSULA 23: (VALOR DE COMPRA DE LAS MEJORAS).

En el evento en que LA AUTORIDAD opte por tomar posesión de LA PARCELA y hacer suyas las mejoras construidas por LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA al terminar la vigencia del presente contrato, el valor deberá ser determinado por las autoridades correspondientes y siguiendo los procedimientos legales vigentes en ese momento, lo cual en ningún momento se considerará como una expropiación. LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se obliga a transferir dichas mejoras libres de gravamen, y se obliga a responder en caso de evicción.

Sección Novena: DISPOSICIONES APLICABLES A LA PARCELA

CLÁUSULA 24: (DERECHO PREFERENCIAL DE COMPRA DE LA PARCELA).

Por ministerio de la Resolución de Gabinete No.143 de 27 de junio de 1997 que modificó la Resolución de Gabinete No.119 de 13 de junio de 1996, LA AUTORIDAD está autorizada para incluir en este contrato un derecho preferencial de compra a favor de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA. Por consiguiente, LA AUTORIDAD por este medio confiere a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA el derecho preferencial



de compra de LA PARCELA, en el caso que LA AUTORIDAD decida venderla, cuya venta se realizará sujeta a los procedimientos legales vigentes en ese momento.

Si en cualquier momento de la vigencia del presente contrato o a su terminación LA AUTORIDAD decide vender LA PARCELA, deberá notificar inmediatamente a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA de su decisión, comunicándole los términos completos de su oferta y LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA podrá, desde ese momento, ejercer su derecho preferencial de compra de la parcela en los términos establecidos en la oferta.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA deberá ejercer su derecho preferencial de compra notificando por escrito a LA AUTORIDAD dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la comunicación de la oferta de venta, su aceptación de comprar en las condiciones ofrecidas por LA AUTORIDAD.

Vencido este plazo sin recibir de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA su aceptación de comprar, o en caso de que sin haber vencido este plazo, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA exprese por escrito su decisión de no comprar, LA AUTORIDAD podrá vender LA PARCELA, a terceros, siempre y cuando no ofrezca condiciones más ventajosas que las ofrecidas a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA.

CLÁUSULA 25: (COMPRA DE LA PARCELA – OTRAS DISPOSICIONES).

En el evento de que el derecho preferencial de compra se ejerza antes de finalizadas las etapas de acuerdo al CRONOGRAMA de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, estos terrenos no podrán ser revendidos por ésta sin previo consentimiento de LA AUTORIDAD. En este sentido, será nulo el contrato de compraventa que no cuente con la autorización expresa de LA AUTORIDAD en la escritura pública de traspaso de la propiedad de terrenos. Por el contrario, las mejoras y el terreno correspondientes a la respectiva etapa que haya sido cumplida podrán ser segregados y revendidos.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA deberá obtener un nuevo valor refrendado, si al momento de la compra, entiéndese como tal la firma del contrato de compraventa y el abono del diez por ciento (10%) del precio correspondiente, han transcurrido más de dieciocho (18) meses desde la emisión del valor refrendado.

En caso de venta de LA PARCELA o parte de ella a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, deberá estipularse claramente en el respectivo contrato de compraventa, que el precio de venta deberá incluir el porcentaje de repago de la infraestructura que la misma debe cubrir de acuerdo al presente contrato, y una vez recibido dicho precio de venta por parte de LA AUTORIDAD, deberá consignarse la parte correspondiente al referido pago de infraestructura, para ser abonado a la deuda existente con el Banco Nacional de Panamá.

CLÁUSULA 26: (VENTA DE LA PARCELA A TERCEROS).

En el evento de que LA AUTORIDAD ofrezca el derecho preferencial de compra a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, y ésta rehuse comprar LA PARCELA, el Estado podrá venderla a persona distinta de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA. LA AUTORIDAD deberá pactar con el adquirente, en el contrato de compraventa correspondiente, que el comprador quedará obligado a respetar el presente contrato de arrendamiento a favor de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA hasta su terminación, o bien que podrá darlo por terminado, con la obligación del comprador de indemnizar a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA por el valor de las mejoras.



.../...

construidas y de los daños y perjuicios que le cause dicha terminación anticipada del contrato, además de la obligación del referido comprador de eximir a LA AUTORIDAD de dicha responsabilidad.

En relación con la indemnización por las mejoras construidas, las partes deberán establecer los avalúos respectivos sin la participación del Estado.

La definición de ambas indemnizaciones es requisito previo para dar por terminado el presente contrato, cuando sea una tercera persona la que quiera comprar el terreno.



CLÁUSULA 27: (LIMITACIÓN DE DOMINIO QUE AFECTA EL USO Y DESTINO DE LA PARCELA).

En virtud de la limitación de dominio que afecta el uso y destino de LA PARCELA conforme lo estipulado en la Cláusula Tercera del presente contrato, se considerará nulo todo contrato de compraventa de LA PARCELA, en los casos de que el adquirente varíe el uso o destino que deba darse a dicho bien, sin permiso previo de LA AUTORIDAD.

No obstante, en caso de que por caso fortuito o fuerza mayor, sea necesario variar el uso o destino del bien, LA AUTORIDAD podrá autorizar un uso o destino diferente a los contemplados en este contrato, sin perjuicio de los privilegios y prerrogativas del Estado velando siempre por los mejores intereses del mismo, y siempre que no se oponga al ordenamiento jurídico establecido. LA AUTORIDAD podrá comunicar esta autorización al Registro Público para su correspondiente inscripción.

**Sección Décima:
LA INVERSIÓN**

CLÁUSULA 28: (DECLARACIONES DE LA AUTORIDAD).

LA AUTORIDAD por este medio declara que:

Los términos y condiciones de este contrato, no son ni serán, desventajosos en comparación a los que LA AUTORIDAD ofrezca o contrate en el futuro en actividades similares, con los arrendatarios, concesionarios o usuarios en el área de Amador. En tal evento, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA tiene la facultad de solicitar las nuevas condiciones contractuales otorgadas a los subsiguientes arrendatarios, concesionarios o usuarios en el área de Amador.

CLÁUSULA 29: (DECLARACIÓN DE LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA por este medio declara que:

No existe y así lo acepta LA AUTORIDAD, ninguna relación de responsabilidad jurídica por parte de LA AUTORIDAD con respecto a los trabajadores directos o indirectos de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, sus contratistas, subcontratistas, subarrendatarios, subconcesionarios, afiliados, clientes, visitantes o aquellas personas, naturales o jurídicas, que tengan cualquier otro vínculo con LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA.



CLÁUSULA 30: (COMPROMISO DE INVERSIÓN DE LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA).

Fundamentada en las declaraciones que anteceden, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se compromete a realizar, en la ejecución de este contrato, una inversión de capital por una suma no inferior a TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.32,250,000.00), moneda de curso legal en la República de Panamá, conforme a lo estipulado en el presente contrato, de los cuales el hotel tendrá un costo no inferior a Seis Millones Quinientos Mil Balboas (B/.6,500,000.00), con una primera etapa de Dos Millones Quinientos Mil Balboas (B/.2,500,000.00), y la segunda etapa de Cuatro Millones de Balboas (B/.4,000,000.00). Esta inversión se realizará en el período comprendido entre el perfeccionamiento del presente contrato y la finalización de LAS OBRAS de acuerdo al CRONOGRAMA de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA contenido en el "ANEXO B" del contrato, el cual consta de cinco (5) etapas, cada una con una inversión estimada, a saber:

Primera Etapa	
Infraestructura	B/. 750,000.00
Calles	B/. 1,750,000.00
Hotel 5 estrellas (50 habitaciones)-primera fase	B/. 2,500,000.00
Sub Total	B/. 5,000,000.00
Segunda Etapa	
Hotel 5 estrellas (100 habitaciones)-fase final	B/. 4,000,000.00
Club-salón de Convenciones	B/. 1,500,000.00
Sub Total	B/. 5,500,000.00
Tercera Etapa	
Edificio de unidades de tiempo compartido	B/. 3,500,000.00
Área Comercial	B/. 2,000,000.00
Sub Total	B/. 6,750,000.00
Cuarta Etapa	
Área de restaurantes	B/. 2,500,000.00
Edificio de unidades de tiempo compartido	B/. 5,000,000.00
Sub Total	B/. 7,500,000.00
Quinta Etapa	
Edificio de unidades de tiempo compartido	B/. 4,000,000.00
Área de restaurantes	B/. 750,000.00
Villas de tiempo compartido	B/. 2,750,000.00
Sub Total	B/. 7,500,000.00
TOTAL DE INVERSIONES	B/.32,250,000.00



Sección Undécima:
ACUERDO FINANCIERO



CLÁUSULA 31: (RENTAS, REPAGO DE LA INFRAESTRUCTURA Y FORMAS DE PAGO).

Independientemente de aquellas erogaciones que LA ARRENDATARIA INVERSIONISTA tenga la obligación de hacer a favor de otras entidades públicas o privadas por razón de derechos a que estén sujetas sus actividades, la misma hará a LA AUTORIDAD, durante la vigencia de este contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión, los siguientes pagos de la forma como se establece a continuación:

a. Renta Básica: Consiste en un canon de arrendamiento fijo anual, el cual se calculará a partir del refrendo del presente contrato de acuerdo a la tabla contenida en el "ANEXO C" del mismo, y a los siguientes parámetros:

1. El canon de arrendamiento fijo anual durante los primeros cinco (5) años se ha calculado en la suma de Seis Balboas (B/.6.00) por metro cuadrado.
2. En los dos (2) primeros años de vigencia del presente contrato, no se pagará renta básica, ya que se otorga período de gracia.
3. Durante el año tres (3) y cuatro (4) pagará el cincuenta por ciento (50%) de la renta anual.
4. El quinto (5º) año pagará el cien por ciento (100%) de la renta básica.
5. A partir del sexto (6º) año hasta el cuadragésimo (40º) año, el pago de la renta se incrementará en un uno por ciento (1%) anual.
6. A la Renta Básica se le aplicará un ajuste cada tres (3) años de acuerdo al índice de precios al consumidor que publique la Contraloría General de la República, a partir del sexto (6º) año hasta el cuadragésimo (40º) año, inclusive.

La Renta Básica anual a pagar será dividida y pagada en cuotas mensuales dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes siguiente.

b. Renta Variable:

1. Para todos los negocios que se establezcan en LA PARCELA, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA pagará a LA AUTORIDAD el dos punto cuatro por ciento (2.4%) de la facturación bruta total anual.
2. **Período de gracia:** Dos años a partir del inicio de operaciones.

La suma a pagar será dividida y pagada semestralmente dentro de los cinco (5) primeros días hábiles siguientes al cumplimiento de cada semestre.



c. Renta Variable sobre la Venta de las Unidades y Villas de Tiempo Compartido:

Con relación a la venta de las unidades y villas de tiempo compartido, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** pagará el cuatro por ciento (4%) sobre la venta total bruta de cada unidad, o en su caso, villa al momento de la venta.



d. Repago por Servicio de Infraestructura:

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA pagará la suma aproximada de Dos Millones Doscientos Diecinueve Mil Setecientos Cincuenta Balboas (B/.2,219,750.00), correspondiente al seis punto ochenta y tres por ciento (6.83%) del costo de la infraestructura construida por **LA AUTORIDAD**, basada en una inversión provisional aproximada de TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL BALBOAS (B/.32,500,000.00). Este pago será ajustado mediante una resolución de la Administración General de **LA AUTORIDAD**, de acuerdo a las inversiones que ésta realice en obras futuras de infraestructura únicamente en Amador, hasta un valor máximo de SETENTA Y DOS MILLONES DE BALBOAS (B/.72,000,000.00).

El referido pago se realizará en un período de doce (12) años a partir del refrendo del presente contrato, de la siguiente forma:

1. Durante el primer (1er.) año después de perfeccionado este contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sólo pagará el treinta y tres por ciento (33%) de los intereses que resulten de la siguiente fórmula: 6.83% por TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL BALBOAS (B/.32,500,000.00), moneda de curso legal de la República de Panamá, multiplicado por la tasa LIBOR, de acuerdo a lo establecido en la cláusula referente a los "Intereses", más el tres punto cinco por ciento (3.5%) hasta un máximo del once por ciento (11%).
2. Durante el segundo (2º) año de vigencia de este contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sólo pagará el sesenta y siete por ciento (67%) de los intereses que resulten de la siguiente fórmula: 6.83% por TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL BALBOAS (B/.32,500,000.00), moneda de curso legal de la República de Panamá, multiplicado por la tasa LIBOR, de acuerdo a lo establecido en la cláusula referente a los "Intereses", más el tres punto cinco por ciento (3.5%) hasta un máximo del once por ciento (11%).
3. Desde el tercer año (3º) de vigencia de este contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** pagará el cien por ciento (100%) de los intereses que resulten de la siguiente fórmula: 6.83% por TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL BALBOAS (B/.32,500,000.00), moneda de curso legal de la República de Panamá, multiplicado por la tasa LIBOR, de acuerdo a lo establecido en la cláusula referente a los "Intereses", más el tres punto cinco por ciento (3.5%) hasta un máximo del once por ciento (11%).
4. Lo establecido en los numerales anteriores que se refiere a los intereses, será ajustado en caso de que **LA AUTORIDAD**

.../...





- realice nuevas inversiones en obras futuras en LA INFRAESTRUCTURA que superen los B/.32,500,000.00 establecidos en esta cláusula, y varíe, por consiguiente, el monto adeudado en concepto de repago de la infraestructura.
5. Todos los intereses serán cancelados semestralmente dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del semestre siguiente.
 6. A partir del cuarto (4º) año de vigencia de este contrato hasta el año duodécimo (12º), el servicio de la deuda incluirá pagos uniformes de amortización de capital, en adición a los intereses correspondientes sobre saldos adeudados.
- La suma que deba pagar LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA será cancelada mediante dieciocho (18) abonos semestrales consecutivos iguales, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del semestre siguiente, a partir del cuarto año del refrendo de la Contraloría General de la República, y cada seis (6) meses sucesivamente.

En caso de que LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA incurra en morosidad en relación al pago de cualesquiera de las rentas o repago de la infraestructura adeudados de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, la misma pagará un recargo del dos por ciento (2%) al vencimiento de cada mes o semestre según corresponda, dependiendo del ciclo en que debiere cumplir tales pagos.

Todas las rentas ingresarán a la Partida Presupuestaria Número 105.1.2.4.1.46 Concesiones Uso Áreas Revertidas.

CLÁUSULA 32: (INTERESES).

La suma adeudada en concepto de infraestructura, devengará un interés calculado de conformidad con la tasa "London Interbank Offering Rate (LIBOR)" para depósitos de seis (6) meses, de acuerdo a la cotización que se obtenga de un barco internacional debidamente reconocido, más un tres punto cinco por ciento (3.5%), hasta un máximo del once por ciento (11%). Esta tasa será confirmada con el Banco Nacional de Panamá.

CLÁUSULA 33: (PAGOS EN CONCEPTO DE OTRAS ACTIVIDADES).

Los pagos acordados en concepto de las diferentes rentas y repago de la infraestructura así como de intereses, comprenden todos y los únicos derechos que debe pagar LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA a LA AUTORIDAD por el arrendamiento que se otorga a través del presente contrato. Sin embargo, los mismos no liberan a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA de la obligación de pagar, a favor de cualquier otra entidad pública o privada, aquellos derechos a que estén sujetas las actividades que realice LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA.

CLÁUSULA 34: (REGISTRO NACIONAL DE TURISMO).

Las partes consideran beneficioso para LA OBRA que LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se inscriba en el Registro Nacional de Turismo de acuerdo a lo señalado en el artículo 5 de la Ley N°8 de 14 de junio de 1994 y el Decreto Ejecutivo N°73 de 8 de abril de 1995.



Sección Duodécima:
FIANZAS Y SEGUROS



CLÁUSULA 35: (FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO).

Para garantizar el cumplimiento del canon de arrendamiento pactado en este contrato, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA entregará a LA AUTORIDAD, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma de este contrato, una FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO emitida a favor de LA AUTORIDAD y de La Contraloría General de la República, por la suma de DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO BALBOAS CON CUARENTA Y UN CENTÉSIMOS (B/.222,964.41), moneda de curso legal en la República de Panamá, equivalente a seis (6) meses de canon de arrendamiento conforme al artículo 108 de la Ley N°56 de 27 de diciembre de 1995, emitida por una entidad bancaria o aseguradora de reconocida reputación conforme a lo que al respecto establece la Ley, aceptable a la Contraloría General de la República, la cual deberá mantenerse vigente noventa (90) días después de la terminación del presente contrato y su renovación.

CLÁUSULA 36: (FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE LA INVERSIÓN).

Para garantizar el cumplimiento de la inversión establecida en el presente contrato, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA entregará a LA AUTORIDAD, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato, una FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE INVERSIÓN a favor de LA AUTORIDAD y de La Contraloría General de la República, igual al cinco por ciento (5%) del total de la inversión propuesta, por la suma de UN MILLON SEISCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS BALBOAS (B/.1,612,500.00), moneda de curso legal de la República de Panamá, emitida por una entidad bancaria o aseguradora de reconocida reputación conforme a lo que al respecto establece la Ley, aceptable a la Contraloría General de la República, la cual estará vigente hasta la finalización de la inversión total pactada en este contrato. La fianza deberá contar con una cláusula de renovación automática.

Esta Fianza de Cumplimiento de la Inversión deberá garantizar adicionalmente el cumplimiento de lo establecido previamente en la Cláusula de Ejecución Perentoria del presente contrato. Es decir, la misma deberá garantizar de la misma manera el cumplimiento a satisfacción, dentro del término perentorio de doscientos diez (210) días, contados a partir de la notificación del refrendo de la Contraloría General de la República, de las condiciones exigidas para el inicio de la construcción de LAS OBRAS, así como de la entrega de la documentación requerida.

CLÁUSULA 37: (FORMA DE CONSTITUCIÓN DE LAS FIANZAS).

Las fianzas deberán constituirse en efectivo, en títulos de crédito del Estado, en fianzas emitidas por compañías de seguros, mediante garantías bancarias o en cheques librados o certificados.

Las compañías de seguro y los bancos a que se refiere este artículo, deben tener solvencia reconocida por la Superintendencia de Seguros o por la Superintendencia de Bancos, según el caso.



.../...

La Contraloría General de la República queda facultada para rechazar cualquier fianza que no represente una adecuada garantía de cumplimiento del contrato, así como para exigir la sustitución de garantías otorgadas por bancos o compañías de seguros que no se encuentren en capacidad económica comprobada de garantizar dichas obligaciones contractuales, por otras otorgadas por compañías de seguros o bancos que tengan la capacidad.



Las fianzas deberán emitirse a favor de **LA AUTORIDAD** y de la Contraloría General de la República.

CLÁUSULA 38: (SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se obliga a contratar por su cuenta en una compañía de seguros aprobada por **LA AUTORIDAD**, así como a entregar a ésta a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato, como requisito previo a la Orden de Proceder, un contrato de seguro de Responsabilidad Civil que cubra cualquier reclamo por lesiones corporales y/o muerte causada a terceros y/o daños y perjuicios causados a la propiedad ajena, hasta por una suma de Cincuenta Mil Balboas (B/.50,000.00) para responder por daños contra las personas, y hasta por una suma de Cien Mil Balboas (B/.100,000.00) por muerte accidental por persona, así como por daños contra la propiedad privada por una suma no menor de Veinte Mil Balboas (B/.20,000.00) por accidente. La póliza debe constituirse en moneda de curso legal en la República de Panamá, y se contratará con motivo de la construcción de LAS OBRAS, así como de las actividades de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** dentro o fuera de **LA PARCELA**. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se compromete a mantener vigente dicho contrato de seguro de responsabilidad civil por todo el tiempo que dure el presente contrato y su renovación.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA podrá contratar, si así lo considera conveniente, una Póliza Contra Todo Riesgo durante la construcción, de manera que la misma esté cubierta a medida que se vaya edificando.

CLÁUSULA 39: (SEGUROS DE COBERTURA TOTAL SOBRE LAS INSTALACIONES).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA deberá contratar por su cuenta, en una compañía de seguros aprobada por **LA AUTORIDAD**, un seguro de extensión de cobertura que incluya una cobertura total y comprensiva de la propiedad una vez construida, dicha póliza deberá incluir, pero no limitarse a incendios, impacto de rayo, explosiones, terremotos, huracanes, vendavales, inundaciones e impactos de vehículos terrestres, marítimos y aéreos, por suma equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las mejoras realizadas, una vez se hayan ejecutado LAS OBRAS y las remodelaciones. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** debe constituir la póliza en moneda de curso legal en la República de Panamá, y mantenerla vigente por todo el tiempo que dure el presente contrato y su renovación.

CLÁUSULA 40: (RENOVACIÓN AUTOMÁTICA INCONDICIONAL).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se compromete a mantener vigentes, durante todo el tiempo que dure el presente contrato y su renovación, las fianzas y pólizas de seguro exigidas en este contrato. En tal virtud, dichas fianzas y pólizas de seguro deberán incluir una Cláusula de Renovación Automática Incondicional.





En la eventualidad de que durante el último año de vigencia de las fianzas o pólizas de seguro **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** no presentase la renovación de la vigencia de las mismas para el siguiente período, ya sea mediante un endoso o con la expedición de una nueva póliza de seguro dentro de los últimos treinta (30) días del período en vigencia efectiva, **LA AUTORIDAD** podrá ejecutar la fianza vigente por incumplimiento o por omisión del pago de la prima o por cualquier otra razón, por lo que dará lugar a la rescisión de este contrato de pleno derecho por parte de **LA AUTORIDAD**, y sin ninguna responsabilidad para **LA AUTORIDAD**.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se asegurará que las Aseguradoras o Bancos garantes le den aviso oportuno tanto al Arrendatario como a **LA AUTORIDAD**, de cualquier vencimiento que pueda dejar sin vigencia la Fianza o Póliza, previo a los últimos treinta (30) días de vigencia efectiva de las mismas.

Cualquier falla en este cometido por parte de las aseguradoras o bancos, no liberará a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** de la responsabilidad de constituir la **RENOVACIÓN AUTOMÁTICA INCONDICIONADA** de las Fianzas y Pólizas y de consecuencias, o sea, de rescisión del contrato de pleno derecho, y consecuente ejecución de las fianzas y garantías.

CLÁUSULA 41: (SEGUROS ADICIONALES).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA podrá contratar todos los seguros adicionales que considere convenientes. Sin embargo, **LA AUTORIDAD** podrá exigirle, en su momento, la contratación de seguros adicionales cuando lo considere necesario, por razón de nuevas condiciones de riesgo debido a la naturaleza de las actividades de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

CLÁUSULA 42: (DERECHO DE SUPERVISIÓN Y EXIGENCIA DE LAS FIANZAS Y LOS SEGUROS).

LA AUTORIDAD podrá supervisar y exigir la constitución de las fianzas y seguros y de cualesquiera otras cauciones que considere aplicables, así como los términos de las mismas, dentro de las prácticas generales de seguros. La presentación de las cauciones exigidas a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** no la liberarán de ningún modo de sus obligaciones y responsabilidades derivadas de este contrato, con **LA AUTORIDAD**.

CLÁUSULA 43: (DAÑOS A LAS MEJORAS O A LAS INSTALACIONES).

En caso de siniestro con destrucción total o parcial de las mejoras o instalaciones de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, ésta se obliga a utilizar las sumas producto de la indemnización de los seguros para la reconstrucción o reparación de dichas mejoras o instalaciones a condiciones similares previas al siniestro.



Sección Décima Tercera:
OBLIGACIONES DE LAS PARTES



CLÁUSULA 44: (OBLIGACIONES DE LA AUTORIDAD).

LA AUTORIDAD tendrá, durante el término del presente Contrato, las siguientes obligaciones:

- 1.- No otorgar contrato alguno de arrendamiento o concesión, desarrollo y/o inversión, que de una forma u otra menoscabe o disminuya los niveles de calidad, renombre y prestigio establecidos en el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador. **LA AUTORIDAD** realizará sus mejores esfuerzos para que el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador no sea variado en sus componentes básicos y esenciales.
- 2.- Realizar sus mejores esfuerzos para cooperar con **LA ARRENDATARIA-INVERSIÓNISTA** para que obtenga los permisos, concesiones, licencias, autorizaciones y declaraciones de las otras instituciones gubernamentales involucradas en las actividades contempladas en el presente contrato y que fueran esenciales para la construcción, la explotación y el mantenimiento de LAS OBRAS construidas sobre **LA PARCELA** de conformidad con los usos establecidos en el presente contrato.
- 3.- Garantizar a **LA ARRENDATARIA-INVERSIÓNISTA** el uso, goce y disfrute pacífico de **LA PARCELA**, durante la vigencia del presente contrato.

CLÁUSULA 45: (OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA-INVERSIÓNISTA).

LA ARRENDATARIA-INVERSIÓNISTA tendrá, durante el término del presente Contrato, las siguientes obligaciones:

- 1.- No destinar **LA PARCELA**, incluyendo sus mejoras, para fines u objetos que sean contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres.
- 2.- No variar el uso de **LA PARCELA**, según lo establecido en el presente contrato, sin la autorización expresa y por escrito de **LA AUTORIDAD**.
- 3.- No permitir actividad alguna en **LA PARCELA** que de una forma u otra menoscabe o disminuya los niveles de calidad, renombre y prestigio establecidos en el Plan Estratégico para el Desarrollo de Amador, y los que se establezcan en el Convenio de Responsabilidades Comunes.
- 4.- Construir LAS OBRAS en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
- 5.- Pagar las rentas, cánones y obligaciones que se estipulan en este contrato en el tiempo establecido, así como las que señale el Convenio de Responsabilidades Comunes, y todo lo que al respecto acuerde la Asociación de Usuarios del Complejo Amador.
- 6.- Pagar los gastos de consumo de energía eléctrica, agua, teléfono y otras telecomunicaciones, alcantarillado y otros servicios públicos que se le suministren, además de las tasas, gravámenes, contribuciones especiales,



.../...

rentas, impuestos y tasas que impongan las leyes, reglamentos, acuerdos y ordenanzas, aplicables al tipo de actividad que se desarrolle en LA PARCELA.

- 7.- Garantizar todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades contraídas en este contrato mediante la constitución de las Fianzas de Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, de la Fianza de Cumplimiento de Inversión y de la Fianza de Cumplimiento de Condiciones y Entrega de Documentos, tal como se ha establecido previamente en este contrato.
- 8.- Cumplir las leyes, ordenanzas y reglamentos vigentes o que se dicten en el futuro, emanadas de autoridades públicas competentes, referentes a asuntos de policía, comercio en general, turismo, sanidad, trabajo, seguridad social, aseo, servidumbres, ornato, protección al ambiente y demás normas que sean aplicables a la construcción de LAS OBRAS y a las actividades comerciales de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA sobre LA PARCELA.
- 9.- Cumplir y acatar el Convenio de Responsabilidades Comunes.
- 10.- Cumplir con las normas y reglamentos emitidos por las autoridades competentes relacionadas con la protección del régimen ecológico, y adoptar las medidas que sean necesarias para que LA PARCELA dada en arrendamiento y LAS OBRAS que se construyan en ésta, se mantengan libres de contaminación ambiental. Por consiguiente, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA acepta y se compromete a proteger toda manifestación de vida silvestre que se encuentre en el área arrendada para beneficio y salvaguarda de los ecosistemas naturales, según los términos y condiciones establecidos en la Ley General de Ambiente de la República de Panamá vigente, y los que se establezcan en el futuro durante la vigencia de este contrato.
- 11.- Mantener LA PARCELA y sus mejoras y preservar las áreas verdes, de manera que el proyecto armonice y proteja el ecosistema que lo rodea. También, cubrir los gastos en que se incurra por el aseo, ornato y mantenimiento del área de LA PARCELA y sus mejoras, incluyendo las reparaciones, instalaciones, conexiones y todos los gastos necesarios para el buen cuidado, custodia, seguridad y mantenimiento de éstas.
- 12.- Mantener las instalaciones que se construyan sobre LA PARCELA en adecuadas condiciones físicas de forma tal que las mismas no presenten peligros para la integridad del Complejo Turístico de Amador o para los arrendatarios, concesionarios o usuarios, o clientes o visitantes a las instalaciones.
- 13.- Exonerar a LA AUTORIDAD de toda responsabilidad por daños y perjuicios causados a terceras personas y a sus bienes, por la construcción y las posteriores actividades comerciales que realice LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA sobre LA PARCELA.
- 14.- Velar porque, dentro del Complejo Turístico de Amador, en ningún momento durante la construcción de LAS OBRAS, se presente ningún tipo de escándalo público, conflicto o perturbación pública de ninguna índole, que afecte el desarrollo normal y pacífico del área.
- 15.- Responsabilizarse por los daños y perjuicios que pudieran ser causados a LA PARCELA, por parte de los contratistas, subcontratistas y usuarios durante la construcción de LAS OBRAS, correspondiéndole reparar los daños causados.



- 16.- Cumplir con las disposiciones emanadas de la Asociación de Usuarios del Complejo de Amador.
- 17.- Cumplir con todas las responsabilidades contractuales, de orden civil o laboral, por motivo de la construcción de LAS OBRAS y durante el desarrollo de la actividad comercial durante la vigencia de este contrato, tales como salarios, indemnizaciones, liquidaciones, cuotas obrero-patronales, compensaciones, reparaciones y reembolsos, entre otras.
- 18.- Comunicar por escrito a **LA AUTORIDAD**, en el más breve plazo, cualquier perturbación, usurpación, o evento o situación que cause un daño o perjuicio, que terceros realicen sobre **LA PARCELA** o sus mejoras objeto de este contrato.
- 19.- Comunicar inmediatamente cualquier hecho o acontecimiento que constituya fuerza mayor o caso fortuito, que afecte de cualquier manera a **LA PARCELA**, a LAS OBRAS o el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** bajo el presente contrato.
- 20.- Permitir el acceso a **EL INSPECTOR** y a funcionarios de **LA AUTORIDAD** quienes, en el ejercicio de sus funciones de coordinación y fiscalización, deban ingresar al área arrendada.
- 21.- Exonerar a **LA AUTORIDAD** de toda obligación de pago por deudas y obligaciones que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** hubiere contraído por compromisos adquiridos en concepto de prestaciones laborales y con proveedores, durante la ejecución de LAS OBRAS, y de toda responsabilidad por daños y perjuicios causados a terceras personas o a sus bienes debido a hechos que sobreviniesen durante la construcción de LAS OBRAS o durante las operaciones o actividades de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sobre **LA PARCELA**.

**Sección Décima Cuarta
INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**

CLÁUSULA 46: (RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DE LA ARRENDATARIA).

El presente contrato podrá darse por terminado mediante Resolución Administrativa por incumplimiento de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** en base a las causales señaladas en el artículo 104 de la Ley N°56 de 27 de diciembre de 1995 que sean aplicables. En el evento de incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, **LA AUTORIDAD** tendrá derecho a exigir el cumplimiento del contrato o resolverlo administrativamente y, de pleno derecho, podrá hacer efectivas la fianza de cumplimiento del contrato de arrendamiento y la fianza de inversión que hubieren sido consignadas, sin perjuicio de su derecho a reclamar indemnización por los daños y perjuicios que pudieran haberle ocasionado dicho incumplimiento a **LA AUTORIDAD**.



Se considerarán causales de resolución administrativa del presente contrato, las siguientes:

- 1.- El incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas de este contrato.
- 2.- La falsedad de la Declaración de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** contenida en cláusula específica.
- 3.- El incumplimiento de cualquiera de las condiciones precedentes que corren a cargo de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.
- 4.- La quiebra o el concurso de acreedores de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, o por encontrarse ésta en estado de suspensión o cesación de pagos, sin que se haya producido la declaratoria de quiebra o concurso de acreedores.
- 5.- La disolución de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sin que **LA AUTORIDAD** haya admitido un sucesor en los derechos de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.
- 6.- La utilización de **LA PARCELA**, para fines distintos a los convenidos en este contrato.
- 7.- La morosidad de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** en el pago de dos (2) mensualidades consecutivas de las rentas, intereses o ajustes, tal como se establece en la sección undécima de este contrato.
- 8.- El abandono comprobado por **LA AUTORIDAD** o quien la reemplace, de **LA PARCELA**, por parte de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.
- 9.- La cesión o traspaso de los derechos o bienes objeto de este contrato por parte de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, sin previo consentimiento por escrito de **LA AUTORIDAD**.
- 10.- La interposición de demanda judicial o medidas cautelares contra **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, si estas acciones pusiesen en peligro, a juicio de **LA AUTORIDAD**, la ejecución o cumplimiento de este contrato.
- 11.- Por incumplimiento del CRONOGRAMA de Construcción y/o del PLAN DE EJECUCIÓN, salvo por autorización expresa y escrita de **LA AUTORIDAD**.
- 12.- La no reconstrucción o reparación inmediata de las mejoras o instalaciones cuando éstas sean destruidas, total o parcialmente, debido a siniestros.
- 13.- El no dar inicio a las obras dentro del término de los diez (10) días calendarios, contados a partir de la fecha de la notificación de la expedición de la Orden de Proceder.
- 14.- Por mutuo acuerdo.

En todo caso, se entienden aplicables al presente Contrato, además de las causales y consecuencias de la resolución administrativa contenidas en la Ley N°56 de 1995, todo lo contenido al respecto en su reglamentación, las normas legales en materia de concesiones y arrendamientos emitidos por **LA AUTORIDAD**, y demás normas aplicables del ordenamiento jurídico nacional.





CLÁUSULA 47: (INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA AUTORIDAD)

En el evento que **LA AUTORIDAD** no cumpliera con las obligaciones pactadas en la cláusula denominada "Obligaciones de **LA AUTORIDAD**", y ello conlleve la resolución administrativa del contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** tendrá derecho de recibir de **LA AUTORIDAD**, en concepto de indemnización, una suma equivalente al cien por ciento (100%) del importe de la Fianza de Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento otorgada por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, además de la cancelación de las Fianzas de Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento y de Cumplimiento de la Inversión, lo que constituirá la indemnización final y definitiva por los daños y perjuicios que pudiere haberle ocasionado dicho incumplimiento a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

CLÁUSULA 48: (TERMINACIÓN DEL CONTRATO)

El presente contrato podrá darse por terminado por el vencimiento de su término sin que se haya acordado prórroga, o, de acordarse su prórroga, al vencimiento de dicha prórroga, y en cualquier tiempo por el mutuo acuerdo de las partes.

CLÁUSULA 49: (ACTOS PROPIOS)

El hecho de que cualquiera de las partes permita, una o varias veces que la otra incumpla sus obligaciones, o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de lo acordado, o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones, o no ejerza oportunamente sus derechos contractuales o legales que le corresponda, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión o del Convenio de Responsabilidades Comunes, ni impedirá a la parte afectada poder exigir el cumplimiento fiel y específico de dichas obligaciones, o ejercer los derechos que le confiere este contrato, el Convenio de Responsabilidades Comunes y la Ley.

Sección Décima Quinta DISPOSICIONES FINALES

CLÁUSULA 50: (NULIDAD)

En caso de que una o varias cláusulas de este contrato sean declaradas nulas o ilegales, esto no afectará el resto de las cláusulas contenidas en el presente contrato, el cual seguirá siendo válido, obligatorio y de forzoso cumplimiento para las partes.

CLÁUSULA 51: (PRIORIDAD EN EL EMPLEO)

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA procurará dar prioridad en los puestos de empleo que se generen en virtud de este contrato, a aquellos panameños que hayan perdido sus empleos por razón de la reversión de bienes o instalaciones, como consecuencia del cumplimiento del Tratado del Canal de Panamá, siempre y cuando apliquen y califiquen en igualdad de condiciones.



.../...

Para estos efectos, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** coordinará a través de **LA AUTORIDAD**, con las organizaciones de los trabajadores indígenas, antillanos y otros grupos que laboran en las Áreas Revertidas. En estos casos los nuevos empleos que se generen se sujetarán a las condiciones contractuales elaboradas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, de conformidad con las leyes laborales vigentes en la República de Panamá.



CLÁUSULA 52: (LEY APPLICABLE)

Las partes sujetan la validez, interpretación y vigencia tanto del presente contrato, como de todos los contratos que las partes celebren con relación al desarrollo turístico y comercial de **LA PARCELA**, a las leyes de la República de Panamá.

CLÁUSULA 53: (JURISDICCIÓN)

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA renuncia al derecho de solicitar la interposición de cualquier reclamación diplomática, salvo que mediara denegación de justicia según lo señalado en el artículo 77 de la Ley No.56 de 1995.

Esta cláusula se aplicará a este contrato, al Convenio de Responsabilidades Comunes y a cualquier otro acuerdo o contrato que convengan las partes en el futuro con relación al presente contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión.

CLÁUSULA 54: (COMUNICACIÓN OFICIAL)

Cualquier solicitud o modificación, comunicación, notificación, aviso o aprobación que las partes deseen efectuarse entre sí, deberá realizarse por escrito y firmado en original, dirigido exclusivamente a, o por las siguientes personas y direcciones, lo que constituirá la línea formal de comunicación entre las partes:

En el caso de LA AUTORIDAD:

Ing. Alfredo Arias Grimaldo
Administrador General
Teléfono: 211-9600 ó 211-9700
Fax: 228-8939
Apartado N°2097 - Balboa, Ancón, República de Panamá

En el caso de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA

Sr. Julio Pinilla
Presidente y Representante Legal
NAOS ISLAND DEVELOPMENT, INC.
Teléfono: 265-3805 / 265-7566 Fax: 265-1874
Apartado N° 55-1924, Estafeta Paitilla, República de Panamá

Se podrá utilizar el Telefax, pero el mismo no se considerará la comunicación oficial. El mismo deberá contar con el acuso de efectividad en la transmisión y contener los datos pertinentes, número de páginas y fecha, previo a la remisión del original, el cual será siempre considerado como el documento de comunicación oficial.





Queda convenido por las partes que toda comunicación oficial será efectiva a partir de la fecha de acuse de recibo de la misma, salvo la relacionada con aquélla que realice LA OFICINA DE INSPECCIÓN de cualquier falta o infracción que observe durante la construcción de LAS OBRAS, de acuerdo a las cláusulas pertinentes, la cual surtirá efecto inmediato. Cada parte podrá sustituir una o más veces los destinatarios de la dirección a la cual se le debe remitir la comunicación, previa notificación oficial, pero el cambio no surtirá efecto sino desde que la otra parte reciba la comunicación a la dirección previamente notificada de la sustitución.

CLÁUSULA 55: (SUSTITUCIÓN DE LA AUTORIDAD)

LA AUTORIDAD podrá ser sustituida por cualquier entidad del Estado de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según lo establecido en el artículo 46 de la Ley No.5 de 1993, modificada por la Ley No.7 de 1995, sin que ello afecte los derechos y obligaciones de **LA ARRENDATARIA-INVESIONISTA** bajo el presente Contrato.

CLÁUSULA 56: (CESIÓN DEL CONTRATO)

LA ARRENDATARIA-INVESIONISTA podrá ceder total o parcialmente, sus derechos y obligaciones bajo el presente contrato a cualquier otra persona, natural o jurídica, siempre y cuando cuente con el previo consentimiento de la cesión por escrito dado por **LA AUTORIDAD**, y el debido aval y consentimiento de todos los entes vinculados en la aprobación original, además de que cumpla con las formalidades establecidas por la ley y el reglamento. Será preciso que el cesionario reúna y cumpla con los términos y condiciones señalados en el presente contrato y que preste las garantías exigidas en el mismo. Ninguna cesión afectará los términos y condiciones del presente contrato.

El Cesionario deberá proceder a prestar las cauciones establecidas en este contrato previo a la cancelación de las Fianzas y Garantías vigentes de **LA ARRENDATARIA-INVESIONISTA** cedente.

LA AUTORIDAD y la Contraloría General de la República velarán, según sea el caso, por el estricto cumplimiento de lo aquí señalado.

CLÁUSULA 57: (ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO DE LA PARCELA, LAS MEJORAS E INSTALACIONES)

LA ARRENDATARIA-INVESIONISTA no podrá subarrendar **LA PARCELA** sin previa aprobación por escrito de **LA AUTORIDAD**. Sin embargo, podrá arrendar a cualquier persona, natural o jurídica, las mejoras o instalaciones que construya sobre **LA PARCELA**, siempre y cuando se cumpla con el objeto del contrato.

LA ARRENDATARIA-INVESIONISTA remitirá oportunamente a **LA AUTORIDAD**, en un período no mayor de tres (3) días hábiles contados a partir de su formalización, copia de todos los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de las mejoras o instalaciones según se señala en esta cláusula.

Los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de las mejoras e instalaciones aquí mencionadas, se sujetarán a los términos y condiciones del presente contrato y del Convenio de Responsabilidades Comunes, y **LA ARRENDATARIA-INVESIONISTA** se responsabilizará frente a **LA AUTORIDAD** por las obligaciones que contraiga con los arrendatarios y subarrendatarios de las mejoras e instalaciones aquí señaladas.



LA AUTORIDAD podrá exigirle a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA la prestación de garantías y cauciones que estime conveniente, para responder por los actos de los contratistas, subcontratistas, arrendatarios o subarrendatarios de las mejoras e instalaciones, según el tipo de construcción o remodelación que estos pretendan realizar, así como según el tipo de actividad que estos pretendan desarrollar, como medida de prevención para cubrir cualquier reclamo por daños o perjuicios causados a terceras personas o a sus bienes y a LA PARCELA, todo ello sin perjuicio de las que al respecto constituya LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA por razón de este contrato. LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA será en todo caso responsable ante LA AUTORIDAD, por los actos de los contratistas, subcontratistas, arrendatarios o subarrendatarios de las mejoras e instalaciones construidas sobre la parcela.

CLÁUSULA 58: (DOCUMENTOS ADICIONALES QUE INTEGRAN ESTE CONTRATO)

Los Anexos señalados en el presente contrato y designados con las letras A, B y C, forman parte integral del mismo.

CLÁUSULA 59: (MODIFICACIONES Y ADDENDAS)

Las modificaciones y addendas que se realicen al presente contrato, en las cuales no se altere o varíe ni el objeto, ni los términos y condiciones financieras, es decir, la esencia del mismo; sólo requerirán el refrendo de la Contraloría General de la República para su perfeccionamiento, y formarán parte integral de este contrato, considerándose el contrato original y sus modificaciones y addendas como una sola relación contractual para todos los efectos legales.

CLÁUSULA 60: (ACEPTACIÓN)

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA por este medio reconoce y hace constar que tiene conocimiento y comprensión total del contenido del presente Contrato y por ende, acepta sus términos y condiciones en su totalidad y a su enterá satisfacción.



CLÁUSULA 61: (TIMBRES FISCALES)

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA adhiere al original de este contrato timbres fiscales por un valor de TRECE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO BALBOAS CON 90/100 (B/.13,874.90), de acuerdo con lo establecido en el artículo 907 de la Ley de Impuestos y el Código Fiscal de Panamá.



EN FE DE LO CUAL se firma el presente CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN, en la ciudad de Panamá, a los *ochos* de dos mil *dos* (2002).

POR LA AUTORIDAD:


ALFREDO ARIAS GRIMALDO
Administrador General

POR LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA:

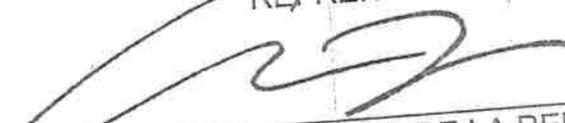

JOSE EDMOND ESSE ESSE
Apoderado Especial

MARCOS SHREM GATEÑO
Apoderado Especial

Refrendado el día *cuatro* (4) de *julio* de dos mil *dos* (2002).

de dos mil *dos*

REFRENDO:


CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Alvin Weeden Gamboa





REPÚBLICA DE PANAMÁ
AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA



ADDENDA N°1 CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO
E INVERSIÓN N° 073-02 DE 8 DE MARZO DE 2002, CELEBRADO
ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA Y LA
EMPRESA NAOS ISLAND DEVELOPMENT, INC.

Entre los suscritos a saber, **ALFREDO ARIAS GRIMALDO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. 8-196-910, en su condición de Administrador General y Representante Legal de la **AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA (ARI)**, debidamente facultado para este acto por la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1995, modificada por la Ley N° 7 de 7 de marzo de 1995 y la Resolución de Junta Directiva N° 020-03 de 13 de marzo de 2003, que en adelante se denominará **LA AUTORIDAD**, por una parte y por la otra, **JOSÉ EDMOND ESSÉS ESSÉS**, varón, mayor de edad, comerciante, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal N° 8-230-1783, actuando en su condición de Presidente y Representante Legal de la sociedad **NAOS ISLAND DEVELOPMENT, INC.**, debidamente inscrita en la Ficha 406542, Documento 274763 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, debidamente autorizado para la firma del presente documento, quien en adelante se denominará **LA ARRENDATARIA INVERSIONISTA**, han convenido en celebrar la Addenda No.1 al Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión No.073-02 de 8 de marzo de 2002, con arreglo a las siguientes cláusulas:

PRIMERA : LA AUTORIDAD y LA ARRENDATARIA INVERSIONISTA acuerdan modificar algunas cláusulas del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión No.073-02 de 8 de marzo de 2002, de la siguiente manera:

1. Por razón de la modificación de la superficie de la parcela objeto del presente contrato por incremento de Cuarenta y Cinco Mil Seiscientos Setenta y Dos Metros Cuadrados con Treinta y Seis Decímetros Cuadrados (45,672.36 m²) adicionales, se modifica el primer párrafo de la Cláusula 2 del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión No.073-02 de 8 de marzo de 2002, el cual queda así:

[Handwritten signature]





Addenda No.1 al Contrato de Desarrollo,
Arrendamiento e Inversión No.073-02



"CLÁUSULA 2: (IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO).

Declara **LA AUTORIDAD** que el bien objeto de este contrato consiste en un área que forma parte de la finca número Ciento Cincuenta y Ocho Mil Doce (158,012), designada en el plano respectivo como la Parcela N°20C, en adelante **LA PARCELA**, con una superficie total de aproximadamente Noventa y Ocho Mil Ciento Treinta y Nueve Metros Cuadrados con Treinta y Cuatro Decímetros Cuadrados (98,139.34m²), de la cual se da en arrendamiento un área de Cincuenta y Ocho Mil Ochocientos Ochenta Metros Cuadrados con Sesenta Decímetros Cuadrados (58,880.60m²), y en custodia como área no desarollable Treinta y Nueve Mil Doscientos Cincuenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Cuatro Decímetros Cuadrados (39,258.74m²), cuya descripción consta en el "ANEXO A" de este contrato. Esta área no desarollable será, en la medida de lo posible, de libre acceso público.

2. Toda vez que la superficie que se adiciona corresponde a aproximadamente 0.39% del área total gravable para el Proyecto Amador, se modifica el primer párrafo del literal "d" de la Cláusula 31 del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión No.073-02 de 8 de marzo de 2002, el cual queda así:

"CLÁUSULA 31: (RENTAS, REPAGO DE LA INFRAESTRUCTURA Y FORMAS DE PAGO).

d. Repago por Servicio de Infraestructura:

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA pagará la suma aproximada de Dos Millones Trescientos Cuarenta y Seis Mil Quinientos Balboas (B/.2,346,500.00), correspondiente al siete punto veintidós por ciento (7.22%) del costo de la infraestructura construida por **LA AUTORIDAD**, basada en una inversión provisional aproximada de TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL BALBOAS (B/.32,500,000.00). Este pago será ajustado mediante una resolución de la Administración General de **LA AUTORIDAD**, de acuerdo a las inversiones que ésta realice en obras futuras de infraestructura únicamente en Amador, hasta un valor máximo de SETENTA Y DOS MILLONES DE BALBOAS (B/.72,000,000.00).

3. Por razón del aumento de la superficie total arrendada, y por consiguiente, de la Fianza de Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, se modifica la Cláusula 35 del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión No.073-02 de 8 de marzo de 2002, la cual queda así:





“CLÁUSULA 35: (FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO).

Para garantizar el cumplimiento del canon de arrendamiento pactado en este contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregará a **LA AUTORIDAD**, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma de este contrato, una **FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** emitida a favor de **LA AUTORIDAD** y de La Contraloría General de la República, por la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN BALBOAS CON VEINTIOCHO CENTÉSIMOS (B/.250,231.28)**, moneda de curso legal en la República de Panamá, equivalente a seis (6) meses de canon de arrendamiento conforme al artículo 108 de la Ley No.56 de 27 de diciembre de 1995, emitida por una entidad bancaria o aseguradora de reconocida reputación conforme a lo que al respecto establece la Ley, aceptable a la Contraloría General de la República, la cual deberá mantenerse vigente noventa (90) días después de la terminación del presente contrato y su renovación.”

4. Las partes acuerdan que la calzada alrededor de la isla será sufragada por **LA ARRENDATARIA INVERSIONISTA**, y será de acceso público, por lo que se adiciona un párrafo a la Cláusula No. 6 del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión No.073-02 de 8 de marzo de 2002, de la siguiente manera:

“CLÁUSULA 6: (PROPÓSITOS DEL CONTRATO).

La vía de circunvalación alrededor de la isla será sufragada por **LA ARRENDATARIA INVERSIONISTA**, y será de libre acceso al público.”

5. En relación con el Derecho Preferencial de Compra de la parcela establecido en el Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión No.073-02 de 8 de marzo de 2002, el mismo se condiciona al cumplimiento de la etapa correspondiente, para lo cual se modifica el primer párrafo de la Cláusula No.24 del referido contrato, el cual queda así:

“CLÁUSULA 24: (DERECHO PREFERENCIAL DE COMPRA DE LA PARCELA).

Por ministerio de la Resolución de Gabinete No.143 de 27 de junio de 1997 que modificó la Resolución de Gabinete No.119 de 13 de junio de 1996, **LA AUTORIDAD** está autorizada para incluir en este contrato un derecho preferencial de compra a favor de **LA ARRENDATARIA**.





INVERSIONISTA. Por consiguiente, LA AUTORIDAD por este medio confiere a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA el derecho preferencial de compra de LA PARCELA, en el caso que LA AUTORIDAD decida venderla, siempre y cuando se haya cumplido completamente el desarrollo propuesto para la etapa correspondiente. La venta se realizará sujeta a los procedimientos legales vigentes en ese momento.

SEGUNDA: LA AUTORIDAD y ARRENDATARIA INVERSIONISTA aceptan que para todos los efectos no regulados en la presente Addenda, se mantendrán vigentes todas las cláusulas del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión Nº 073-02 de 8 de marzo de 2002.

TERCERA: Como quiera que LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA ha adherido al Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión No.073-02 de 8 de marzo de 2002 timbres fiscales por valor de Trece Mil Ochocientos Setenta y Cuatro Balboas con 90/100 (B/.13,874.90), la misma adhiere al original de esta Addenda Nº1 a dicho contrato, timbres fiscales por un valor de MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS BALBOAS CON 80/100 (B/.1,696.80).

Para constancia se extiende y firma la presente Addenda, en la Ciudad de Panamá, a los veintiún (21) días del mes de abril de dos mil tres (2003).

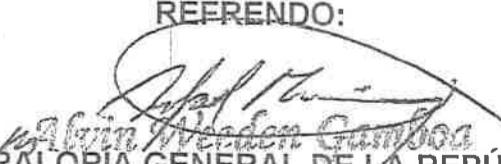
LA AUTORIDAD

LA ARRENDATARIA INVERSIONISTA


ALFREDO ARIAS GRIMALDO
Administrador General


JOSE EDMOND ESSES ESSES
Representante Legal

REFERENDO:


CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA



Resolución DINEORA IA-037-2003

Trámite

REPÚBLICA DE PANAMÁ
AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE

RESOLUCIÓN DINEORA IA- 037-2003

El Suscrito Administrador General de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que, la Empresa **NAOS ISLAND DEVELOPMENT INC.**, de generales anotadas en autos, ha concebido el desarrollo de un proyecto denominado **“PROYECTO TURÍSTICO NAOS ISLAND”**, en un área ubicada en el corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá.

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley No. 41, de 1 de Julio de 1998, el día 6 de enero de 2003, la Empresa Promotora del referido Proyecto, a través de su Representante Legal, señor **JOSÉ EDMOND ESSES**, con cédula de identidad N° 8-230-1783, presentó el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, elaborado bajo la responsabilidad del consultor **Ing. Luis E. De León**, persona natural, inscrita en el Registro de Consultores Idóneos que lleva esta Institución, conforme a lo dispuesto en las Resoluciones No. IAR-070-98.

Que, en virtud de lo establecido en los Artículos 41 y 56, acápite c, del Decreto Ejecutivo No. 59, del 16 de marzo de 2000; se remitió el referido Estudio de Impacto Ambiental a las Unidades Ambientales Sectoriales de las siguientes instituciones: Instituto Panameño de Turismo y Ministerio de Salud. De igual forma, se consultaron otras instituciones como: Autoridad de la Región Interoceánica, Instituto de Investigaciones Tropicales Smithsonian, Universidad de Panamá y Autoridad del Canal de Panamá.

Que, mediante nota 046-SDGSA-UAS-DAPA, recibida el 23 de enero de 2003, el Ministerio de Salud, remite a la ANAM sus comentarios al Estudio de Impacto Ambiental, comunicando que no tienen objeción al Proyecto en cuestión siempre y cuando se cumpla con las normas y recomendaciones técnicas señaladas en la nota referida (Ver fojas de la 21 a 24 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota DINEORA-DEIA-AP-034-03, fechada 3 de febrero de 2003, La Dirección Nacional de Evaluación y Ordenamiento Ambiental, solicita al Promotor del Proyecto, información complementaria sobre algunos aspectos técnicos, administrativos y de contenido del EsIA en evaluación. (Ver fojas 25 y 26 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota S/N, recibida el 18 de febrero de 2003, la Autoridad del Canal de Panamá, solicita a la ANAM no aprobar el Estudio, hasta tanto se resuelvan algunas consideraciones indicadas en su nota. (Ver foja 27 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota DINEORA-DEIA-AP-060-03, fechada 19 de febrero de 2003, la Dirección Nacional de Evaluación y Ordenamiento Ambiental, solicita información adicional al Promotor del Proyecto, con respecto al EsIA en evaluación. (Ver foja 29 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota S/N, recibida el 12 de marzo de 2003, el Instituto de Investigaciones Tropicales, remite a la ANAM, sus comentarios esperando que los mismos sean de utilidad en la toma de decisiones al respecto. (Ver fojas 30 y 31 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota DINEORA-DEIA-AP-080-03, fechada 19 de marzo de 2003, La Dirección Nacional de Evaluación y Ordenamiento Ambiental, solicita al Promotor del Proyecto, información complementaria sobre algunos aspectos del EsIA en evaluación (Ver foja 32 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota S/N, recibida el 24 de marzo de 2003, la Empresa Promotora, presentó parte de la información complementaria solicitada (Ver fojas de la 35 a la 42 del expediente administrativo correspondiente)

Que, mediante nota 363-SDGSA-UAS-DSA, recibida el 4 de abril de 2003, el Ministerio de Salud, remite a la ANAM sus comentarios con relación a la información complementaria enviada (Ver fojas de la 45 a la 47 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota DINEORA-DEIA-AP-100-03, fechada 31 de marzo de 2003, La Dirección Nacional de Evaluación y Ordenamiento Ambiental, solicita al Promotor del Proyecto, información complementaria al EsIA en evaluación (Ver fojas 48 y 49 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota S/N, recibida el 30 de abril de 2003, la Autoridad del Canal de Panamá, recomienda aprobar el Estudio referido, sin embargo condiciona dicha aprobación a ciertas recomendaciones. (Ver foja 50 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota S/N, recibida el 14 de mayo de 2003; la Empresa Promotora, presentó la información complementaria solicitada (Ver fojas de la 54 a la 59 y 61 del expediente administrativo correspondiente)

Que, mediante nota OGAC/204-2003, recibida el 26 de mayo de 2003, la Autoridad de la Región Interoceánica, comunica a la ANAM que luego de revisar el Estudio y la información complementaria consideran que el proyecto se ajusta a lo dispuesto en sus planes de desarrollo. (Ver foja 60 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota 648-SDGSA-UAS-DSA, recibida el 28 de mayo de 2003, el Ministerio de Salud, le indica a la ANAM, que no tienen objeción al proyecto en cuestión (Ver fojas 62 y 63 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota DINEORA-DEIA-AP-189-03, fechada 12 de junio de 2003, La Dirección Nacional de Evaluación y Ordenamiento Ambiental, solicita al Promotor del Proyecto el Aviso de Consulta Pública fijado en el Municipio de Panamá (Ver foja 67 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota 120-02-GADS-088-03, recibida el 16 de junio de 2003, el Instituto Panameño de Turismo, remite a la ANAM sus comentarios al Estudio de Impacto Ambiental referido (Ver fojas de la 68 a la 71 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota S/N, recibida el 23 de junio de 2003, la Empresa Promotora, presentó la información complementaria pendiente. (Ver fojas de la 72 a la 74 del expediente administrativo correspondiente)

Que, mediante nota 792-SDGSA-UAS-DSA, recibida el 25 de junio de 2003, el Ministerio de Salud, comunica a la ANAM, que no tienen objeción a la última información complementaria que se les envió. (Ver fojas 75 y 76 del expediente administrativo correspondiente).

Que, conforme a lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 41, de 1 de julio de 1998, “General de Ambiente de la República de Panamá”, y en Decreto Ejecutivo No. 59, de 16 de marzo de 2000, el Estudio de Impacto Ambiental en evaluación, fue sometido al período de Consulta Pública. (Ver foja 51, 52 y 74 del expediente administrativo correspondiente).

Que, el Informe Técnico de Evaluación, de la Dirección Nacional de Evaluación y Ordenamiento Ambiental, de fecha 3 de julio de 2003, visible a foja 78 a 82, inclusive, del expediente administrativo correspondiente, recomienda la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, del denominado **“PROYECTO TURÍSTICO NAOS ISLAND”**.

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la primera fase del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, para la ejecución del Proyecto denominado

“PROYECTO TURÍSTICO NAOS ISLAND”, con todas las medidas de mitigación, control y compensación, contempladas en el referido Estudio, las cuales se integran y forman parte de esta Resolución, por lo que, en consecuencia, son de forzoso cumplimiento.

SEGUNDO: Para el desarrollo de las actividades que no están incluidas en la primera fase del proyecto y que se encuentren dentro de la lista taxativa contenida en el Artículo N° 14 del Decreto Ejecutivo N° 59, de 16 de marzo de 2000, la Empresa Promotora del proyecto, deberá presentar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

TERCERO: La Empresa **NAOS ISLAND DEVELOPMENT, S.A.**, deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para la ejecución o desarrollo del Proyecto objeto del Estudio de Impacto Ambiental evaluado, el cumplimiento de la presente Resolución Ambiental y de la normativa ambiental vigente.

CUARTO: En adición a las medidas de mitigación contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, la empresa Promotora **NAOS ISLAND DEVELOPMENT, S.A.**, deberá garantizar el cumplimiento de lo siguiente:

1. Cumplir con todas las normas y disposiciones del Ministerio de Salud para este tipo de proyectos.
2. Cumplir con las normas DGNTI-COPANIT 39-2000, establecidas para la descarga de esfuentes líquidos directamente a Sistemas de Recolección de Aguas Residuales.
3. Cumplir con las normas establecidas por el Ministerio de Obras Públicas para el diseño y construcción de la vía de acceso, así como de los drenajes e infraestructura que sirvan para evitar el arrastre de material o sedimentos hacia el mar.
4. La fuente de material de préstamo, deberá contar con los permisos de la Dirección General de Recursos Minerales del Ministerio de Comercio e Industrias.
5. No se permitirá ningún desarrollo que altere la ribera del Canal, ni que afecte el fondo del mar o las infraestructuras existentes, entre las cuales se encuentra el muro de rocas para control de la erosión en la ribera del Canal.
6. Queda establecido que el presente Estudio de Impacto Ambiental únicamente aprueba la primera etapa del Proyecto de Isla Naos, tal como se estableció en la documentación que lo sustenta. Por tal razón, para el desarrollo de las próximas etapas, se deberá presentar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

7. Establecer un plan de rescate de fauna, así como capacitar al personal en la protección de la fauna del área.
8. Presentar, cada tres (3) meses, ante la Administración Regional del Ambiente correspondiente, para evaluación y aprobación, un informe sobre la aplicación y la eficiencia de las medidas de mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental presentado y en esta Resolución
9. Colocar, antes de iniciar la ejecución del proyecto, un letrero en un lugar visible dentro del área del Proyecto, según el formato adjunto.
10. Informar a la ANAM de las modificaciones o cambios en las técnicas y medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, aprobado, con el fin de verificar si estas requieren su ingreso al proceso de Evaluación Ambiental, tal como lo establece el Artículo 15 del citado Decreto Ejecutivo N° 59, de 16 de marzo de 2000.

QUINTO: La Empresa Promotora del Proyecto correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental, objeto de la presente Resolución Ambiental, será solidariamente responsable con las empresas que se contrate o subcontrate para el desarrollo o ejecución del Proyecto, respecto al cumplimiento del referido EIA, de la presente Resolución Ambiental y de la normativa ambiental vigente.

SEXTO: Si durante las etapas de construcción o de operación del Proyecto al que corresponde el Estudio de Impacto Ambiental objeto de la presente Resolución, la Empresa Promotora del Proyecto decide abandonar la obra, deberá:

1. Comunicar por escrito a la Autoridad Nacional del Ambiente, en un plazo mayor a 30 días hábiles, antes de abandonar la actividad, obra o proyecto.
2. Cubrir los costos de las medidas de mitigación, control y compensación, por cualquier daño ocasionado al ambiente.

SÉPTIMO: La Empresa Promotora del Proyecto al que corresponde el Estudio de Impacto Ambiental, objeto de la presente Resolución Ambiental, sus contratistas, asociados, personal contratado y subcontratado para la ejecución o desarrollo del Proyecto, deberán cumplir con todas las leyes, decretos y reglamentos ambientales.

OCTAVO: Se le advierte a la Empresa Promotora, que la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), está facultada para supervisar, fiscalizar y/o verificar, cuando así lo estime conveniente,

todo lo relacionado con los planes y/o programas de manejo y protección ambiental establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental objeto de la presente Resolución y suspenderá el Proyecto por incumplimiento, como medida de precaución, independientemente de las responsabilidades legales correspondientes.

NOVENO: Advertir a la Empresa NAOS ISLAND DEVELOPMENT, S.A., que si durante la fase de desarrollo, construcción y operación del Proyecto, provoca o causa algún daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme a la Ley 41, del 1 de julio de 1998, "General de Ambiente de la República de Panamá", sus reglamentos y normas complementarias.

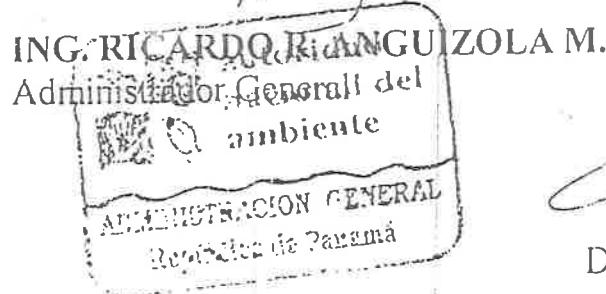
DÉCIMO: Esta Resolución regirá a partir de su ejecutoría.

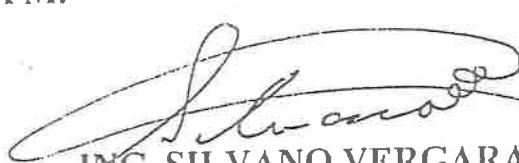
DÉCIMO PRIMERO: De conformidad con el artículo 58 y siguientes del Decreto Ejecutivo N° 59, de 16 de marzo del año 2000, el Representante Legal de la Empresa NAOS ISLAND DEVELOPMENT, S.A., podrá interponer el Recurso de Reconsideración, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de su notificación.

DERECHO: Ley N° 41, de 1 de julio de 1998, "General de Ambiente de la República de Panamá"; Decreto Ejecutivo N° 59, de 16 de marzo de 2000 y normas concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los Dieciocho (18) días, del mes de agosto de dos mil tres (2003).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE




ING. SILVANO VERGARA
Director Nacional de Evaluación
Y Ordenamiento Ambiental



Hoy 26 de agosto de 2003
siendo las 2:45 de la tarde
notifíquese personalmente a Silvia Janeth
Ing. Nogales de la presente
Resolución Scandella J. M. G.
NOTIFICADOR Scandella NOTIFICADO J. M. G.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE
FORMATO PARA EL LETRERO
QUE DEBERÁ COLOCARSE DENTRO DEL ÁREA DEL
PROYECTO, APROBADO MEDIANTE EL ARTÍCULO
TERCERO DE LA RESOLUCIÓN

RESOLUCIÓN No. IA-037 DE 18 DE agosto DEL 2003

Al establecer el letrero en el área del proyecto, el promotor cumplirá con los siguientes parámetros:

1. Utilizará lámina galvanizada, calibre 16, de 6 pies x 3 pies.
2. El letrero deberá ser legible a una distancia de 15 a 20 metros.
3. Enterrarlo a dos (2) pies y medio con hormigón.
4. El nivel superior del tablero, se colocará a ocho (8) pies del suelo.
5. Colgarlo en dos (2) tubos galvanizados de dos (2) y media pulgada de diámetro.
6. El acabado del letrero será de dos (2) colores, a saber: verde y amarillo.
 - El color verde para el fondo.
 - El color amarillo para las letras.
 - Las letras del nombre del promotor del proyecto para distinguirse en el letrero, deberán ser de mayor tamaño.
7. La leyenda del letrero se escribirá en cinco (5) planos con letras formales rectas, de la siguiente manera:

Primer Plano: "PROYECTO TURÍSTICO NAOS ISLAND"

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN

Tercer Plano: PROMOTOR: NAOS ISLAND
DEVELOPMENT, S.A.

Cuarto Plano: AREA: 5 Hectáreas + 2,464.58 m²

Quinto Plano: RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEL
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA II

No. IA-037 DE 18 DE
agosto DEL 2003.

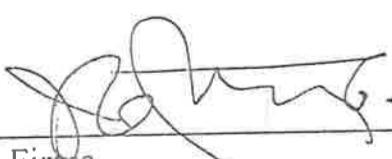
Recibido por:

JANETH DEL C MORENO

Nombre (letra imprenta)

4-157-745

No. de Cédula de I.P.


Firma

26/AGOSTO/03

Fecha

Diseño del relleno en Isla Naos

DISEÑO DEL RELLENO EN ISLA NAOS

El diseño del relleno de este reporte se sintetiza en los siguientes puntos:

1. Diseño de Revestimiento incluye capa primaria, subcapa de roca y geotextil.
2. Detalle típico de revestimiento.
3. Estabilidad de talud del relleno bajo condiciones de marea máxima extrema y marea baja.
4. Volumen de material de relleno.

El diseño de revestimiento utiliza los principios generales que son utilizados en el diseño de rompeolas. El revestimiento debe estar compuesto de un material filtrante adecuado para evitar que los finos erigieren entre los vacíos de la estructura por la acción de lavado de las olas. El filtro puede diseñarse con capas de piedra u otro sistema de filtro como el geotextil. El diseño debe incluir un sistema que evite el lavado del pie del talud, lo cual puede requerir el reemplazo de material existente por material rocoso.

Se asumió una altura de ola en "aguas tranquilas" H_o , de 6 pies, y dos períodos T , de 8 y 10 segundos. Los parámetros H_o , T , altura máxima de marea de 3.60 metros PLD (19.4 pies según la tabla de mareas) y la geometría del talud existente son utilizados para el diseño del revestimiento. La información se encuentra en formato de hoja de cálculo (ver figuras Nos. 1 y 2). De esta información se obtienen los tamaños de rocas y espesores de la capa primaria y subcapa de revestimiento. El diseño de revestimiento aquí descrito se basa en el procedimiento de diseño de revestimiento del "Shore Protection Manual" (1984), complementado con comentarios del "Coastal Protection" de la colección de libros PileBuck (1992).

El detalle de revestimiento típico con la información obtenida del diseño se encuentra en la figura No. 3. Es importante la utilización de un geotextil que cumpla con los criterios de a) retención de suelo y b) permitir el desalojo de las aguas de la napa freática.



En caso de necesitar material adicional para el relleno, éste será un material granular compactado que se colocará entre la subcapa de roca y el geotextil.

Es importante determinar la estabilidad del talud bajo condiciones de mareas máximas extremas y bajas. Se realizaron dos análisis de estabilidad de talud para ambas condiciones (ver figuras Nos. 4 y 5), y estas arrojaron valores de 1.278 para marea alta extrema (3.60 m PLD ó 19.4 pies según tabla de mareas) y 1.409 para marea baja. Es importante destacar que estos análisis de estabilidad se realizan bajo condiciones de equilibrio límite (es decir, ocurre la falla instantánea cuando las fuerzas internas son superadas por las fuerzas impulsoras que ocasionan falla), lo cual no contempla deformaciones del relleno debido a asentamientos o fuerzas hidrodinámicas. Es importante saber que pueden esperarse asentamientos en el sector durante la instalación del relleno, especialmente en lugares donde el pie del relleno se apoye sobre el lodo del fondo.

El volumen de relleno estimado bajo condición de talud de diseño 2H:1V es de aproximadamente 7500 m³, esta cifra puede aumentar debido a asentamientos que pueden ocurrir en el sector o a condiciones del relleno que requieran mayor volumen.

Las figuras Nos. 6 y 7 muestran diseños típicos de revestimiento utilizando el sistema de revestimiento de roca y subcapa. La colocación de material de relleno puede hacerse utilizando camiones (ver figura No. 8) ó utilizando cualquier otro sistema de colocación, y el revestimiento debe colocarse de forma que cumpla con lo especificado en el perfil de la figura No. 3. Se recomienda colocar el revestimiento en marea baja para llevar un control adecuado de colocación de roca en el pie del talud según la figura No. 3.

DISEÑO DE REVESTIMIENTO

Equivalent unrefracted deepwater wave height, H_o (ft)
Nota: El subíndice "o" significa deepwater.

6.0

Elevation at bottom (ft PLD)
Elevation of design water level (ft)
Wave period, T (seconds)
Quarrystone unit weight, w_r (pcf)
Quarrystone is rough, angular, and randomly placed
Structure slope ($\cot \phi$)
Bottom slope, m

-18.2

11.8

8.0

160.0

2.0

0.10

Calculate the design wave height at structure
Reference: page 3 & figure 2 - Coastal protection

Deepwater wavelength, L_o (ft) = $(g/2\pi)^2$

328.0

Stillwater depth, d (ft):

30.0

d/L_o

0.0915

H_o/H_o (from figure 2)

0.9

Wave height, H (ft)

5.4

note: better use quarrystone if $H > 5$ ft

Water depth at structure toe, d_s (ft)

16.8

$(d_s)^2/(g(T)^2)$

0.0082

H_b/d_s (from figure 44, page 23 - Coastal Protection)

1.35

Breaking wave height, H_b (ft)

22.68

Control to determine if it is a breaking wave

1) $d_s < 1.3 H$

Is not subjected to breaking waves

2) $H < H_b$

Is not subjected to breaking waves

Calculation of Wave Runup

Reference: page 38 & 39 - Coastal Protection)

2.0

Structure slope ($\cot \phi$)

0.00291

$(H_o)^2/((g)(T)^2)$

2.8

d_s/H_o

1.35

R (ft contados desde la elevación del nivel de diseño)

8.1

Minimum elevation of the structure, ft

19.9 PLD

Calculation of weight of armor units, W

Reference: Table 12 for nonbreaking waves)

4.0

K_o (from table 12, page 62 - Coastal Protection)

933

W (lb) = $(w_r)H^3/((KD(Sr-1)^3 \cot \phi))$

0.47

Range of armor stone units

0.75W (lb)

700

(= 2.0 ft de diámetro equivalente)

1.25W (lb)

1165

(= 2.4 ft de diámetro equivalente)

50% of the individual stones weighting more than W

Calculation of top layer thickness, r

(Reference: Table 13, page 64 - Coastal Protection)

(Reference: Shore Protection Manual, Table 7-12 p. 7-208)

2

Number of layers, n

1.15

Layer coefficient, KD (table 13)

4.1

r (ft) = $KD^{1/6}(W/w)^{1/3}$

el espesor debe ser 1.25 veces

el tamaño de 1.25W o más (tabla 7-12 SPM)

Calculation of weight of underlayer stone, W/10

$W/10$ (lb)

93

Range of underlayer stones

0.75W/10 (lb)

70

(= 1.0 ft de diámetro equivalente)

1.25W/10 (lb)

117

(= 1.2 ft de diámetro equivalente)

50% of the individual stones weighting more than W/10

Calculation of underlayer thickness, ru

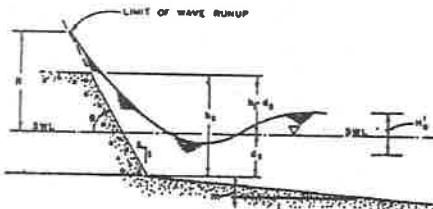
(Reference: Table 13, page 64 - Coastal Protection)

Number of layers, n

2

Layer coefficient, KD (table 13)

1.15



WHERE: R = RUNUP
φ = STRUCTURE-SLOPE ANGLE
 H_s = HEIGHT OF STRUCTURE
 d = WATER DEPTH AT STRUCTURE TOE
 H_o = EQUIVALENT UNREFRACTED DEEP-WATER WAVE HEIGHT
m = BOTTOM SLOPE
(AFTER SHORE PROTECTION MANUAL, 1977)

Figura No. 1: Diseño de Revestimiento para $H_o = 6$ pies y $T = 8$ seg.

DISEÑO DE REVESTIMIENTO

Equivalent unrefracted deepwater wave height, H_o (ft)
Nota: El subíndice "o" significa deepwater

Elevation at bottom (ft PLD)
Elevation of design water level (ft)
Wave period, T (segundos)
Quarrystone unit weight, w_r (pcf)
Quarrystone is rough, angular, and randomly placed
Structure slope (cot ϕ)
Bottom slope, m

Calculate the design wave height at structure
Reference: page 3 & figure 2 - Coastal protection

Deepwater wavelength, λ_o (ft) = $(g/2\pi)T^2$
Stillwater depth, d (ft)
 d/λ_o
 H/H_o (from figure 2)
Wave height, H (ft)

Water depth at structure toe, d_s (ft)
 $(d_s)(g/T^2)$
 H_b/d_s (from figure 44, page 23 - Coastal Protection)
Breaking wave height, H_b (ft)

Control to determine if it is a breaking wave
1) $d_s > 1.3 H$
2) $H < H_b$

Calculation of Wave Runup
Reference: page 38 & 39 - Coastal Protection)

Structure slope (cot ϕ)
 $(H_o)/(g/T^2)$
 d_s/H_o
 R/H_o
 R (ft contados desde la elevación del nivel de diseño)
Minimum elevation of the structure, ft

20.8 PLD

Calculation of weight of armor units, W
Reference: Table 12 for nonbreaking waves)

K_o (from table 12, page 62 - Coastal Protection)
 W (lb) = $(w_r)H^3/((K_o(S_i-1)^3 \cot \phi))$
 W (tons)

0.57

Range of armor stone units

0.75W (lb)

1.25W (lb)

50% of the individual stones weighting more than W

849 (= 2.2 ft de diámetro equivalente)
1416 (= 2.6 ft de diámetro equivalente)

Calculation of top layer thickness, r

(Reference: Table 13, page 64 - Coastal Protection)

(Reference: Shore Protection Manual, Table 7-12 p. 7-208)

Number of layers, n

Layer coefficient, KD (table 13)

$r (ft) = KD^{1/n}(W/w_r)^{1/3}$

2
1.15
4.4 el espesor debe ser 1.25 veces
el tamaño de 1.25W o más (tabla 7-12 SPM)

Calculation of weight of underlayer stone, $W/10$
 $W/10$ (lb)

113

Range of underlayer stones

0.75W/10 (lb)

1.25W/10 (lb)

50% of the individual stones weighting more than $W/10$

55 (= 1.0 ft de diámetro equivalente)
142 (= 1.2 ft de diámetro equivalente)

Calculation of underlayer thickness, r_u

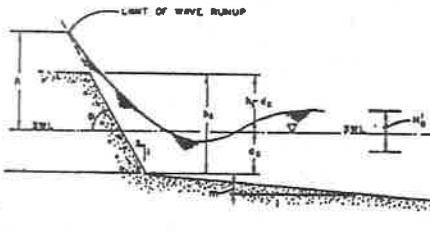
(Reference: Table 13, page 64 - Coastal Protection)

Number of layers, n

Layer coefficient, KD (table 13)

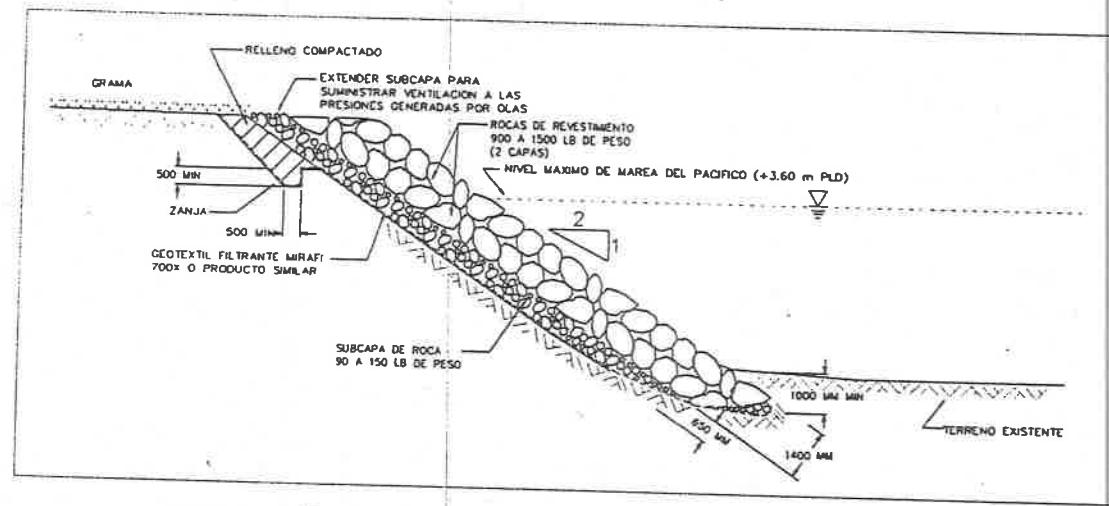
2

1.15



WHERE:
R = RUNUP
 θ = STRUCTURE-SLOPE ANGLE
 h_s = HEIGHT OF STRUCTURE
 d_s = WATER DEPTH AT STRUCTURE TOE
 H_o = EQUIVALENT UNREFRACTED DEEP-WATER WAVE HEIGHT
 m = BOTTOM SLOPE
(AFTER SHORE PROTECTION MANUAL, 1977)

5.8 note: better use quarrystone if $H > 5$ ft



DETALLE DE PERFIL DE REVESTIMIENTO

Figura No. 3: Detalle de Perfil de Revestimiento.

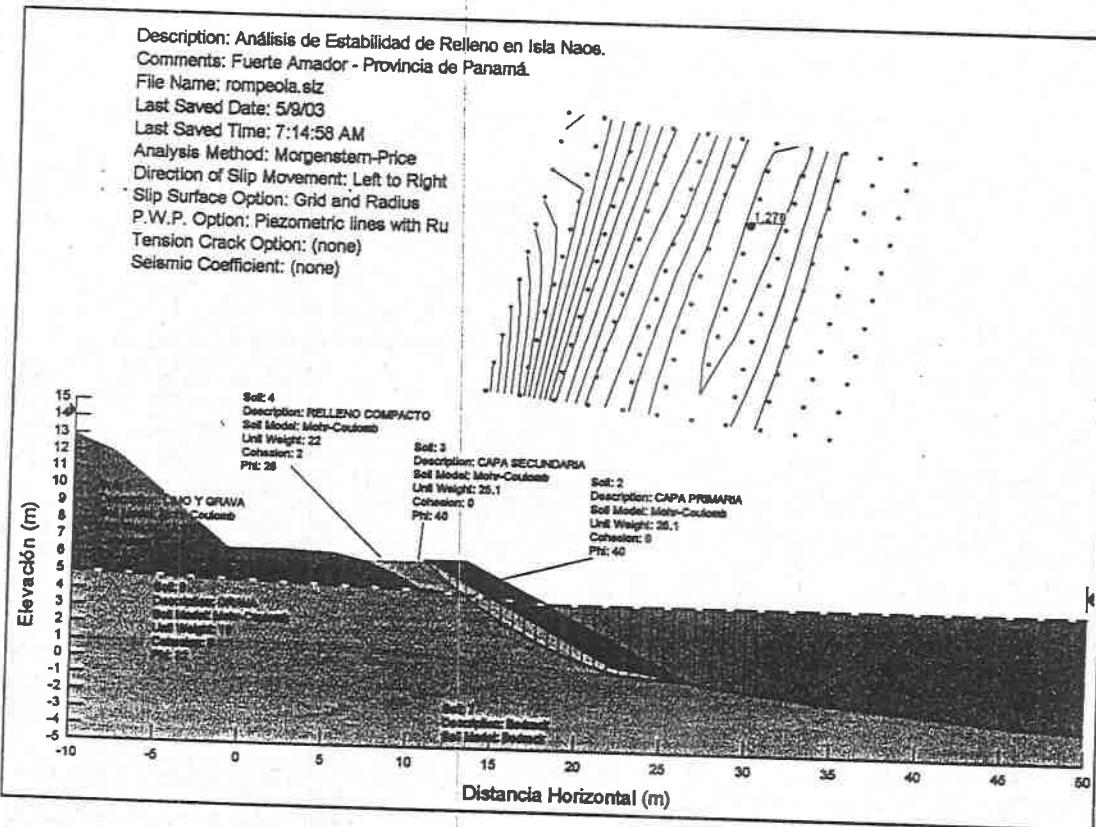


Figura No. 4: Análisis de Estabilidad para Marea Alta Extrema.

Description: Análisis de Estabilidad de Relleno en isla Nao.
Comments: Puerto Amador - Provincia de Panamá.

File Name: mareabajo.ez

Last Saved Date: 5/9/03

Last Saved Time: 7:15:15 AM

Analysis Method: Morgenstern-Price

Direction of Slip Movement: Left to Right

Slip Surface Option: Grid and Radius

P.W.P. Option: Piezometric lines with Ru

Tension Crack Option: (none)

Seismic Coefficient: (none)

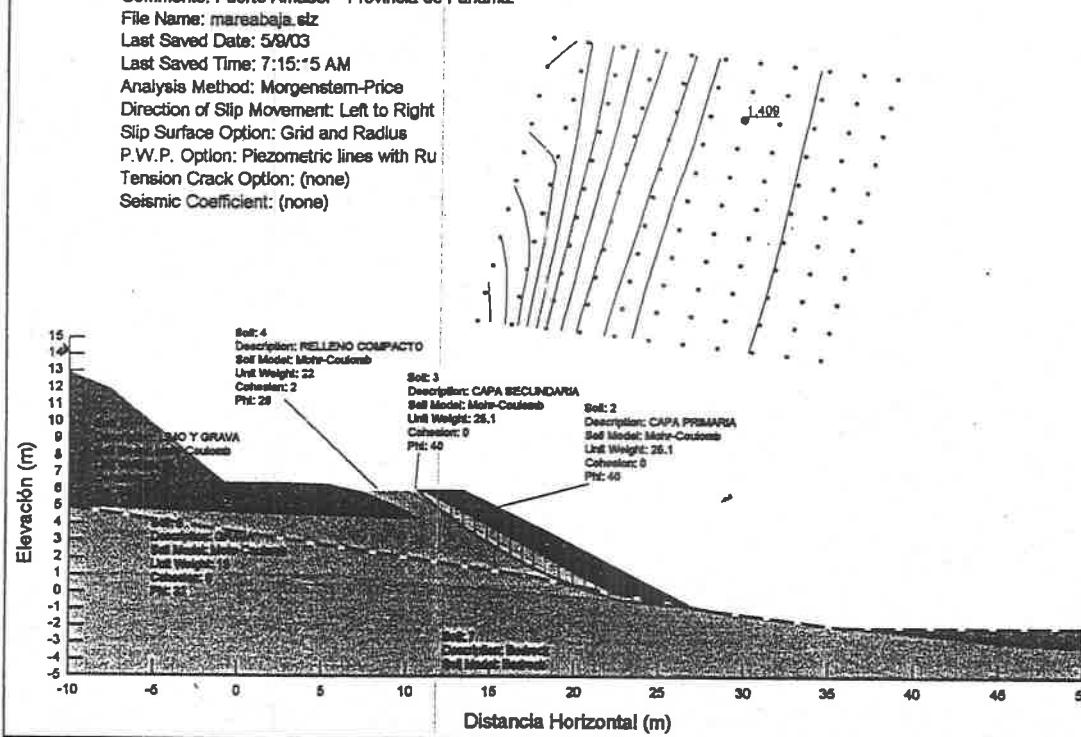


Figura No. 5: Análisis de Estabilidad para Marea Baja.

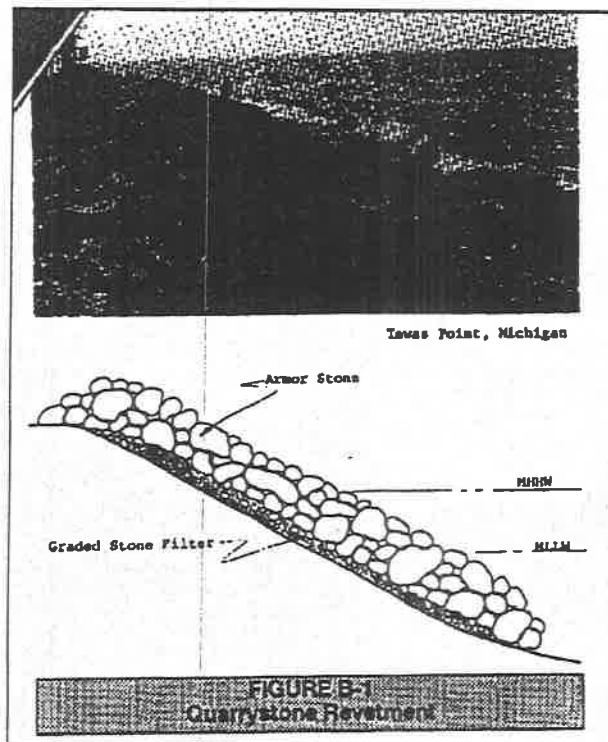




Figura No. 6: Diseño de Revestimiento en Tawas Point, Michigan, E.U.A.

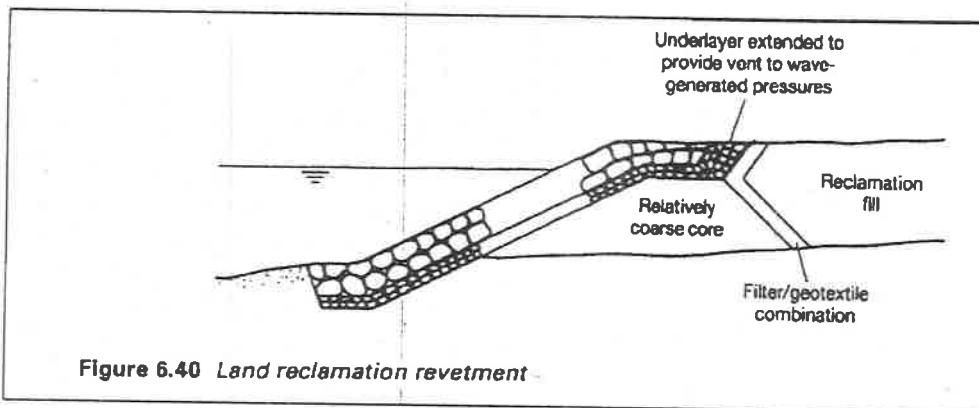


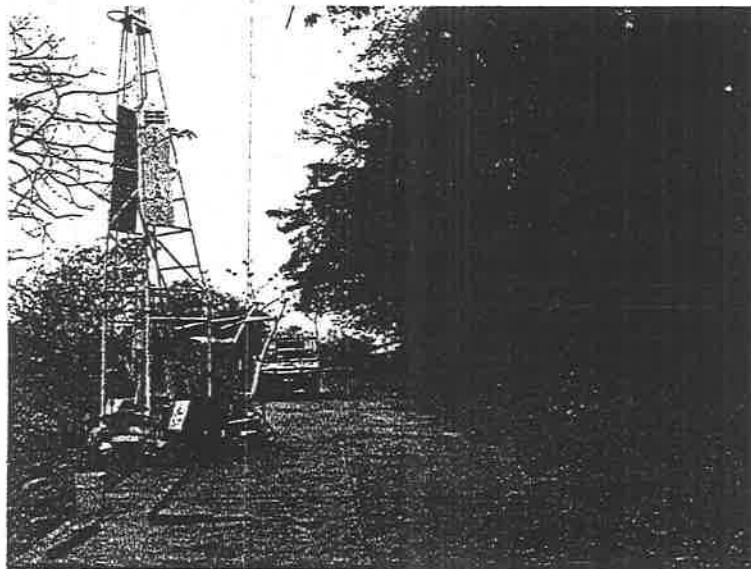
Figura No. 7: Diseño de Revestimiento en donde se reclama tierra al mar. Puede utilizarse piedra granular entre el geotextil y la subcapa de roca para rellenar según lo solicitado.



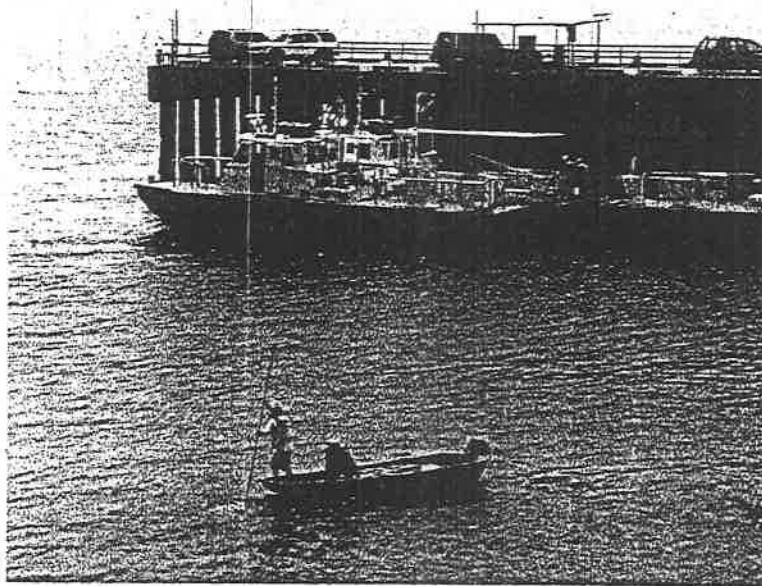
Figura No. 8: Colocación típica de material de relleno utilizando camiones.



PROYECTO: CAMINO DE ACCESO A PROYECTO TURISTICO
ISLA NAOS, AMADOR, CIUDAD DE PANAMA
INVESTIGACIÓN DE SUELO
TRABAJO N°. 4-226 MAYO DE 2003



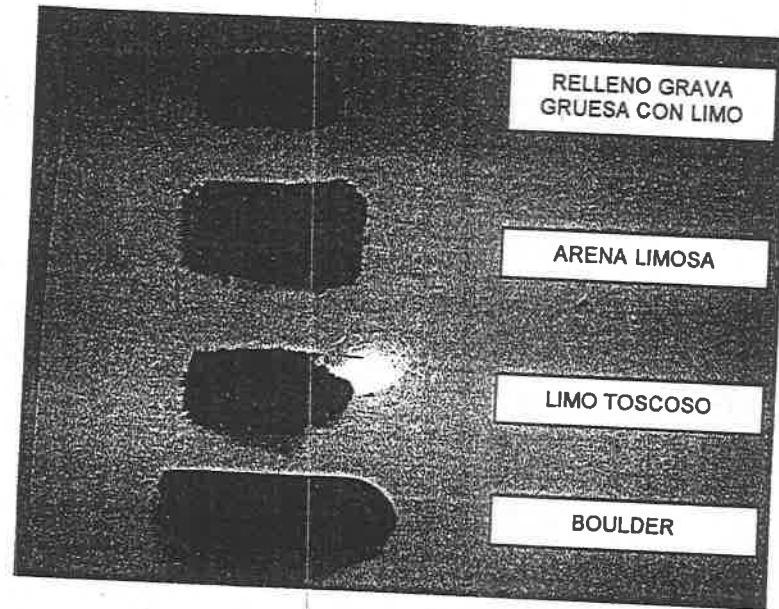
CONDICION DEL SITIO AL MOMENTO DE REALIZAR LAS PERFORACIONES



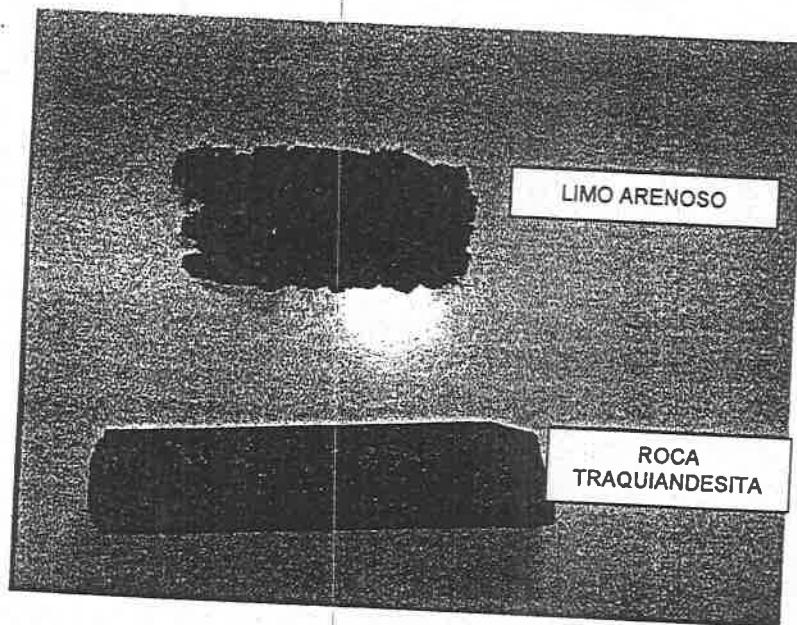
CONDICION DEL SITIO AL MOMENTO DE REALIZAR LA BATIMETRIA

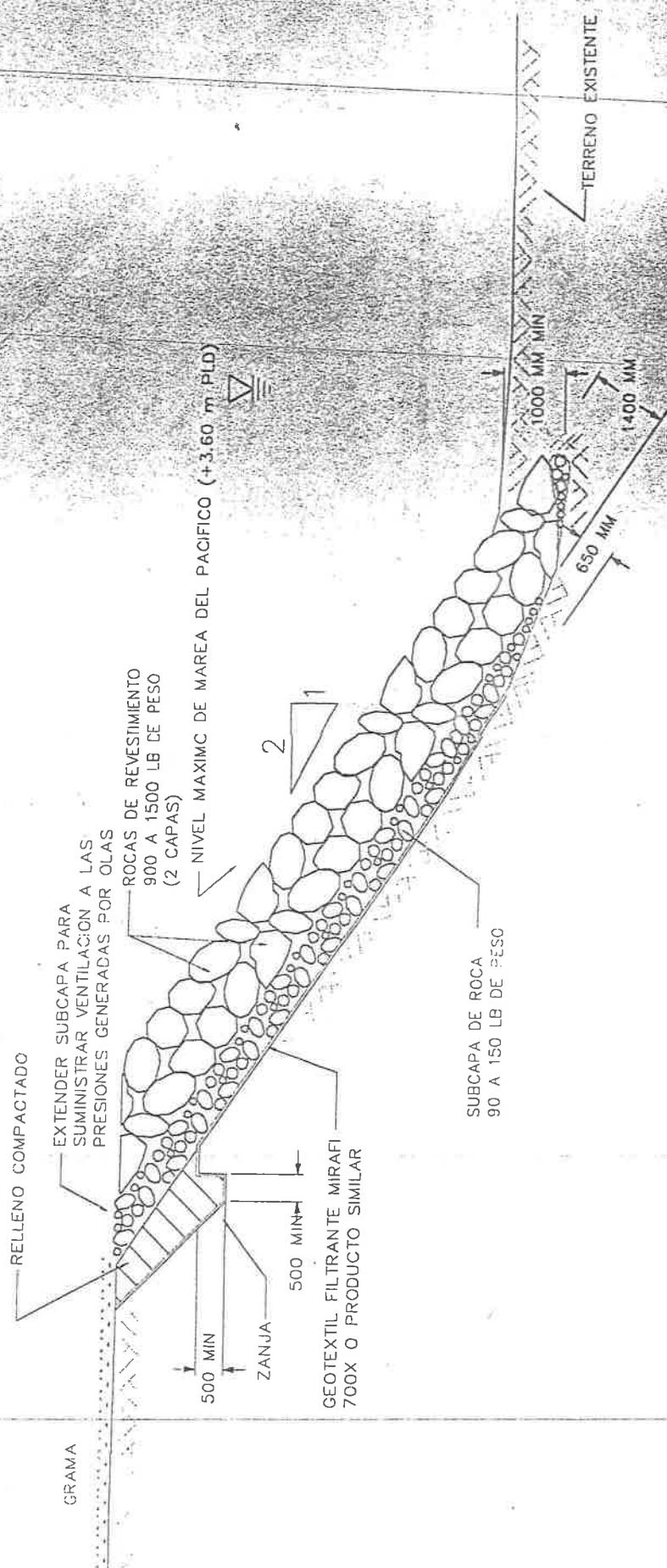


PROYECTO: CAMINO DE ACCESO A PROYECTO TURISTICO
ISLA NAOS, AMADOR, CIUDAD DE PANAMA
INVESTIGACION DE SUELO
TRABAJO N°. 4-226 MAYO DE 2003



ESTRATIFICACION TIPICA ENCONTRADA





DETALLE DE PERFIL DE REVESTIMIENTO
SIN ESCALA

TECNILAB, S.A.
UNA EMPRESA E. MARSICANO Y ASOC. S.A.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
CAMINO DE ACCESO A PROYECTO TURÍSTICO
NAOS ISLAND DEVELOPMENT
ANACR, CIUDAD DE PANAMÁ

DETALLE DE CONSTRUCCIÓN DE RELLENO	DETALLE DE CONSTRUCCIÓN DE RELLENO
REVISADO FIRMA FECHA	REVISADO FIRMA FECHA

DEPARTAMENTO DE TECNICALS

PROYECTO NAOS HARBOR ISLAND ESPECIFICACIONES PARA EL RELLENO MARINO

DESCRIPCIÓN

10-1.1 Relleno de Rocas. El relleno de roca consiste en fragmentos razonablemente bien graduados de roca, como se indique en los planos o lo ordene el Inspector, con volumen hasta de $0.56m^3$. ($0.66yd^3$). Los rellenos de roca, por lo general, no se compactan, sino que se vacían al volteo. Es conveniente que los rellenos de roca tengan una elevada permeabilidad, por lo tanto la porción de finos permitidos es pequeña. Por otra parte, constituyen un inconveniente los grandes huecos. La porción exterior del relleno de roca debe contener la roca de mayor tamaño, con objeto de obtener la protección del talud. Cuando se usan secciones muy grandes de relleno de roca, el asentamiento excesivo puede constituir un problema y puede ser necesario el uso de chorros de agua para compactarlo.

La Inspección puede necesitarse tanto en el fuente de roca como en el relleno, para comprobar que el material se escoge de forma que se evite una cantidad excesiva de finos en el relleno. Se debe tomar en cuenta el material que se quiebra durante el transporte. En las operaciones de construcción, la Inspección tiene por objeto evitar la segregación del material y que se dejen grandes huecos en el relleno.

10-1.2 Escollera. La escollera consiste en una capa relativamente delgada de fragmentos de roca seleccionados y graduados, que se usan para proteger los taludes de la erosión por las corrientes de agua y las olas. La escollera se coloca por vaciado al volteo o acomodada a mano, para obtener una elevada resistencia al corte por trabazón de los fragmentos angulares. La forma mas conveniente de la superficie de la escollera se obtiene cuando las piedras quedan bien entrelazadas, pero al mismo tiempo forman una superficie áspera, para resistir con eficacia el efecto del oleaje.

La Inspección de la construcción de la escollera consiste en la observación visual de la operación y del producto terminado, para comprobar que se ha obtenido un revestimiento denso, áspero, de fragmentos de roca bien entrelazados y de la calidad especificada.

MATERIAL

10-2.1 Roca para Relleno, Escollera y Filtro. Los fragmentos de roca de la calidad y granulometría aquí especificados, serán suministrados por el Contratista de una fuente aprobada, para usarse en el relleno, la escollera y como filtro o cama para la escollera, según las especificaciones para cada caso.

- (a) *Calidad.* Los fragmentos de roca deberán satisfacer los siguientes requisitos respecto a la calidad:
 - (1) Los fragmentos individuales de roca deberán ser densos, sanos y resistentes al desgaste y estar libres de fisuras, grietas y otros defectos que puedan contribuir a su destrucción por efectos del agua y las olas.
 - (2) Las muestras de roca deberán satisfacer los siguientes requisitos cuando se prueben conformes a las Normas ASTM para los siguientes ensayos:

ENSAYO	REQUISITOS POR USO		
	Relleno	Escollera	Filtro
Peso Específico (del material saturado superficialmente seco)	Mayor de 2.400kg/m ³	Mayor de 2.600kg/m ³	Mayor de 2.600kg/m ³
Sanidad (método del sulfato de sodio) Pérdida de peso después de 5 ciclos.	Menor de 10.0%	Menor de 3.0%	Menor de 3.0%
Desgaste (usando la máquina Los Angeles, granulometría A) Pérdida de Peso después de 500 revoluciones	Menor de 35.0%	Menor de 25.0%	Menor de 25.0%

Dados los requerimientos para los distintos usos de la roca, será necesario el uso de diferentes fuentes, por lo que el Contratista deberá someter muestras de las distintas fuentes con la suficiente anticipación para permitir la realización oportuna de los ensayos y la correspondiente aprobación de la fuente.

- (b) *Granulometría.* Los fragmentos de roca deben ser razonablemente bien graduados en tamaño y volumen, para satisfacer los requisitos siguientes:

USO	ESPESOR NOMINAL	GRANULOMETRIA (Peso en kg.)			
		Tamaño Máximo	>25%> de 500	45 a 75% de 25@500	>25%< de 25 ⁽¹⁾
Relleno	1.0m. por capa	1.200			
Escollera	1.40m.			400 @ 700 ⁽²⁾	
Filtro	0.65m.			40 @ 70 ⁽²⁾	

(1) Con menos de 10% de arena y polvo de roca.

(2) Con menos de 5% de arena y polvo de roca.

- (c) *Muestreo y Pruebas.* El Dueño o su representante se reservan el derecho de hacer inspecciones en los lugares de las fuentes y en los bancos. El que se aprueben algunos fragmentos de roca de una fuente determinada, no se deberá considerar como la aprobación de todos los fragmentos extraídos de esa fuente o cantera, y el Contratista se hará responsable de que se mantenga la calidad especificada, lo mismo que la granulometría de los fragmentos de roca entregados en el sitio del proyecto. Todos los fragmentos de roca que no satisfagan los requisitos de estas especificaciones, según se determine por el Inspector o por pruebas en la fuente o en el sitio del proyecto, se rechazarán.

El Contratista debe suministrar, sin costo, las muestras de fragmentos de roca para los ensayos o pruebas, según lo solicite el Inspector, de las fuentes propuestas y de los fragmentos entregados en el sitio del proyecto.

CONSTRUCCIÓN

- 10-3.1 Relleno de Rocas.** El relleno de rocas, conforme se muestra en los planos, se construirá como aquí se especifica, de fragmentos de roca de fuentes aprobadas. Los rellenos de roca consistirán de fragmentos de roca razonablemente bien graduados, como lo ordene el Inspector, con volumen hasta de 0.50m³ (0.66yd³).

Las cargas sucesivas de material se descargará de manera que se obtenga la mejor distribución de los materiales, como lo ordene el Inspector. Se hará todo lo posible para que los fragmentos mas grandes de la roca se coloquen en los taludes exteriores, y los mas pequeños se coloquen en la porción interior del relleno. El relleno de rocas se colocará aproximadamente en capas horizontales con un espesor que no exceda 1.0 metro. Los fragmentos de roca deben vaciarse y nivelarse de forma que se mantenga una superficie razonablemente uniforme, para tener la seguridad de que el relleno terminado será estable y de que no quedarán huecos grandes dentro del relleno.

10-3.2 Escollera. Se colocará una escollera de 1.40m. de espesor, en dos capas, para proteger el talud exterior, como se muestra en los planos y en cualquier otro lugar donde lo indique el Inspector. Todo el material de la escollera se obtendrá de fuentes previamente aprobadas. Las operaciones dentro de la fuente estarán sujetas a probación, con el fin de obtener la roca apropiada para la construcción de la escollera.

El Contratista obtendrá por excavación en la fuente y por selección o tratamiento, suficientes fragmentos de roca razonablemente bien graduados, de entre 400 y 700kg. (900 a 1.500 lbs.) de peso, para usarse en la escollera. El tipo de equipo usado y las operaciones en la fuente de roca para la escollera serán los necesarios para producir la granulometría requerida en los fragmentos de roca.

Todos los fragmentos de roca apropiados se transportarán a los puntos de su uso final, y todos los materiales excavados que resulten inadecuados o en exceso de los necesarios para la construcción se desecharán en la fuente.

Los fragmentos de roca de la escollera no necesitan compactarse, solamente se descargará y se acomodarán de manera que los fragmentos grandes queden uniformemente distribuidos, y que los pequeños sirvan para llenar los espacios entre los fragmentos grandes, de manera que las capas de la escollera queden uniformes y compactas y del espesor especificado. Sólo será necesario acomodarlos a mano para obtener los resultados aquí especificados.

10.3.3 Filtro o Cama para la Escollera. Se colocará una capa de material para el filtro o cama para la escollera, de 0.65m. de espesor, en los lugares indicados en los planos o por el Inspector. El material para el filtro consistirá de fragmentos de roca de una fuente previamente aprobada, razonablemente bien graduado, según la granulometría aquí establecida. El material se extenderá sin segregación sobre la áreas señaladas formando una capa uniforme del espesor ya indicado.

El filtro o cama para la escollera se colocará sobre un geotextil para drenaje, Mirafi 7000X o similar, como se indica en los planos.

MEDICION

10-4.1 La medida para pago del relleno de roca, la escollera y el filtro o cama para la escollera colocados, se harán a las líneas, grados y espesores mostrados en los planos o indicados por el Inspector y autorizados por El Dueño.

PAGO

10-5.1 Las cantidades, medidas como se ha indicado, se pagará a los precios unitarios establecidos en el contrato, por unidad de medición, respectivamente, para cada renglón de pago que se indica abajo, cuyos precios y pagos incluyen la compensación total y única por las actividades necesarias para la construcción del relleno marino, incluyendo el suministro de los materiales, la mano de obra, los equipos, herramientas y los otros incidentales necesarios para completar los trabajos detallados en estas especificaciones.

<i>Renglón de Pago No.</i>	<i>Nombre</i>	<i>Unidad de Medición</i>
10 (1)	Relleno de Roca	Metro Cúbico
10 (2)	Colocación de Escollera	Metro Cúbico
10 (3)	Filtro o Cama para Escollera	Metro Cúbico
10 (4)	Geotextil para el Filtro	Metro Cuadrado

Localización de Perforaciones

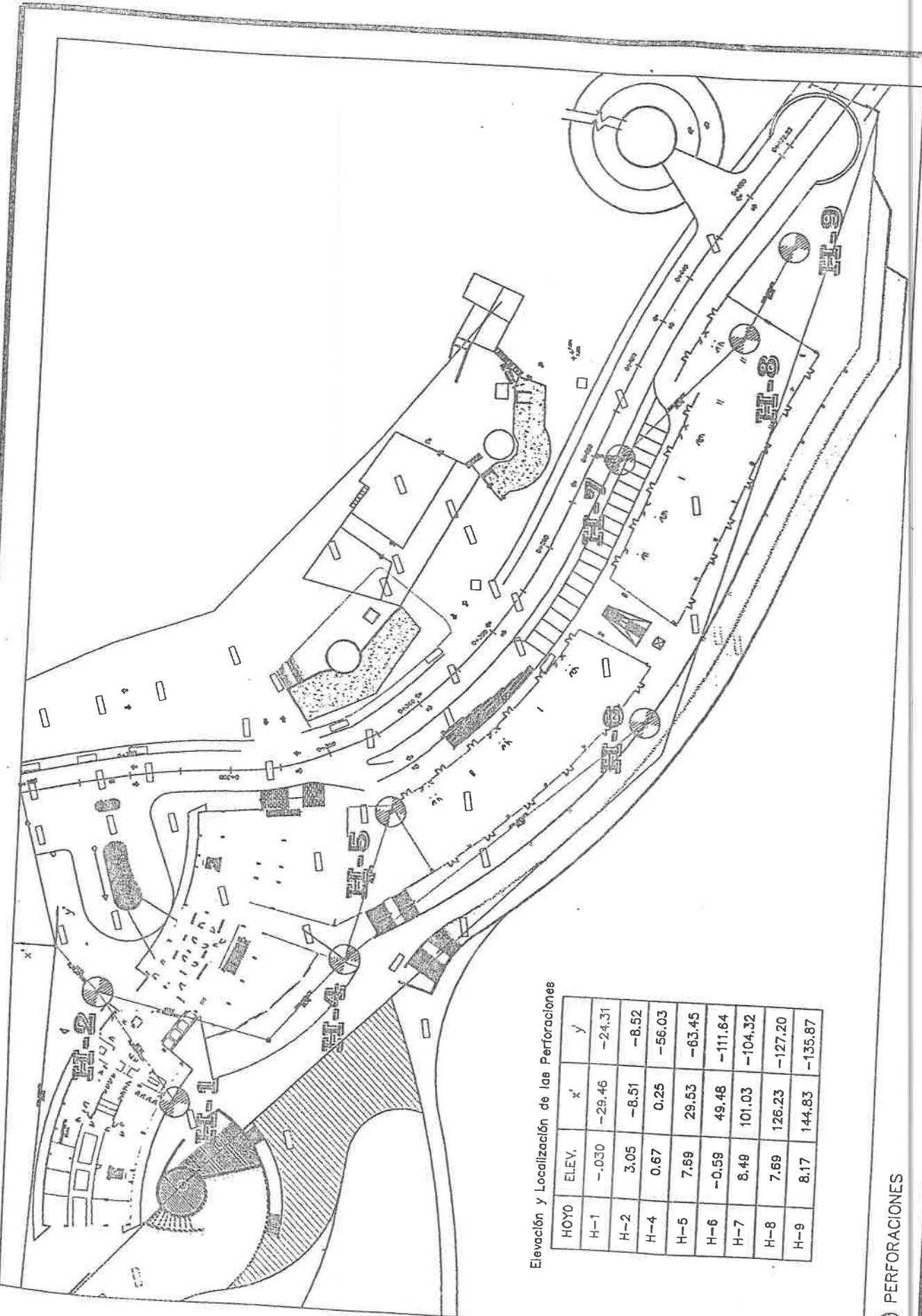
LOCALIZACIÓN DE PERFORACIONES
ISLA NAOS

MATERIALES GEOTECNICOS

PERFORACIONES

Elevación y Localización de las Perforaciones

HOYO	ELEV.	X'	Y'
H-1	-0.30	-29.46	-24.31
H-2	3.05	-8.51	-8.52
H-4	0.67	0.25	-56.03
H-5	7.69	29.53	-63.45
H-6	-0.59	49.48	-111.64
H-7	8.49	101.03	-104.32
H-8	7.69	126.23	-127.20
H-9	8.17	144.83	-135.87



Firma de Técnico – Inventario Forestal

**INFORME E INVENTARIO DE LA FLORA PARA EL
PROYECTO “NAOS HARBOUR ISLAND”
(ISLA NAOS)**

**PROVINCIA DE PANAMÁ
DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE ANCÓN**


10-4-574
LICDO. RUTILIO PAREDES
CED. 10-4-574

PANAMA, 23 DE MARZO DE 2005

Reporte Gràfico

**REPORTE GRÁFICO
DEL SITIO
ISLA NAOS**



En ambas fotos se muestra el sitio.



**REPORTE GRÁFICO
DEL SITIO
ISLA NAOS**



Se observó que parte del lugar se caracteriza por la existencia de rocas sobre el suelo, así como el resquebrajamiento de rocas en las pendientes.



**REPORTE GRÁFICO
DEL SITIO
ISLA NAOS**



Se observó la presencia de una vegetación formada por un bosque seco que se encuentra muy perturbado por las acciones climáticas del lugar.

