

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL  
**PROVEIDO DEIA 060-0910-2024**  
**DE 09 DE OCTUBRE DE 2024**

LA SUSCRITA DIRECTORA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, Y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**, a través de su representante legal, **JOSEPH MALCA HOLGUIN**, con documento de identidad personal **8-499-880**, presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II, denominado: **“DRAGADO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, MARINA VILLAGE”**.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 02 de octubre de 2024, la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II denominado **“DRAGADO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, MARINA VILLAGE”**, ubicado en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **ILCE VERGARA, SILVANO VERGARA** y **YARIELA ZEBALLOS**, personas naturales debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, identificadas mediante las resoluciones **IRC-029-2007, DEIA-IRC-085-2020** e **IRC-063-2007** respetivamente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25 y 31 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26, 31 y lo establecido en los artículos 18, 55, 56 y 57 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el MiAMBIENTE, para elaborar EsIA.

Que el Informe de Admisión, Revisión de los Contenidos Mínimos del EsIA de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental con fecha del 09 de octubre de 2024, recomienda admitir la solicitud de evaluación del EsIA, Categoría II, denominado **“DRAGADO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, MARINA VILLAGE”** por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

QUE, DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, LA SUSCRITA DIRECTORA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, DEL MIAMBIENTE,

RESUELVE:



**ARTÍCULO 1: ADMITIR** la solicitud de evaluación del EsIA, categoría II del proyecto denominado “**DRAGADO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, MARINA VILLAGE**” promovido por la empresa **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**

**ARTÍCULO 2: ORDENAR** el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del EsIA correspondiente.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Ley No.41 de 1 de julio de 1998; Ley No.38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 09 días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

CÚMPLASE,

  
**GRACIELA PALACIOS S.**  
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

**INFORME DE ADMISIÓN**

**REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

**I. DATOS GENERALES**

<b>FECHA DE INGRESO:</b>	02 DE OCTUBRE DE 2024
<b>FECHA DE INFORME:</b>	09 DE OCTUBRE DE 2024
<b>PROYECTO:</b>	DRAGADO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, MARINA VILLAGE
<b>CATEGORÍA:</b>	II
<b>PROMOTOR:</b>	ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.
<b>CONSULTORES:</b>	ILCE VERGARA (IRC-029-2007) SILVANO VERGARA (DEIA-IRC-085-2020) YARIELA ZEBALLOS (IRC-063-2007)
<b>UBICACIÓN:</b>	PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE ANCÓN

**II. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El proyecto consiste en el dragado de 88, 294.27 m<sup>2</sup> y la disposición final del material extraído, con una draga con capacidad de 2000 m<sup>3</sup> diarios, para transportar el material dragado (lodo, Lama) al sitio de disposición aprobado por la autoridad competente.

**III. FUNDAMENTO DE DERECHO**

Texto Único de la Ley No.41 de 1 de julio de 1998; Ley No.38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

**IV. VERIFICACION DE CONTENIDO**

Conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024.

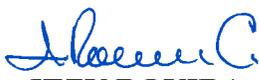
Luego de revisado el registro de consultores ambientales, se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), para realizar EsIA.

Luego de revisado el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, del proyecto denominado: **“DRAGADO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, MARINA VILLAGE”**, se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024

**V. RECOMENDACIONES**

Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el EsIA Categoría II del proyecto denominado: **“DRAGADO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, MARINA VILLAGE”**, promovido por la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**

  
**MARIANELA CABALLERO**  
Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental

  
**ITZY ROVIRA**  
Jefa del Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental

  
**GRACIELA PALACIOS S.**  
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

**DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

**.DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL**  
**CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA II**  
**Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023, MODIFICADO POR EL**  
**DECRETO EJECUTIVO No. 2 DEL 27 DE MARZO DEL 2024**

PROYECTO: DRAGADO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, MARINA VILLAGE

PROMOTOR: ISLAND STRATEGICVENTURES, INC

UBICACIÓN: PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE ANCÓN

Nº DE EXPEDIENTE: DEIA-II-F-075-2024

FECHA DE ENTRADA: 02 DE OCTUBRE DE 2024

REALIZADO POR (CONSULTORES): ILCE VERGARA, YARIELA ZEBALLOS Y SILVANO VERGARA

REVISADO POR: MARIANELA CABALLERO

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	X		
2.0	<b>RESUMEN EJECUTIVO (máximo de 5 páginas)</b>	X		
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: a) Nombre del Promotor, b) En caso de ser Persona jurídica el nombre del representante legal c) Persona a contactar; d) Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia e) Números de teléfonos; f) Correo electrónico; g) Página web; h) Nombre y registro del consultor	X		
2.2	Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión.	X		
2.3	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X		
2.4	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control	X		
3	<b>INTRODUCCIÓN</b>	X		
3.1	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar, máximo 1 página	X		
4	<b>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD</b>	X		
4.1	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación	X		
4.2	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente	X		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y de todos sus componentes. Estos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente	X		
4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto	X		
4.3.1	Planificación	X		
4.3.2	Ejecución	X		
4.3.2.1	Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos,	X		

**DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

	servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).			
4.3.2.2	Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, sistema de tratamiento de agua residuales, transporte público, otros)	X		
4.3.3	Cierre de la actividad, obra o proyecto	X		
4.3.4	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases	X		
4.4	Identificación de fuentes de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)	X		
4.5	Manejo y Disposición de desechos y residuos en todas las fases	X		
4.5.1	Sólidos	X		
4.5.2	Líquidos	X		
4.5.3	Gaseosos	X		
4.5.4	Peligrosos	X		
4.6	Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 9 que modifica el artículo 31	X		
4.7	Monto global de la inversión	X		
4.8	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto	X		
5	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO</b>	X		
5.1	Formaciones Geológicas Regionales	X		
5.1.1	Unidades geológicas locales	X		
5.1.2	Caracterización geotécnica	X		
5.2	Geomorfología	X		
5.3	Caracterización del suelo del sitio de actividad, obra o proyecto	X		
5.3.1	Caracterización del área costera marina	X		
5.3.2	La descripción del uso de suelo	X		
5.3.3	Capacidad de Uso y Aptitud	X		
5.3.4	Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto	X		
5.4	Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento	X		
5.5	Descripción de la Topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno	X		
5.5.1	Planos topográficos del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización	X		
5.6	Hidrología	X		
5.6.1	Calidad de aguas superficiales	X		
5.6.2	Estudio Hidrológico	X		
5.6.2.1	Caudales (máximos, mínimos y promedio anual)	X		
5.6.2.2	Caudal ecológico, cuando se varié el régimen de una fuente hídrica	X		
5.6.2.3	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo el ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente.	X		
5.6.3	Estudio Hidráulico	X		
5.6.4	Estudio oceanográfico	X		
5.6.4.1	Corrientes, mareas y oleajes	X		
5.6.5	Estudio de Batimetría	X		

**DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

5.6.6	Identificación y Caracterización de Aguas subterráneas	X		
5.6.6.1	Identificación de acuíferos	X		
5.7	Calidad de aire	X		
5.7.1	Ruido	X		
5.7.2	Vibraciones	X		
5.7.3	Olores	X		
5.8	Aspectos Climáticos	X		
5.8.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica	X		
5.8.2	Riesgo y vulnerabilidad climática y por cambio climático futuro, tomando en cuenta las condiciones actuales en el área de influencia	X		
5.8.2.1	Análisis de Exposición	X		
5.8.2.2	Análisis de Capacidad Adaptativa	X		
5.8.2.3	Análisis de Identificación de Peligros o Amenazas	X		
5.8.3	Análisis e identificación de vulnerabilidad frente a amenazas por factores naturales y climáticos en el área de influencia	X		
6.	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO</b>	X		
6.1	Características de la flora	X		
6.1.1	Identificación y caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción	X		
6.1.2	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por el Ministerio de Ambiente e incluir información de las especies exóticas, amenazadas, endémicas y el peligro de extinción) que se ubican en el sitio	X		
6.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambienten	X		
6.2	Características de la Fauna	X		
6.2.1	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía	X		
6.2.2	Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación	X		
6.2.2.1	Análisis del comportamiento y/o patrones migratorios	X		
6.3	Análisis de los Ecosistemas frágiles del área de influencia	X		
7	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO</b>	X		
7.1	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	X		
7.1.1	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros	X		
7.1.3	Indicadores Económicos: Población económicamente activa, condición de actividad, categoría de actividad, principales actividades económicas, tasas de desempleo y subempleo, equipamiento urbano, infraestructura, servicios sociales, entre otros	X		
7.1.4	Indicadores sociales: Educación, cultura, salud, vivienda, índice de desarrollo humano, índice de satisfacción de necesidades básicas, seguridad, entre otros	X		
7.2	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto,	X		

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

	a través del Plan de participación ciudadana			
7.3	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de cultura	X		
7.4	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	X		
8	<b>IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS Y CARACTERIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>	X		
8.1	Análisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases.	X		
8.2	Analizar los criterios de protección ambiental e identificar los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia	X		
8.3	Identificación y descripción de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental	X		
8.4	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinaran la significancia de los impactos.	X		
8.5	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4	X		
8.6	Identificar y valorizar los posibles riesgos al ambiente que puede generar la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases	X		
9	<b>PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)</b>	X		
9.1	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto	X		
9.1.1	Cronograma de ejecución	X		
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental	X		
9.2	Plan de resolución de posibles conflictos generados o potenciados por la actividad, obra o proyecto	X		
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales	X		
9.4	Plan de Rescate y Reubicación de Fauna y Flora	X		
9.5	Plan de Educación Ambiental (personal de la actividad, obra o proyecto y población existente dentro del área de influencia de la actividad, obra o proyecto)	X		
9.6	Plan de Contingencia	X		
9.7	Plan de Cierre	X		
9.8	Plan para reducción de los efectos del cambio climático	X		
9.8.1	Plan de adaptación al cambio climático	X		
9.8.2	Plan de mitigación al cambio climático (incluyendo aquellas medidas que se implementaran para reducir	X		

**DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

	las emisiones de GEI)			
9.9	Costos de la Gestión Ambiental	X		
10	<b>AJUSTE ECONÓMICO POR IMPACTOS Y EXTERNALIDADES SOCIALES Y AMBIENTALES DEL PROYECTOS</b>	X		
10.1	Valoración monetaria de los impactos ambientales (beneficios y costos ambientales), describiendo las metodologías o procedimientos utilizados	X		
10.2	Valoración monetaria de los impactos sociales (beneficios y costos sociales), describiendo las metodologías o procedimientos utilizados	X		
10.3	Incorporación de los costos y beneficios financieros, sociales y ambientales directos e indirectos en el flujo de fondos de la actividad, obra o proyecto	X		
11	<b>LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>	X		
11.1	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista	X		
11.2	Lista de nombres, número de cédula y firmas originales de los profesionales de apoyo debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula	X		
12	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	X		
13	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	X		
14	<b>ANEXOS</b>	X		
14.1	Copia de la solicitud de Evaluación de Impacto ambiental Copia de cédula del promotor	X		
14.2	Copia del paz y salvo, y copia de recibo de pago para los tramites de evaluación emitido por el Ministerio de Ambiente	X		
14.3	Copia del certificado de existencia de persona jurídica	X		
14.4	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) que valide la tenencia del predio	X		
14.4.1	En caso que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, copia de cédula del propietario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto	X		
<b>SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD</b>				
<b>PROYECTOS DE GENERACIÓN DE ENERGÍAS HIDROELÉCTRICA</b>		SI	NO	OBSERVACIÓN
Deberán presentar certificación sobre su conducencia, emitida por el Ministerio de Ambiente.			X	NO APLICA
<b>PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS</b>			X	NO APLICA
Viabilidad por parte de Áreas protegidas (copia simple)			X	NO APLICA
<b>PROYECTOS FORESTALES</b>			X	NO APLICA
Documento con el Plan de reforestación			X	NO APLICA
<b>PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO</b>			X	NO APLICA
Análisis de compatibilidad			X	NO APLICA

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
 DEPARTAMENTO DE GESTIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
Ilce Vergara	IRC-029-2007	DEIA-ARC-066-2024	✓		
Silvano Vergara	DEIA-IRC-085-2020	DEIA-ARC-110-2023	✓		
Yariela Zeballos	IRC-063-2007	DEIA-ARC-065-2022	✓		
<b>ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:</b>					
Nombre del Estudio de Impacto Ambiental: "DRAGADO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, MARINA VILLAGE".				Categoría: <span style="border: 1px solid orange; padding: 2px 10px;"><b>II</b></span>	
Ubicación: PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTOS DE ANCÓN.					
<b>PROMOTOR</b>					
Promotor: ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.					
<b>APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA PROMOTORA</b>					
Nombre: JOSEPH MALCA HOLGUIN				Cédula: 8-499-880	
Observaciones:					

**Departamento de Gestión de Impacto Ambiental**  
**Gestor de Impacto Ambiental (responsable de la Verificación)**

Nombre	Alisson Castrejón C.
Firma	<i>Alisson Castrejón C.</i>
Fecha de Verificación	07/10/2024

**Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental**  
**Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental (Solicitante de la verificación)**

Nombre	Marianela Caballero
Firma	<i>Marianela Caballero</i>
Fecha de Verificación	07/10/2024



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
 DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL  
**ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL**  
 N° =149-2024

PROYECTO: DRAGADO PARA EL DESARROLLO TURISTICO, MARINA VILLAGE

PROMOTOR: ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.

UBICACIÓN: ISLA PERICO, CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ

CATEGORÍA: **II**

FECHA DE ENTRADA: DÍA **02** MES **OCTUBRE** AÑO **2024**

DOCUMENTOS		SI	NO	OBSERVACIÓN
1	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 O 14.	X		
2	ORIGINAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	X		
3	COPIA DE CEDULA DE IDENTIDAD PERSONAL DEL PROMOTOR DEL ESTUDIO, AUTENTICADA O COTEJADA CON SU ORIGINAL	X		
4	DOS (2) COPIAS DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (USB,CD)	X		
5	RECIBO ORIGINAL DE PAGO EN CONCEPTO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, SEGÚN SU CATEGORÍA.	X		
6	PAZ Y SALVO ORIGINAL EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	X		
7	CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	X		
8	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD (FINCA (S), TERRENOS, ETC), DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES O DOCUMENTO EMITIDO POR LA AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS (ANATI) QUE VALIDE LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIÓN DE USO DE FINCA, CONTRATOS.	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>Mantiene concesión otorgada por la AMP mediante Resolución J.D. NO. 030-2023.</li> <li>Cuenta con Certificación SG No. 006-02-2024 para el polígono de vertido de material</li> </ul>
9	VERIFICAR QUE LOS CONSULTORES ESTÉN ACTUALIZADOS y HABILITADOS.	X		
<b>CUMPLE CON LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL</b>		X		

Entregado por: (Usuario)

Nombre: Jacelin Viquez

Cedula: 1-147-5008

Correo: Jacelin.viquez@gmail.com

Teléfono: 60908334

Firma: Jacelin Viquez

Revisado por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: **KYRIA CORRALES**

Firma: Kyria Corrales

Verificado por: (Ministerio de Ambiente)

Nombre: **ITZY ROVIRA**

Firma: Itzy Rovira

**ESTUDIO DE  
IMPACTO  
AMBIENTAL  
DIGITAL**



# Ministerio de Ambiente

R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro

No.

75497

## Información General

<b>Hemos Recibido De</b>	ISLAND STRATEGIC VENTURE INC. * / 2446008-1-811575 DV 40	<b>Fecha del Recibo</b>	2024-6-6
<b>Administración Regional</b>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	<b>Guía / P. Aprov.</b>	
<b>Agencia / Parque</b>	Ventanilla Tesorería	<b>Tipo de Cliente</b>	Contado
<b>Efectivo / Cheque</b>		<b>No. de Cheque</b>	
	Slip de deposito No.		B/. 1,253.00
<b>La Suma De</b>	MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		<b>B/. 1,253.00</b>

## Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.2	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría II	B/. 1,250.00	B/. 1,250.00
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
<b>Monto Total</b>					<b>B/. 1,253.00</b>

## Observaciones

CANCELA EST.DE IMPACTO AMBIENTAL CAT. 2 Y PAZ Y SALVO SLIP-300433947

Día	Mes	Año	Hora
06	06	2024	02:33:02 PM

Firma

Nombre del Cajero Edma Tuñon



Sello

IMP 1



MINISTERIO DE AMBIENTE

República de Panamá  
Ministerio de Ambiente  
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo  
N° 244073

Fecha de Emisión:

13	09	2024
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

13	10	2024
----	----	------

(día / mes / año)

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:

**ISLAND STRATEGIC VENTURE, INC.**

Representante Legal:

**JOSEH MALCA**

Inscrita

Tom o	Folio	Asiento	Rollo
			2446008
Ficha	Imagen	Documento	Finca
811575	1		

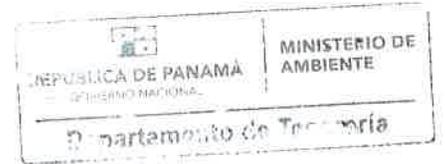
Se encuentra PAZ y SALVO, con el Ministerio del Ambiente, a la fecha de expedición de esta certificación.

Certificación, válida por 30 días

Firmado

*Radmir Santos*

Jefe de la Sección de Tesorería.





12463575 114

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS



CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN N°009-22

Entre los suscritos, **FERNANDO ALBERTO PANIAGUA HURTADO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ingeniero industrial, portador de la cédula de identidad personal N°8-733-1446, vecino de esta ciudad, en su condición de Secretario Ejecutivo y Representante Legal de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS**, delegado para este acto por la Resolución DS/AL/N°022 de 22 de mayo de 2015, en concordancia con las facultades del Ministro de Economía y Finanzas establecidas en los artículos 8 y 28 del Código Fiscal y la Ley 97 de 21 de diciembre de 1998, la Resolución de Gabinete N°108 del 27 de diciembre de 2005, el Decreto Ejecutivo N° 67 de 25 de mayo de 2006, en concordancia con la Ley 5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995, Ley 21 de 2 de julio de 1997, quien en adelante se denominará **LA NACIÓN**, por una parte y por la otra, **JOSEPH MALCA HOLGUIN**, varón, panameño, casado, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal 8-499-880, actuando en nombre y representación de la sociedad anónima **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**, debidamente inscrita al Folio 811575 de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, y del cual es su Presidente y Representante Legal, debidamente facultado mediante Acta de Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada el 21 de diciembre de 2021; quien en adelante se denominará **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, quienes en conjunto se denominarán como **LAS PARTES**, hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN N°009-22**, para el arrendamiento de la **parcela AM07-1**, ubicado en Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, fundamentado en la Nota CENA/193 de 8 de agosto de 2022, emitida por el Consejo Económico Nacional (CENA) y la Resolución N°91 de 17 de agosto de 2022, emitida por el Consejo de Gabinete, la cláusula 58 del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02 y los artículos 96 y 98 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenada por la Ley 153 de 8 de mayo de 2020, conforme a las cláusulas que se detallan en el presente contrato.

**CONSIDERANDO:**

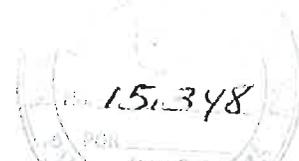
Que la extinta Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) y la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. suscribieron el Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02 el 14 de noviembre de 2002 y el mismo fue refrendado por la Contraloría General de la República el 8 de abril de 2003;

Que la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. construyó en el área arrendada un boulevard comercial con locales y restaurantes, los cuales se encuentran en operación, y un hotel de 40 habitaciones en la planta alta. También construyó un edificio administrativo, además de tres 3 torres de aparthotel, como parte de la primera etapa. Adicionalmente la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. realizó un relleno de fondo de mar, colindante con el área objeto del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02;

Que la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. y la sociedad Island Strategic Ventures, Inc., suscribieron 5 de septiembre de 2016 un contrato de cesión parcial de derechos dimanantes del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, en virtud de lo cual solicitaron a través de nota fechada 12 de septiembre de 2016 la realización de una adenda al referido contrato;



Contraloría General de la República  
Dirección Nacional de Fiscalización General  
01 DIC 2022  
Daniel L. Rodríguez Z.  
Fiscalizador



Que de acuerdo con la cláusula 58 del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, la cesión parcial o total de los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, requiere para su perfeccionamiento el aval y consentimiento de todos los entes involucrados en la aprobación original;

Que a través de la Resolución de Gabinete N°11 de 13 de marzo de 2020, se declara el estado de emergencia nacional, como consecuencia de los efectos generados por la enfermedad infecciosa COVID-19, causada por el coronavirus y la inminencia de la ocurrencia de nuevos daños, producto de las actuales condiciones de esta pandemia. Además, mediante el Decreto Ejecutivo N°500 de 19 de marzo de 2020, se ordena el cierre temporal de establecimientos comerciales y empresas de persona natural o jurídica en todo el territorio nacional;

Que la sociedad Las Brisas de Amador, S. A., mediante nota de 14 de octubre de 2021, remitida a la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos (UABR), informa que aceptan los términos y condiciones establecidos en el proyecto de Adenda N°1 al Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02 a suscribirse con la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. y del proyecto de contrato a suscribirse con la sociedad Island Strategic Ventures, Inc.;

Que la Comisión Interinstitucional para la Administración de los Bienes Revertidos, en Sesión Ordinaria Semipresencial, iniciada el 13 de agosto y concluida el 20 de agosto de 2021, según consta en el Acta N°06-2021 de esa fecha, recomendó suscribir la Adenda N°1 al Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, suscrito con la Autoridad de la Región Interoceánica hoy Ministerio de Economía y Finanzas/Unidad Administrativa de Bienes Revertidos y la sociedad Las Brisas de Amador, S. A., y el nuevo Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión con la sociedad Island Strategic Ventures, Inc., conforme a lo negociado entre ambas partes;

Que **LAS PARTES** de mutuo acuerdo han convenido en celebrar la presente Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión N°009-22, sujeto a las cláusulas que se detallan a continuación:

### CLÁUSULAS:

#### PRIMERA: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA MADRE.

**LA NACIÓN** declara:

1. Que es propietaria de la Finca 158012, inscrita en el Rollo 21928, Documento 1, actualizada al Folio Real 158012, Código de Ubicación 8720, de la Sección de la Región Interoceánica, Provincia de Panamá, del Registro Público, cuya ubicación, medidas generales, linderos y superficie constan en el Registro Público.
2. Que dicha finca ha sido asignada, por disposición legal, a **LA NACIÓN** para ejercer en forma privativa la custodia, aprovechamiento y administración de la misma.

#### SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que el bien objeto de este contrato consiste en un área de terreno que forma parte de la





Finca 158012, actualizada al Folio Real 158012, Código de Ubicación 8720, identificado como la parcela **AM07-1**, ubicada en Isla Perico de Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, en adelante **LA PARCELA**, con una superficie **84,239.03 m<sup>2</sup>**, según consta en el **ANEXO A** de este contrato.

Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que de **LA PARCELA** solo será desarrollable una superficie de **54,873.83 m<sup>2</sup>**, la cual se le arrienda a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, según consta en el **ANEXO A** del presente contrato.

Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, que contiguo a **LA PARCELA**, se realizó un relleno de fondo de mar, que comprende una superficie de **40,140.01 m<sup>2</sup>**, denominada como **parcela AM07-5**, según consta en el **ANEXO B** de este contrato, la cual será desafectada y a partir de su desafectación, formará parte de este contrato, sin necesidad de adenda al mismo.

Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, que el área de relleno de fondo de mar de 17,383.32 m<sup>2</sup> que ocupa el Servicio Nacional Aeronaval (SENAN), forma parte de la inversión reconocida por **LA NACIÓN** a la empresa Las Brisas de Amador, S.A., requiriéndose se formalice su ocupación entre **LA NACIÓN** y el SENAN. En caso de ser desocupada dicha área por el Servicio Nacional Aeronaval, **LA NACIÓN** podrá otorgarla como objeto del contrato a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** para que sea incorporada al proyecto como superficie gravable.

**LAS PARTES** acuerdan que en caso de que, por razones técnicas, sea necesario modificar la superficie y medidas del área de terreno que integra **LA PARCELA** o cualesquiera de las áreas de terreno que forman parte del mismo, ésta modificación se hará de común acuerdo entre **LAS PARTES** conforme a los hallazgos técnicos, en concordancia con los planos y diseños contenidos en el Plan Estratégico de Desarrollo del Área de Amador. En consecuencia, si de dicha modificación se desprende que debe darse algún ajuste, **LA NACIÓN** realizará los ajustes económicos que correspondan proporcionalmente, por medio de adenda que modifique el presente contrato.

**TERCERA: RESTRICCIONES LEGALES Y CONVENCIONALES QUE AFECTAN EL DOMINIO DE LA PARCELA.**

**LA NACIÓN** declara y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** acepta que la Finca 158012, 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 Autoridad de Aeronáutica Civil (AAC), 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;



VERIFICADO	Contraloría General de la República
	Dirección Nacional de Fiscalización General
	01 DIC 2022
	Daniel E. Rodríguez Z. Fiscalizador

15,346



- (d) Restricciones que se derivan de los derechos del Ministerio de Ambiente, como resultado del Estudio de Impacto Ambiental;
- (e) Restricciones que se deriven de las normas de zonificación aprobadas por el Ministerio de la Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT);
- (f) Restricciones que se derivan del Plan Maestro para el Desarrollo Turístico de Amador.

Adicionalmente, **LA NACIÓN** 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 5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995, además de las restricciones señaladas anteriormente en la presente cláusula, lo cual constituirá una limitación que afecta el dominio de **LA PARCELA**. Esta limitación al dominio será extensiva a todos y cada uno de los futuros adquirentes o de quien a cualquier título utilice el mismo. En tal virtud, queda comprendido que en los traspasos que se lleven a cabo, deberá hacerse constar tales restricciones y deberá solicitarse al Registro Público que inscriba la marginal correspondiente.

#### CUARTA: PROPÓSITOS DEL CONTRATO.

El presente contrato constituye un formal acuerdo por el cual **LA NACIÓN** da en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el área de terreno que constituye **LA PARCELA** y confiere a esta, el derecho de construir sobre la misma mejoras e instalaciones, que en adelante serán denominadas **LAS OBRAS**, de acuerdo al presente contrato y conforme al Plan Maestro para el Desarrollo del Área de Amador.

**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 **LAS 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 la construcción, desarrollo y operación de facilidades turísticas y comerciales, que podría incluir una marina o facilidades que brinden servicios marítimos. En el caso de que inicie operaciones de la Terminal de Cruceros de Amador, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** podrá construir un resort.

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** igualmente se obliga a continuar con la operación, promoción, explotación, mantenimiento y administración de los negocios que integran **LAS OBRAS** construidas sobre **LA PARCELA**, las cuales le fueron cedidas por la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. u otros negocios que se construyan según su Plan de Negocios.

#### QUINTA: ARRENDAMIENTO.

Declara **LA NACIÓN** que en ejercicio de las facultades de custodia, aprovechamiento y administración que le otorga la Ley 5 de 25 de febrero de 1993 y sus modificaciones, y fundamentada en las Resoluciones de Gabinete N°119 de 13 de junio de 1996, N°143 de 27 de junio de 1997, N°67 de 14 de agosto de 2001 y la



VERIFICADA  
Contraloría General de la República  
Dirección Nacional de Fiscalización General  
01 DIC 2022  
Daniel E. Rodríguez Z.



Resolución de Gabinete N°91 de 17 de agosto de 2022, 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.

#### SEXTA: DURACIÓN DEL CONTRATO.

**EL CONTRATO** tendrá una duración hasta el **8 de abril de 2043**, prorrogable por veinte (20) años adicionales y su vigencia será a partir de la fecha de refrendo por la Contraloría General de la República.

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** deberá solicitar a **LA NACIÓN**, la prórroga de **EL CONTRATO**, antes del vencimiento del término pactado en el presente contrato. En todo caso la prórroga del contrato tendrá como presupuesto el cumplimiento del contrato. La prórroga del contrato estará sujeta a los ajustes que sean necesarios por efectos de la inflación.

Dicha prórroga quedará sujeta al cumplimiento por **LAS PARTES**, de las formalidades, reglamentaciones y autorizaciones establecidas en la ley vigente al momento del vencimiento del término pactado en el presente contrato.

#### SÉPTIMA: 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 destinar y utilizar **LA PARCELA** exclusivamente para la construcción, desarrollo y operación de facilidades turísticas y comerciales, que podría incluir una marina.

La construcción de **LAS OBRAS** se ejecutará en diez (10) años que iniciarán a partir del refrendo del presente contrato por parte de la Contraloría General de la República y deberán ser ejecutadas en los términos establecidos en el **CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN** contenido en el **ANEXO C** de este contrato, el cual forma parte integral del mismo.

Según las conveniencias del mercado **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** podrá variar las fases de ejecución en el **CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN**, siempre y cuando no se afecte la inversión mínima del proyecto.

Con relación a las actividades que requieren aprobaciones o autorizaciones especiales por parte de otros entes gubernamentales competentes, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** no estará obligada a desarrollar dichas actividades, si no le fueron otorgados los respectivos permisos. En estos casos, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** presentará a **LA NACIÓN**, para su aprobación, un replanteamiento del proyecto que contemple nuevas actividades, sin afectar el monto de inversión comprometida en virtud de la no obtención de los permisos correspondientes.

#### OCTAVA: OCUPACIÓN Y ENTREGA DE LA PARCELA.

**LA NACIÓN** notificará a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el refrendo del contrato, a partir del cual, ésta entrará en uso y disfrute de **LA PARCELA**, y ejercerá la correspondiente custodia de la misma.





**NOVENA: LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS.**

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** construirá **LAS OBRAS**, que comprenden las mejoras e instalaciones que edifique 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 el mismo, impuestas por este contrato y demás instituciones señaladas en su Cláusula Tercera.

**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 el mismo.

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** expresamente exonera a **LA NACIÓN** 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, 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, visitantes a sus instalaciones, o de contratistas, subcontratistas o trabajadores. 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**.

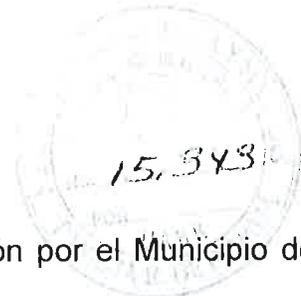
**DÉCIMA: CONDICIONES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS/APROBACIONES ESTATALES Y MUNICIPALES.**

Dentro de un plazo de doce (12) meses contados igualmente a partir de la notificación que se le haga del refrendo del presente contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Presentación del plan maestro de desarrollo de **LAS OBRAS** a **LA NACIÓN**.
2. Aprobación del plan maestro de las nuevas obras por la Autoridad del Canal de Panamá (ACP) para la evaluación de compatibilidad.
3. Aprobación del anteproyecto de la primera etapa o fase por el Municipio de Panamá.



V	Contraloría General de la República
E	Dirección Nacional de Fiscalización General
F	
I	
F	01 DIC 2022
C	Daniel E. Rodríguez Z.
A	Fiscalizador
D	
E	



- 4. Aprobación de los respectivos permisos de construcción por el Municipio de Panamá.
- 5. Contrato de Concesión para el uso de fondo de mar, otorgado por la Autoridad Marítima de Panamá (AMP), para la construcción de la marina.
- 6. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se obliga a contar con el Estudio de Impacto Ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente, e implementar las recomendaciones que le fueran señaladas o exigidas.

Declaran **LAS PARTES** que no se considerará como incumplimiento de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, si habiendo presentado a la Autoridad Marítima de Panamá (AMP) todos los documentos requeridos para el otorgamiento del contrato de concesión de fondo de mar para la construcción de la marina, dicha entidad sin causa justificada no perfecciona el contrato en mención dentro del término contemplado en la presente cláusula.

Declara **LA NACION** que el término que se establece en la presente cláusula, podrá ser prorrogado a solicitud de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** por un término igual o menor, siempre que tal solicitud se fundamente en causas debidamente justificadas y/o en causas de fuerza mayor o caso fortuito que le hayan impedido a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** cumplir con la presentación de los requisitos que aquí se establecen.

En caso de incumplimiento de esta obligación por causas imputables a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, **LA NACIÓN** está facultada para resolver administrativamente el contrato, así como proceder a la ejecución de las fianzas o garantías correspondientes.

No obstante, **LA NACIÓN** declara que se encuentra en fase de estudio y conceptualización de un nuevo Plan Maestro para el Desarrollo del Área de Amador, el cual aún no se ha formalizado, por lo que hacen constar que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** ha elaborado su Plan de Desarrollo con base en la información y normativa vigente. En consecuencia, **LAS PARTES** acuerdan que, en el evento de que el futuro Plan Maestro para el Desarrollo del Área de Amador, una vez formalizado, contemple elementos que varíen substancialmente las condiciones del entorno, de forma que impacte en la propuesta de negocio y el **CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN** planteados por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, **LAS PARTES** acordarán los cambios que correspondan, por lo que el alcance y términos estipulados en la presente cláusula podrán variar de conformidad a ello, sin que se considere un incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

**DÉCIMA PRIMERA: LA ORDEN DE PROCEDER.**

Una vez **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** haya cumplido a satisfacción con la presentación de todos los requisitos indicados en la cláusula inmediatamente anterior, **LA NACIÓN** expedirá por escrito la **Orden de Proceder** para la construcción de **LAS OBRAS**.

Antes de expedir la **Orden de Proceder**, **LA NACIÓN** 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 a partir de la entrega de la **Orden de Proceder**. En caso de que **LAS OBRAS** no inicien en el periodo de un mes, luego de entregada la **Orden de Proceder**, sin causa que lo justifique, **LA NACIÓN** podrá proceder a la resolución administrativa del contrato y a la ejecución de las fianzas.

#### DÉCIMA SEGUNDA: CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN.

**LA NACIÓN** y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** convienen en que **LAS OBRAS** contempladas en este contrato se llevarán a cabo por etapas de conformidad con el **CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN** que consta en el **ANEXO C** del presente contrato, el cual puede ser modificado de común acuerdo entre **LAS PARTES**.

**LA NACIÓN** y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** procurarán llevar a cabo reuniones periódicas para intercambiar información acerca del avance de **LAS OBRAS**.

#### DÉCIMA TERCERA: DERECHO DE INSPECCIÓN.

**LA NACIÓN**, tiene derecho a inspeccionar y vigilar la correcta ejecución de **LAS OBRAS**, las cuales se ajustarán a 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.

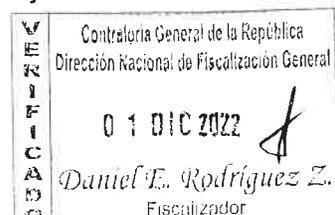
**LA NACIÓN** notificará a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** de cualquier falta o infracción que observe durante la construcción de **LAS OBRAS**. Sin embargo, el hecho que no se comunique a tiempo cualquier falta o infracción que observe según se establece en esta cláusula, no significa que **LA NACIÓN** ha consentido las mismas, 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 las fallas que se detecten.

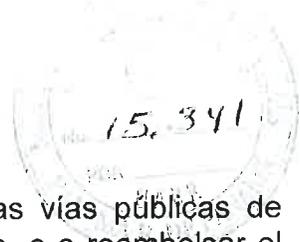
Queda comprendido que **LA NACIÓN**, tiene el derecho y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** de ordenar, en cualquier momento de la vigencia del contrato, la suspensión de la ejecución de las obras, aun cuando estas se ejecuten fuera del área de terreno que comprende **LA PARCELA**, siempre que las mismas no estén amparadas en otro contrato administrativo vigente, si se están ejecutando en violación de las normas legales y de zonificación vigentes, decisión que debe ser acatada inmediatamente por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

#### DÉCIMA CUARTA: COMPROMISO MUTUO DE LAS PARTES DURANTE LA CONSTRUCCION DE LAS OBRAS.

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

1. No obstaculizar las construcciones en proceso.
2. No interferir ni obstaculizar el disfrute pacifico 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 NACIÓN** en el evento de que ésta efectúe la reparación.
4. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, retirará 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.

#### DÉCIMA QUINTA: 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** tendrá derecho, de conformidad con los procedimientos legales vigentes, 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**, previa notificación por escrito a **LA NACIÓN**.

#### DÉCIMA SEXTA: GRAVÁMENES SOBRE LAS MEJORAS.

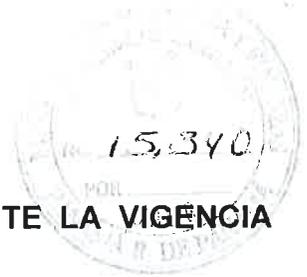
**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** podrá hipotecar, o de cualquier forma gravar las mejoras e instalaciones construidas por la misma sobre **LA PARCELA**. Dichos gravámenes de ninguna forma podrán afectar los derechos de **LA NACIÓN** derivados de este contrato y deberán contemplar el acatamiento por 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.



JA





### DÉCIMA SÉPTIMA: TRASPASO DE LAS MEJORAS DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO.

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** podrá vender las mejoras e instalaciones de su propiedad a terceros, para lo cual requerirá la autorización de **LA NACIÓN**.

En todo caso, el adquirente de las mejoras o instalaciones deberá convenir con **LA NACIÓN** su subrogación en los derechos y obligaciones dimanadas 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 NACIÓN** 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 el caso de que alguna mejora sea incorporada al régimen de propiedad horizontal turística, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** seguirá siendo responsable del pago de las obligaciones establecidas en este contrato, siempre que el área de terreno donde se haya construido dicha mejora siga siendo parte de **LA PARCELA** objeto del presente contrato.

### DÉCIMA OCTAVA: LAS MEJORAS AL TÉRMINO DEL CONTRATO.

Al finalizar el presente contrato, de no haberse ejecutado el derecho preferencial de compra que más adelante se establece en este contrato, **LA NACIÓN** podrá optar de la siguiente forma:

- Vender a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, **LA PARCELA** por el valor estimado emitido conforme a la legislación vigente en ese momento. Los avalúos de las áreas de terreno no deben tomar en consideración el valor de las mejoras e infraestructuras realizadas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**; o bien,
- Tomar posesión de **LA PARCELA** con sus mejoras, solicitando el retiro de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** del área. Esta opción implica la obligación de **LA NACIÓN** de reconocer el valor de las mejoras y pagar el valor de las mejoras e infraestructuras realizadas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

### DÉCIMA NOVENA: VALOR DE COMPRA DE LAS MEJORAS.

En el evento en que **LA NACIÓN** 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.





### VIGÉSIMA: DERECHO PREFERENCIAL DE COMPRA DE LA PARCELA.

Se establece a favor de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** un derecho preferencial de compra en el evento que **LA NACIÓN** decida vender **LA PARCELA** y sobre el mismo, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** haya ejecutado una inversión no menor del cinco por ciento (5%) de la inversión mínima en **LA PARCELA**, cuya venta se realizará sujeta a los procedimientos legales vigentes en ese momento. No obstante, **LAS PARTES** acuerdan que los avalúos de las áreas de terreno no deben tomar en consideración el valor de las mejoras e infraestructuras realizadas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

Si en cualquier momento de la vigencia del presente contrato **LA NACIÓN** 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 aceptando los términos establecidos en la oferta. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** una vez notificado de la oferta de venta, contará con un término de seis (6) meses para dar formal contestación a **LA NACIÓN** de que acepta la oferta de venta.

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 NACIÓN** podrá vender **LA PARCELA**, a terceros, siempre y cuando no ofrezca condiciones más ventajosas que las ofrecidas a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

### VIGÉSIMA PRIMERA: VENTA DE LA PARCELA A TERCEROS.

En el evento de que **LA NACIÓN** ofrezca el derecho preferencial de compra a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, y ésta rehúse comprar **LA PARCELA**, **LA NACIÓN** podrá venderla a persona distinta de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**. **LA NACIÓN** deberá pactar con el adquirente, en el contrato de compraventa correspondiente, que el comprador quedará obligado a respetar el presente Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión 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 NACIÓN** de dicha responsabilidad.

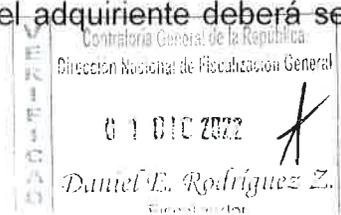
En relación con la indemnización por las mejoras construidas, las partes deberán establecer los avalúos respectivos sin la participación del Estado.

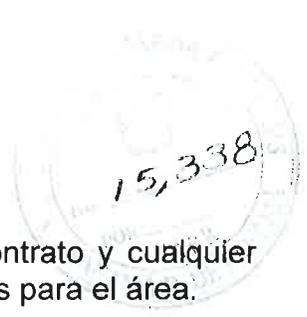
La definición de ambas indemnizaciones es requisito previo para dar por terminado el presente contrato, cuando sea una tercera persona la que quiera comprar el terreno.



### VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 Cuarta y Séptima del presente contrato, en caso de ejecutarse el derecho preferencial de compra, el adquirente deberá seguir





destinando **LA PARCELA** para los fines establecidos en este contrato y cualquier modificación deberá ajustarse a las normas de zonificación vigentes para el área.

**VIGÉSIMA TERCERA: COMPROMISO DE INVERSIÓN DE LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA.**

**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 siete millones de balboas con 00/100 (B/.37,000,000.00)**, moneda de curso legal en la República de Panamá.

Esta inversión se realizará en el período comprendido entre la **Orden de Proceder** y la finalización de **LAS OBRAS** de acuerdo al **CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN** de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

La inversión mínima aquí establecida se realizará por etapas de acuerdo con el **CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN**, el cual forma parte integral de este contrato.

**VIGÉSIMA CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO, RENTAS Y FORMA DE PAGO.**

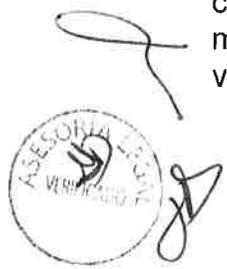
**Renta Básica:** **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, pagará un canon de arrendamiento anual de **siete balboas con 79/100 (B/.7.79)** por metro cuadrado, el cual se aplicará sobre una superficie de **54,873.83** metros cuadrados, que corresponde al área desarrollable de la **parcela AM07-1**, descrita en el **ANEXO A** de este contrato.

En el caso de que, al perfeccionamiento del presente contrato, el canon de arrendamiento anual sea mayor al establecido en la presente cláusula, producto de la aplicación de los ajustes establecidos en el contrato, se pagará el canon de arrendamiento por metro cuadrado vigente en ese momento y se seguirán aplicando igualmente los ajustes, incrementos y recargos establecidos en el presente contrato.

La obligación de pago iniciará a partir del refrendo del presente contrato por la Contraloría General de la República.

El canon de arrendamiento anual se pagará de la siguiente forma:

- Los primeros seis (6) meses, contados a partir del refrendo del presente contrato, se pagará el veinticinco por ciento (25%) del canon mensual.
- Del mes siete (7) al mes dieciocho (18), contados a partir del refrendo del presente contrato, se pagará el cincuenta por ciento (50%) del canon mensual.
- Del mes diecinueve (19) al mes treinta (30), contados a partir del refrendo del presente contrato, se pagará el setenta y cinco por ciento (75%) del canon mensual.
- A partir del mes treinta y uno (31), contados a partir del refrendo del presente contrato, se pagará el cien por ciento (100%) del canon de arrendamiento mensual, que sería treinta y cinco mil seiscientos veintidós balboas con veintiséis centésimos (B/.35,622.26).





- A partir del mes treinta y uno (31), el porcentaje dejado de percibir durante el periodo señalado anteriormente, deberá ser cancelado de manera prorrateada en un plazo de cinco (5) años.
- La renta básica anual a pagar será dividida y pagada en cuotas mensuales dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente.
- El pago de la renta básica se incrementará en un uno por ciento (1%) anual.
- A la renta básica se le aplicará un ajuste cada tres (3) años de acuerdo al acumulado del Índice de Precios al Consumidor que publica la Contraloría General de la República.

A partir de la fecha de la desafectación de la **parcela AM07-5**, con una superficie de **40,140.01** metros cuadrados, según consta en el **ANEXO B** de este contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** pagará un canon de arrendamiento anual de **siete balboas con 79/100 (B/.7.79)** por metro cuadrado y al mismo se le aplicarán igualmente los ajustes, incrementos y recargos establecidos en el presente contrato. En el caso de que, al perfeccionamiento de la desafectación, el canon de arrendamiento fijo anual sea mayor al establecido en la presente cláusula, producto de la aplicación de los ajustes establecidos en el contrato, se pagará el canon de arrendamiento por metro cuadrado vigente en ese momento y se seguirán aplicando igualmente los ajustes, incrementos y recargos establecidos en el presente contrato.

En caso de que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** incurra en morosidad en relación al pago de la renta básica de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, la misma pagará un recargo del dos por ciento (2%) del saldo adeudado al vencimiento de cada mes.

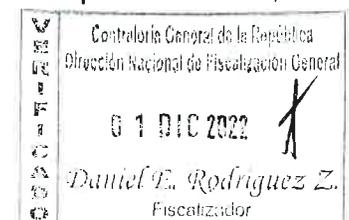
**Renta Variable:** Todos los negocios de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, sus filiales y subsidiarias, que se establezcan en **LA PARCELA**, pagarán el dos punto cuatro por ciento (2.4%) de los ingresos brutos totales anuales, lo cual aplicará igualmente para todo alquiler de los módulos habitacionales y/o las unidades de tiempo compartido o time share, durante un periodo de dos (2) años, contados a partir del refrendo del presente contrato por la Contraloría General de la República. La referida renta una vez cumplido dicho periodo o sea a partir del tercer (3) año, aumentará progresivamente hasta llegar al tres punto siete por ciento (3.7%), la cual se incrementará por año según se establece en la siguiente tabla:

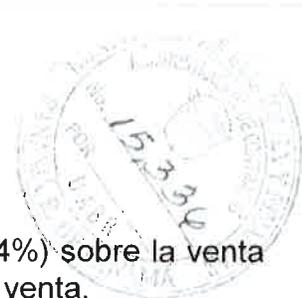


Año	Incremento Anual (%)	Total anual (%)
1	0.0%	2.4
2	0.0%	2.4
3	0.2%	2.6
4	0.2%	2.8
5	0.3%	3.1
6	0.3%	3.4
7	0.3%	3.7



**Renta Variable sobre la Venta de las Unidades de Tiempo Compartido de LA PARCELA:** En caso de que cualesquiera de los módulos habitacionales del hotel sean convertidos a unidades de tiempo compartido o time share para la venta, **LA**





**ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** pagará el cuatro por ciento (4%) sobre la venta total bruta de cada unidad de tiempo compartido al momento de la venta.

En caso de que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** incurra en morosidad en relación al pago de la renta variable de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, la misma pagará un recargo del dos por ciento (2%) del saldo adeudado al vencimiento de cada mes.

Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, que los pagos que realice **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, serán aplicados primero al saldo adeudado en concepto de renta básica y luego al saldo adeudado en concepto de rentas variables.

Todas las rentas serán depositadas a la cuenta N°10000096350 del Banco Nacional de Panamá, a nombre del Ministerio de Economía y Finanzas-Áreas Revertidas e ingresarán a la Partida Presupuestaria N°0.55.1.2.4.1.4.6 "Arrendamiento Comercial".

### VIGÉSIMA QUINTA: PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se compromete a presentar a más tardar el 30 de junio de cada año, un estado financiero auditado de toda la facturación, contratación e ingresos, así como una declaración jurada de los negocios que generan facturación en el área objeto del presente contrato, a fin de determinar la renta variable a pagar.

En caso de que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** no presente dicha documentación al 30 de junio del año siguiente al inicio de la vigencia del presente contrato, se establece la suma de **cincuenta mil balboas (B/.50,000.00)** en concepto de adelanto de renta variable, sin perjuicio de que la obligación de presentar tales documentos se mantiene, para lo cual se establece un recargo del dos por ciento (2%) mensual sobre la suma aquí establecida, recargo que se cobrará hasta que efectivamente **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** presente el estado financiero y la declaración jurada, tal cual se establece en la presente cláusula.

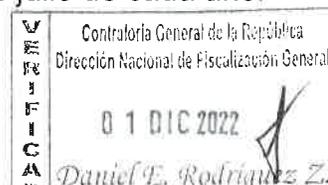
Durante los años subsiguientes de la vigencia del presente contrato, en caso de no presentar la documentación exigida por la presente cláusula en tiempo oportuno, se establece en concepto de adelanto la suma facturada por **LA NACIÓN** en el año inmediatamente anterior en concepto de renta variable, de conformidad con los estados financieros aportados de la vigencia fiscal previa. La no presentación de los documentos exigidos en la presente cláusula en cualquier año supondrá la obligación de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** de pagar un recargo del dos por ciento (2%) mensual sobre la suma aquí establecida, hasta que se presenten los documentos correspondientes.

Una vez **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** presente el estado financiero y la declaración jurada señaladas en la presente cláusula y se establezca la suma a pagar en concepto de renta variable, se harán los ajustes correspondientes en el evento que dicha suma sea mayor o menor a lo efectivamente pagado de conformidad con lo estipulado en esta cláusula, no obstante, se mantendrán los recargos generados hasta ese momento, por la presentación tardía de tales documentos y la obligación de pagar dichos recargos.

La suma que deba pagar **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** en concepto de renta variable, deberá ser cancelada a más tardar al 31 de julio de cada año.



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten mark]*



275  
100

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se obliga a crear en sus registros contables y llevar una cuenta por pagar relacionada con la renta variable que aquí se establece.

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, sus filiales o subsidiarias están obligadas a poner a disposición de los auditores que designe **LA NACIÓN**, los libros, registros contables y demás registros o documentos que estos soliciten para la verificación de la renta variable que se reporte.

**VIGÉSIMA SEXTA: REGISTRO NACIONAL DE TURISMO.**

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** podrá inscribir su proyecto en el Registro Nacional de Turismo, siempre y cuando cumplan con lo establecido en las leyes que rigen esta materia.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA: FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN.**

Para garantizar el cumplimiento del canon de arrendamiento pactado en este contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregará a **LA NACIÓN**, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma de este contrato, una Fianza de Cumplimiento de Contrato emitida a favor de **LA NACIÓN** y de la Contraloría General de la República, por la suma de **setecientos cuarenta y ocho mil sesenta y siete balboas con 46/100 (B/.748,067.46)**, moneda de curso legal en la República de Panamá, equivalente a un mes por cada año de arrendamiento de conformidad con el Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 8 de mayo de 2020, emitida por una entidad bancaria o aseguradora de reconocida reputación y debidamente reconocida por la Superintendencia de Seguros y Reaseguros de Panamá, 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.

Para garantizar el cumplimiento del contrato **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregó a **LA NACIÓN**, a la firma del presente contrato, una Fianza de Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento N°072-001-000032976-000000 fechada 1 de septiembre de 2022 y Endoso N°1 de 6 de septiembre de 2022, emitidos por la aseguradora Cía. Internacional de Seguros, S.A., por la suma de **setecientos cuarenta y ocho mil sesenta y siete balboas con 46/100 (B/. 748,067.46)**, a favor de Ministerio de Economía y Finanzas/Contraloría General de la República.

Declaran **LAS PARTES** que en el caso de que se incorporen áreas de terreno a **LA PARCELA** objeto del presente contrato y aumente la renta básica a pagar mensualmente en concepto de arrendamiento, el monto de la Fianza de Cumplimiento deberá ser ajustado, por lo que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se compromete a presentar el endoso correspondiente, el cual deberá garantizar el monto total ajustado.

**VIGÉSIMA OCTAVA: FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE LA INVERSIÓN.**

Para garantizar el cumplimiento de la inversión establecida en el presente contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregará a **LA NACIÓN**, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato, una





15,334

Fianza de Cumplimiento de Inversión a favor de **LA NACIÓN** 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 millón ochocientos cincuenta mil balboas (B/.1,850,000.00)**, moneda de curso legal de la República de Panamá, emitida por una entidad bancaria o aseguradora de reconocida reputación debidamente reconocida por la Superintendencia de Seguros y Reaseguros de Panamá 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.

El monto de la Fianza de Cumplimiento de Inversión podrá ser disminuida gradualmente, conforme se vaya ejecutando las etapas de la inversión pactada, según **EL CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN**, siempre y cuando sea autorizado por la Contraloría General de la República.

Para garantizar el cumplimiento de la inversión pactada en el contrato **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregó a **LA NACIÓN**, a la firma del presente contrato, una Fianza de Cumplimiento de Inversión N°072-001-000032975-000000 fechada 1 de septiembre de 2022 y Endoso N°1 de 6 de septiembre de 2022, emitidos por la aseguradora Cía. Internacional de Seguros, S.A., por la suma de **un millón ochocientos cincuenta mil balboas (B/. 1,850,000.00)**, a favor de Ministerio de Economía y Finanzas/Contraloría General de la República.

**VIGÉSIMA NOVENA: 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 Reaseguros de Panamá 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 NACIÓN** y de la Contraloría General de la República.

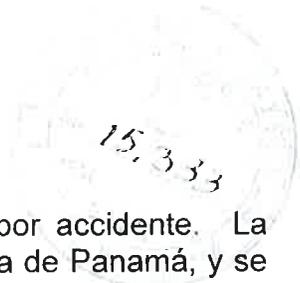


**TRIGÉSIMA: SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL.**

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se obliga a contratar por su cuenta en una compañía de seguros aprobada por **LA NACIÓN**, 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

VERIFICADO  
[Signature]

Contraloría General de la República  
Dirección Nacional de Hiscalización General  
01 DIC 2022  
Daniel E. Rodríguez Z.  
Fiscalizador



277  
98

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.

**TRIGÉSIMA PRIMERA: SEGUROS DE COBERTURA TOTAL SOBRE LAS INSTALACIONES.**

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** deberá contratar por su cuenta, en una compañía de seguros aprobada por **LA NACIÓN**, 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.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA: 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 NACIÓN** 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 resolución administrativa de este contrato de pleno derecho por parte de **LA NACIÓN**, y sin ninguna responsabilidad para **LA NACIÓN**.



**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se asegurará que las aseguradoras o bancos garantes le den aviso oportuno tanto al arrendatario como a **LA NACIÓN**, de cualquier situación y/o evento que pueda dejar sin vigencia la fianza o póliza, previo a los últimos sesenta (60) 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.





278  
97  
15,312

La omisión por parte de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, de notificar a **LA NACIÓN** de cualquier evento o situación que afecte la vigencia o existencia de las fianzas de cumplimiento y las pólizas exigidas en este contrato, constituirá un incumplimiento grave del mismo, lo cual conllevará la resolución administrativa del contrato.

**TRIGÉSIMA TERCERA: SEGUROS ADICIONALES.**

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** podrá contratar todos los seguros adicionales que considere convenientes. Sin embargo, **LA NACIÓN** 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**.

**TRIGÉSIMA CUARTA: DERECHO DE SUPERVISIÓN Y EXIGENCIA DE LAS FIANZAS Y LOS SEGUROS.**

**LA NACIÓN** 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 NACIÓN**.

**TRIGÉSIMA QUINTA: 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.

**TRIGÉSIMA SEXTA: OBLIGACIONES DE LA NACIÓN.**

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

1. Garantizar a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el uso, goce y disfrute pacífico de **LA PARCELA**, para los fines aquí pactados.
2. Autorizar a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, para realizar los rellenos necesarios para la ejecución de **LAS OBRAS**.
3. Realizar las comunicaciones que sean necesarias a fin de que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** 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, explotación y el mantenimiento de **LAS OBRAS** construidas sobre **LA PARCELA** de conformidad con los usos establecidos en el presente contrato.



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten initials]*

VERIFICADO	Contraloría General de la República
	Dirección Nacional de Fiscalización General
	01 DIC 2022
	Daniel E. Rodríguez Z. Fiscalizador



### TRIGÉSIMA SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA.

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** 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 NACIÓN**.
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.
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.
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 demás pólizas que se exijan.
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 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.
10. 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.
11. 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.
12. Exonerar a **LA NACIÓN** 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**.

Contraloría General de la República  
Dirección Nacional de Fiscalización General  
01 DIC 2022  
Daniel E. Rodríguez Z.  
Fiscalizador



286  
95  
15,330

13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Comunicar por escrito a **LA NACIÓN**, 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.
17. 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.
18. Permitir el acceso a funcionarios de **LA NACIÓN** quienes, en el ejercicio de sus funciones de coordinación y fiscalización, deban ingresar al área arrendada.
19. Exonerar a **LA NACIÓN** 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**.
20. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, deberá garantizar el acceso a las **PARCELAS** que componen su proyecto tanto para paso vehicular como peatonal.

**TRIGÉSIMA OCTAVA: RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.**

El presente contrato podrá darse por terminado mediante Resolución Administrativa por incumplimiento de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** con cualquiera de las obligaciones que contrae en el presente contrato. En el evento de incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, **LA NACIÓN** tendrá derecho a exigir el cumplimiento del contrato o resolverlo administrativamente y exigir en consecuencia, se hagan efectiva las fianzas de cumplimiento del contrato de arrendamiento y la fianza de cumplimiento 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 NACIÓN**.

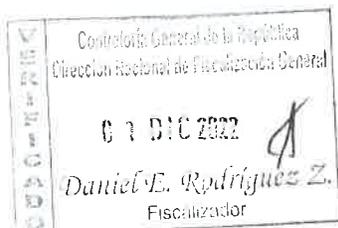
Se considerarán causales de resolución administrativa del presente contrato, las siguientes:

1. El incumplimiento de cualquiera 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**.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*





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 NACIÓN** 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) meses del canon de arrendamiento.
8. El abandono 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 NACIÓN**.
10. La interposición de demanda judicial o medidas cautelares contra **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** si estas acciones pusiesen en peligro, a juicio de **LA NACIÓN**, la ejecución o cumplimiento de este contrato.
11. La no reconstrucción o reparación inmediata de las mejoras o instalaciones cuando éstas sean destruidas, total o parcialmente, debido a siniestros.
12. El no dar inicio a las obras dentro del término de un (1) mes, contados a partir de la fecha de las aprobaciones indicadas en la Cláusula Décima Primera.

En todo caso, se entienden aplicables al presente Contrato, además de las causales aquí establecidas en este contrato, las contenidas en el Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006 ordenado por la Ley 153 de 8 de mayo de 2020.

En adición el presente contrato, podrá darse por terminado de manera anticipada mediante el mutuo acuerdo de las partes, siempre que se garantice la no afectación de los intereses públicos.

#### TRIGÉSIMA NOVENA: TERMINACIÓN UNILATERAL DE EL CONTRATO.

**LA NACIÓN**, podrá dar por terminado el presente contrato, con base en el interés público, de conformidad con lo que establece el artículo 92 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006 ordenado por la Ley 153 de 8 de mayo de 2020.

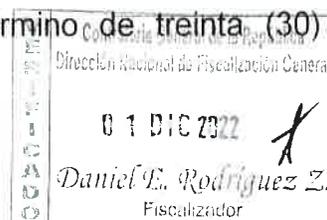
El presente contrato, podrá darse por terminado de manera anticipada mediante el mutuo acuerdo de las partes, siempre que se garantice la no afectación de los intereses públicos.

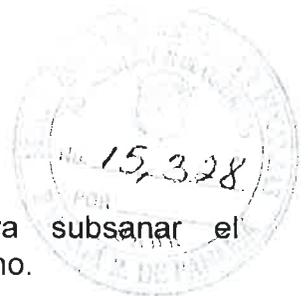
#### CUADRAGÉSIMA: OPCIONES FRENTE AL INCUMPLIMIENTO.

En caso de incumplimiento de cualquier obligación por parte **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, **LAS PARTES** acordarán un período de tiempo para subsanar el presente incumplimiento consonó con la naturaleza del mismo. En el caso de que **LAS PARTES** no se pongan de acuerdo en un término de treinta (30) días



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*





calendario. **LA NACIÓN** fijará un periodo de tiempo para subsanar el correspondiente incumplimiento, consonó con la naturaleza del mismo.

**LA NACIÓN** podrá resolver el contrato, en el evento que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** no realice las subsanaciones dentro del periodo otorgado.

Al ocurrir cualquiera de las causales de resolución del Contrato enumerada en la cláusula anterior, **LA NACIÓN** tendrá derecho a declarar resuelto el presente Contrato conforme al procedimiento establecido en el ley, salvo que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** demuestre que el incumplimiento fue a causa de circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito y, en tal caso, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** podrá subsanar dicho incumplimiento, en un término similar al tiempo de retraso que ocasionó la fuerza mayor o el caso fortuito, según sea el caso.

Sin perjuicio de lo antes indicado, cuando **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** incumpla con las obligaciones pactadas, **LA NACIÓN** notificará a **LA FIADORA** para que ésta ejerza la opción de pagar el importe de la fianza o sustituya a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** en todos sus derechos y obligaciones, siempre que quien vaya a continuarlo, por cuenta de **LA FIADORA** y a cuenta y riesgo de ésta, tenga la capacidad técnica y financiera, a juicio de **LA NACIÓN**; además, siempre lo comunicará a la Contraloría General de la República para los fines de coordinar las medidas que sean pertinentes adoptar para salvaguardar los intereses del Estado.

Se entiende que hay incumplimiento contractual una vez que **LA NACIÓN** haya declarado la Resolución Administrativa del presente contrato.

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA: 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, 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 y la Ley.

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA: LEY APLICABLE.**

**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.

**CUADRAGÉSIMA TERCERA: 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.



Contraloría General de la República  
Dirección Nacional de Fiscalización General  
01 DIC 2022  
Daniel L. Rodríguez Z.  
Fiscalizador





**CUADRAGÉSIMA CUARTA: 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 99 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006 ordenado por la Ley 153 de 8 de mayo de 2020.

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

**CUADRAGÉSIMA QUINTA: 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 NACIÓN:**

**FERNANDO ALBERTO PANIAGUA HURTADO**  
Secretario Ejecutivo  
**Unidad Administrativa de Bienes Revertidos**  
Ministerio de Economía y Finanzas  
Clayton, calle Hooker, Edificio No.1005  
Teléfono: 511-9600



En el caso de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**  
**JOSEPH MALCA HOLGUIN**  
Representante Legal  
**ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**  
Avenida Balboa y vía Italia, edificio  
P.H. Bahía Balboa, P.H., local 5, Paitilla  
Teléfono: 209-2499 email: joseph@malca.com

Se podrá utilizar el correo electrónico, pero el mismo no se considerará la comunicación oficial. El mismo deberá contar con el acuse 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 aquella que realice **LA NACIÓN** 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 o 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.





al

284



**CUADRAGÉSIMA SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO.**

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** 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 NACIÓN**, 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-INVERSIONISTA** cedente.

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

**CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA: ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO DE LA PARCELA, LAS MEJORAS E INSTALACIONES.**

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** no podrá subarrendar **LA PARCELA** sin previa aprobación por escrito de **LA NACIÓN**. 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-INVERSIONISTA** remitirá oportunamente a **LA NACIÓN**, 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 **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se responsabilizará frente a **LA NACIÓN** por las obligaciones que contraiga con los arrendatarios y subarrendatarios de las mejoras e instalaciones aquí señaladas.

**LA NACIÓN** 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 NACIÓN**, por los actos de los contratistas, subcontratistas, arrendatarios o subarrendatarios de las mejoras e instalaciones construidas sobre **LA PARCELA**.

**CUADRAGÉSIMA OCTAVA: FUERZA MAYOR, CASO FORTUITO Y EQUILIBRIO ECONÓMICO.** **LAS PARTES** acuerdan que, en el evento de que se presenten situaciones o retrasos que impidan la ejecución de **EL CONTRATO**, producidos por causas no imputables a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** o cuando se presenten situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, darán derecho a que se

VERIFICA  
VERIFICADO  
Handwritten initials

Contraloría General de la República  
Dirección Nacional de Fiscalización General  
01 DIC 2022  
Daniel F. Rodríguez Z.  
Handwritten signature





suscriban los acuerdos necesarios a **EL CONTRATO**, que será tramitado por **LA NACIÓN**, de oficio o a petición de parte.

Además, **LAS PARTES** acuerdan se mantendrá la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar, según el caso. Si dicha igualdad o equivalencia se rompe por causas debidamente sustentadas y probadas no imputables a quien resulte afectado, **LAS PARTES** adoptarán en el menor tiempo posible las medidas necesarias para su restablecimiento. El equilibrio económico no comprenderá, en ningún caso, la modificación de las cláusulas del contrato celebrado con **LA NACIÓN** para conseguir la equiparación de las condiciones y los términos de la contratación. Para tales efectos, las partes suscribirán los acuerdos y pactos que sean necesarios para restablecer el equilibrio económico, el cual se formalizará mediante adenda.

**CUADRAGÉSIMA NOVENA: ARBITRAJE. LAS PARTES** acuerdan que para resolver las controversias que se presenten en cuanto al objeto y ejecución de **EL CONTRATO** que no puedan resolverse de común acuerdo entre **LAS PARTES**, las mismas se resolverán mediante arbitraje de conformidad con lo que establece la Ley 131 de 31 de diciembre de 2013, que regula el arbitraje nacional e internacional. La sede del arbitraje será en la República de Panamá y el procedimiento se surtirá en idioma español.

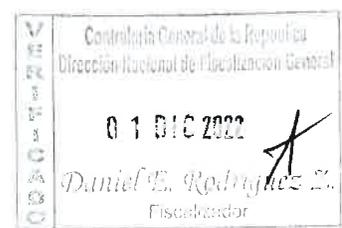
#### **QUINCUAGÉSIMA: ÉTICA/GOBERNANZA/ANTICORRUPCIÓN.**

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** garantiza, se compromete y declara que ni él ni a través de interpuesta persona ha incurrido ni incurrirá, directa o indirectamente, en ninguna de las siguientes conductas:

1. Pagar, dar, entregar, recibir, prometer, o acordar una dádiva, donación, coima, soborno, regalos, aportes o comisiones ilegales, bienes u otros objetos de valor, bajo cualquier modalidad.
2. No haber pagado directa o indirectamente sumas o cantidades ilícitas, como premios o incentivos, en moneda local o extranjera en la República de Panamá o en cualquier otro lugar en que dicha conducta se relacione con el contrato en violación de las leyes anticorrupción de la República de Panamá o de cualquiera otra jurisdicción en el extranjero, a servidores públicos, partidos políticos o sus directivos, candidatos políticos o a terceros que puedan influir en la ejecución o supervisión del contrato.

En el caso de que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** incurra en cualquiera de las conductas establecidas en esta cláusula constituirá una infracción al Texto Único de la Ley de Contrataciones Públicas de la República de Panamá y/o a la "Convención Contra la Corrupción de las Naciones Unidas y/o la "Convención Interamericana Contra la Corrupción", dando lugar a la resolución administrativa del contrato y a la inhabilitación del contratista por un período de cinco años.

**LA NACIÓN** realizará las diligencias correspondientes para poner en conocimiento a la Contraloría General de la República de las irregularidades, la cual podrá llevar a cabo las auditorías adscritas a su competencia a fin de recuperar posibles lesiones patrimoniales al Estado a través de la Fiscalía de Cuentas. Lo anterior es sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal correspondiente derivada del incumplimiento contractual.





**QUINCUAGÉSIMA PRIMERA: ADENDAS.**

Las adendas que se realicen al presente contrato, se ajustarán a los procedimientos legales vigentes al momento de su realización y requieren para su perfeccionamiento del refrendo de la Contraloría General de la República, y formarán parte integral de este contrato, considerándose el contrato original y sus adendas como una sola relación contractual para todos los efectos legales.

**QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA: 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 entera satisfacción.

**QUINCUAGÉSIMA TERCERA: 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, según se describen a continuación:

**ANEXO A:** Parcela AM07-1 (Parcela - Cesión)

**ANEXO B:** Parcela AM07-5 (Relleno - Cesión).

**ANEXO C:** Cronograma de Obras e Inversión.



**QUINCUAGÉSIMA CUARTA: TIMBRES FISCALES.**

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** estampa al original de este Contrato, por máquina franqueadora o declaración jurada, timbres fiscales por un valor de quince mil quinientos cuarenta y tres balboas con 32/100 (B/. 15,543.32), de acuerdo con lo establecido en el artículo 967 del 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 noventa ( 9 ) días del mes de septiembre de dos mil veintidos (2022).

**POR LA NACIÓN**

**POR LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**

**FERNANDO PANIAGUA HURTADO**  
Secretario Ejecutivo  
Unidad Administrativa de Bienes Revertidos  
Ministerio de Economía y Finanzas

**JOSEPH MALCA HOLGUIN**  
Representante Legal  
Island Strategic Ventures, Inc.

Refrendado el día uno ( 1 ) de diciembre de dos mil veintidos ( 22 ).

**REFRENDO:**  
GERARDO SOLÍS  
CONTRALOR GENERAL

**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**

01 DIC 2022



88



**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
SECRETARÍA GENERAL**

ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE  
SU ORIGINAL

Panamá, 8 de Mayo de 2024

EL SUBSECRETARIO



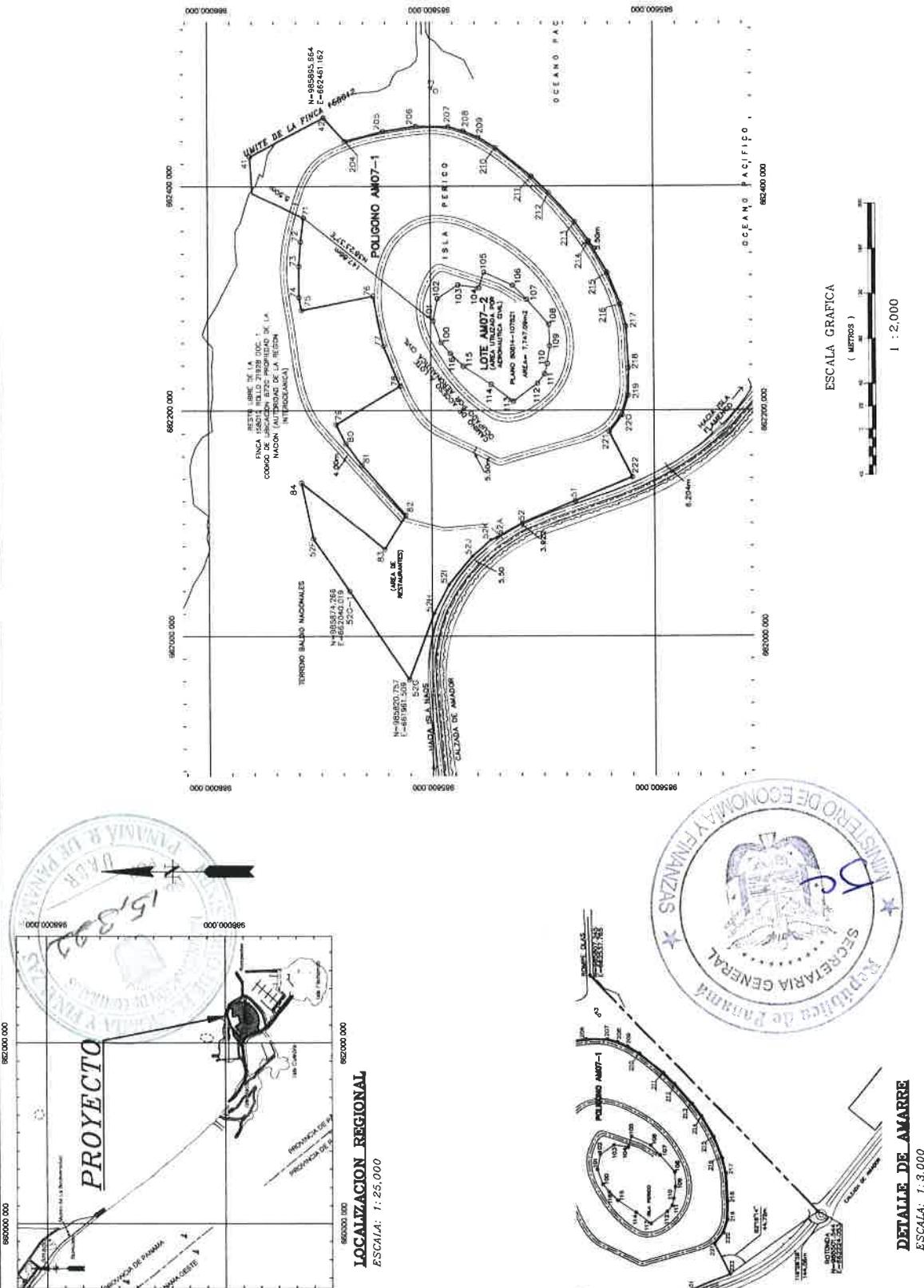
## ANEXO A

### Plano de la Parcela AM07-1



*Handwritten signature*

**Contrata Nacional de Fiscalización de la República**  
**Daniel F. Rodríguez Z.**  
**Fiscalizador**  
**01 DIC 2022**  
**4-0-20**



LÍNEA	EXTENSIÓN	LÍNEA	EXTENSIÓN	NÚMERO				
222-51	54.59	622-07	5479	202-208	28.78	5067	37	2476
51-53	53.00	622-17	1178	206-207	29.13	5071	07	3079
53-53A	25.81	622-28	0278	207-208	13.81	5115	42	3079
53A-53B	5.87	641-17	3778	208-209	14.50	5227	24	3079
53B-53C	22.67	641-25	2879	209-210	18.39	5320	15	3079
53C-53D	32.65	642-06	1178	210-211	41.24	5367	51	1779
53D-53E	38.18	642-17	3379	211-212	21.60	5427	47	3079
53E-53F	63.29	642-27	4879	212-213	33.71	5467	14	3179
53F-53G	66.11	643-07	2278	213-214	20.91	5537	35	3079
53G-53H	54.43	643-18	3778	214-215	32.83	5597	26	3079
53H-53I	91.08	643-28	5479	215-216	30.05	5677	26	3079
53I-53J	95.11	643-38	4579	216-217	37.91	5747	14	3079
53J-53K	35.74	643-48	4878	217-218	26.84	5807	46	3079
53K-53L	54.50	644-08	4178	218-219	24.78	5867	28	3079
53L-53M	23.78	642-07	2078	219-220	18.99	5927	28	3079
53M-53N	18.83	642-17	4178	220-221	18.81	6017	32	1479
53N-53O	67.02	642-27	1778	221-222	44.79	6077	47	2479
53O-53P	38.50	642-37	2678	222-223	33.48	6137	47	2479
53P-53Q	45.88	642-47	3578	223-224	30.96	6197	47	2479
53Q-53R	69.23	642-57	3778	224-225	27.94	6257	47	2479
53R-53S	113.77	642-67	5479	225-226	20.52	6317	47	2479
53S-53T	27.57	642-77	2378	226-227	18.46	6377	47	2479
53T-53U	23.03	642-87	2278	227-228	17.46	6437	47	2479
53U-53V	21.25	642-97	2178	228-229	16.46	6497	47	2479
53V-53W	20.46	642-107	2078	229-230	15.46	6557	47	2479
53W-53X	20.46	642-117	1978	230-231	14.46	6617	47	2479
53X-53Y	19.46	642-127	1878	231-232	13.46	6677	47	2479
53Y-53Z	18.46	642-137	1778	232-233	12.46	6737	47	2479
53Z-53A	17.46	642-147	1678	233-234	11.46	6797	47	2479
53A-53B	16.46	642-157	1578	234-235	10.46	6857	47	2479
53B-53C	15.46	642-167	1478	235-236	9.46	6917	47	2479
53C-53D	14.46	642-177	1378	236-237	8.46	6977	47	2479
53D-53E	13.46	642-187	1278	237-238	7.46	7037	47	2479
53E-53F	12.46	642-197	1178	238-239	6.46	7097	47	2479
53F-53G	11.46	642-207	1078	239-240	5.46	7157	47	2479
53G-53H	10.46	642-217	978	240-241	4.46	7217	47	2479
53H-53I	9.46	642-227	878	241-242	3.46	7277	47	2479
53I-53J	8.46	642-237	778	242-243	2.46	7337	47	2479
53J-53K	7.46	642-247	678	243-244	1.46	7397	47	2479
53K-53L	6.46	642-257	578	244-245	0.46	7457	47	2479
53L-53M	5.46	642-267	478	245-246		7517	47	2479
53M-53N	4.46	642-277	378	246-247		7577	47	2479
53N-53O	3.46	642-287	278	247-248		7637	47	2479
53O-53P	2.46	642-297	178	248-249		7697	47	2479
53P-53Q	1.46	642-307	78	249-250		7757	47	2479
53Q-53R	0.46	642-317	0	250-251		7817	47	2479

**DETALLE DE AREAS**

AREA DE LA FINCA V 158072 = 123 Hect + 2 Cab. 0.05 M2  
 AREA A SEGRGAR = 8 Hect + 4,239.03 M2  
 RESTO LIBRE = 114 Hect + 7,849.06 M2

**NOTAS:**

- SOBRE LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS O BAJO EL MISMO EXISTEN PUERAS O PUERTAS DE SERVICIOS PUBLICOS TALES COMO: ALICATORIOS, ACUEDUCTO, DRENAL, PLUMAS, ELECTRICIDAD, CABLEADO TELEFONICO, CABLEADO DE TELEVISION, MANTENIMIENTO Y REPARACION, ACCESO A PERSONAS DEBIDAMENTE IDENTIFICADAS, DESIGNADOS POR LAS INSTITUCIONES ENCARGADAS DE LOS SERVICIOS PUBLICOS SEÑALADOS.
- CUALQUIER MEJORA FUTURA SOBRE EL TERRENO EN MENCIÓN DEBERA SER REALIZADA DE ACUERDO A LAS LEYES Y NORMAS VIGENTES QUE REGULAN LA MATERIA.
- TODOS LOS PUNTOS ESTAN DEBIDAMENTE MONUMENTADOS CON VARILLAS DE ACERO Y CONCRETO.
- LAS COORDENADAS SON VERDADERAS Y ESTAN BASADAS EN EL SISTEMA U.T.M. UTILIZADO EN EL PAIS. EL DATUM UTILIZADO ES EL WGS84.
- EL NORTE ES DE CUADRICULA.
- REEMPLAZA AL PLANO IN 80914-141802 APROBADO EL 14 DE MARZO DE 2019.
- SE GARANTIZA EL ACCESO AL LOTE AM07-02 OCUPADO POR AERONAUTICA CIVIL POR MEDIO DEL CAMINO EXISTENTE.
- PLANOS DE REFERENCIAS N° 80814-80186 DEL 19 DE FEBRERO DE 1987.
- LA ACTIVIDAD A DESARROLLARSE SOBRE LA FINCA RESULTANTE DEBERA CUMPLIR CON EL USO DE SUELO ESTABLECIDO POR LA LEY 21 DEL 2 DE JULIO DE 1987.
- ESTACION TOTAL MARCA LEICA, MODELO TS06 PLUS, PRECISION 5 MM + 2 PPM.
- LAS SERVIDUMBRES DE LAS CALLES FORMAN PARTE DEL RESTO LIBRE DE LA FINCA 158012 PROPIEDAD DE LA NACION.

**ANEXO A  
PARCELA AM07-1**

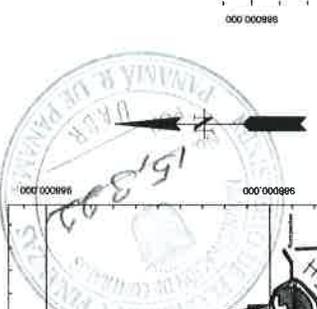
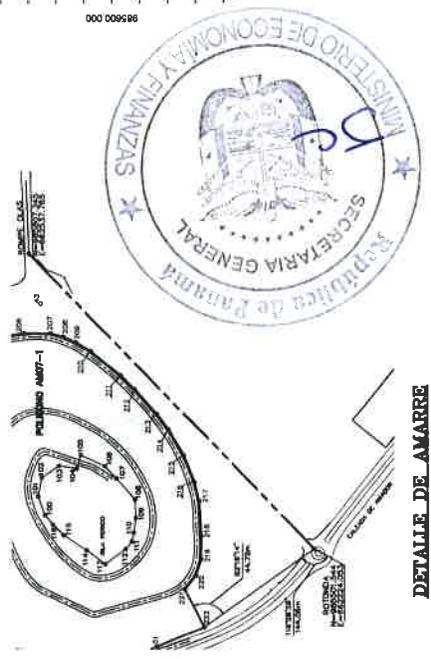
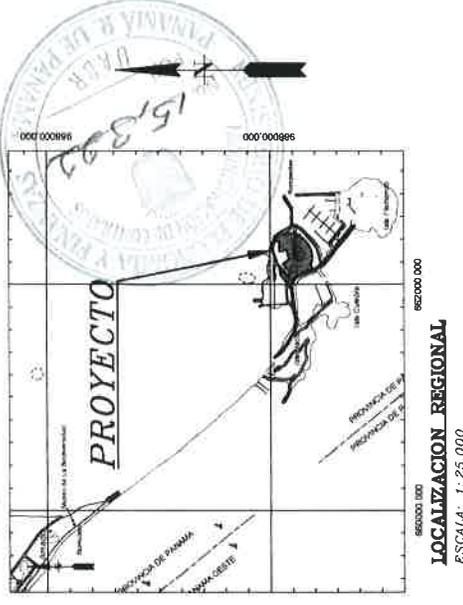
**MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**  
**UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS**  
 (DECRETO EJECUTIVO N° 17 DEL 22 DE MAYO DE 2006)

**REPUBLICA DE PANAMA**  
 DISTRITO DE PANAMA  
 SECTOR AMADOR

ORDENAMIENTO DE BIENES REVERTIDOS DE LA ADMINISTRACION  
 PLANO DEL POLIGONO AM07-1 QUE SE SEGRGAN DE LA FINCA 158012 ROLLO 21928 DOC. 1 CODIGO DE UBICACION 8720. PROPIEDAD DE LA NACION (AUTORIDAD DE LA REGION INTERCOMUNICACION PARA FORMAR FINCAS APARTE A FAVOR DE LA NACION.

SUPRIMIDO	8 Hect + 4,239.03 HE
ESCALA:	1:2,000
FECHA:	SEPTIEMBRE 2002
INGENIERO:	HENRIQUE K. FERNANDEZ S.
TOPOGRAFIA:	CEDELA R. ALFARO S.
UBICACION:	UBICACION 87-234-006

**CODIGO: 8071402-090**

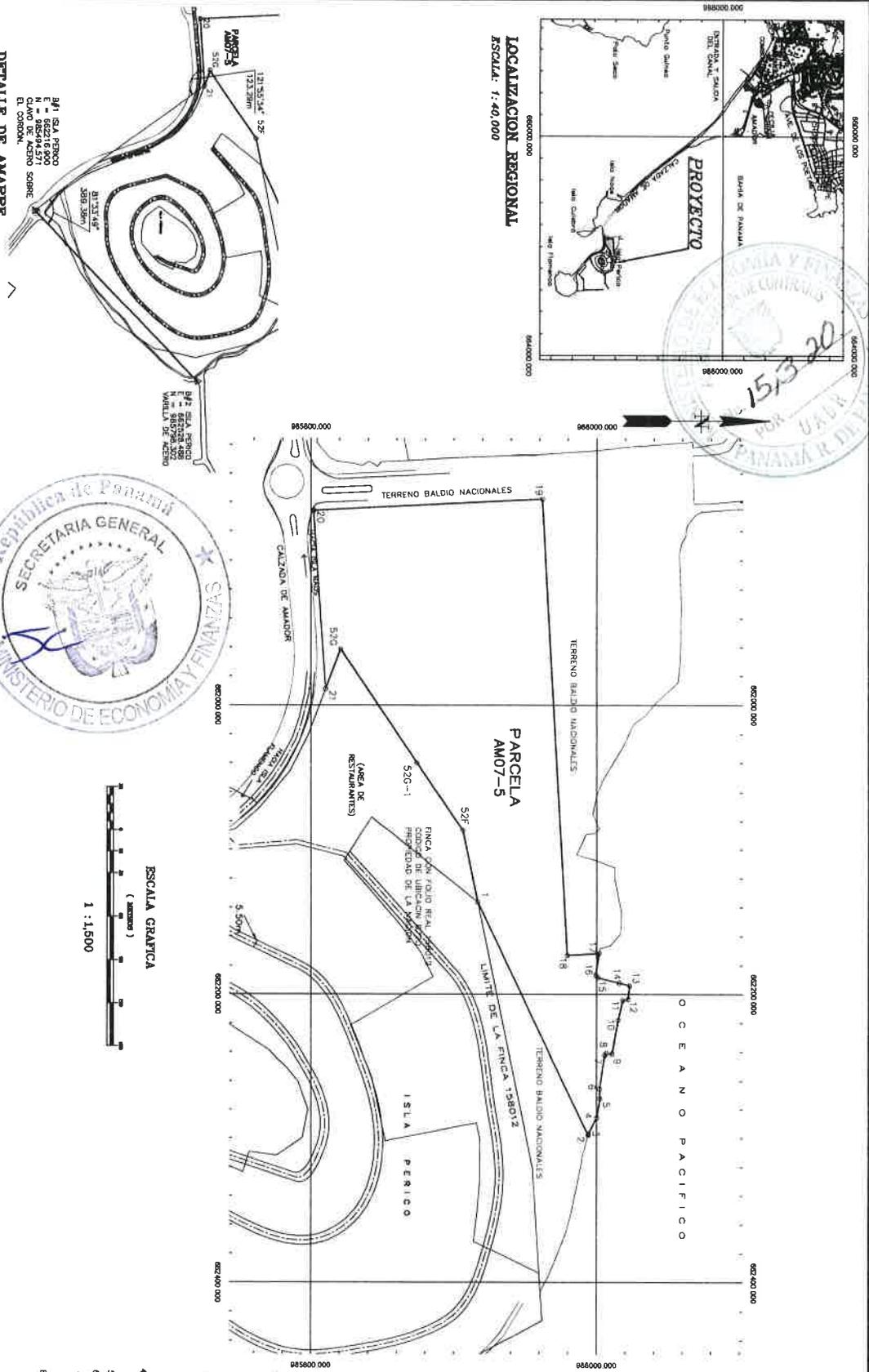
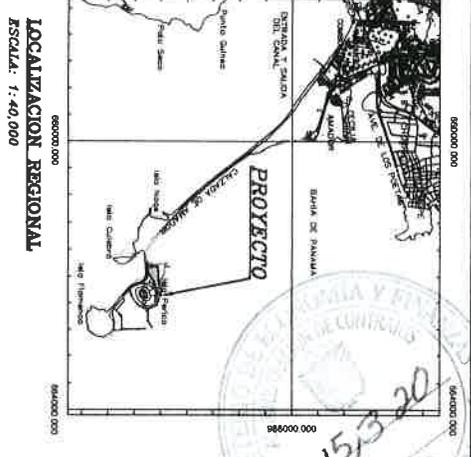




## ANEXO B

### Plano de la Parcela AM07-5





**MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**  
**UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS**  
**REPUBLICA DE PANAMA**  
 DISTRITO DE PANAMA  
 SECCION AMADOR  
**K AREAS REVERTIDAS**

LINEA	DISTANCIA	RUEDRO	LINEA	DISTANCIA	RUEDRO
1-2	179.00	N64° 25' 07"E	21-206	33.39	N89° 03' 43"W
2-3	1.02	N74° 54' 45"W	500-550-1	95.01	N55° 43' 22"E
3-4	12.38	N62° 30' 08"W	500-1-2301	56.43	N63° 18' 57"E
4-5	13.59	N60° 25' 28"W	505-1	51.06	N78° 18' 56"E
5-6	6.47	S87° 31' 58"W	AREA DE LA PARC - 4 Hec + 0.1401 m2		
6-7	23.87	N81° 24' 58"W			
7-8	1.64	N40° 50' 50"W			
8-9	4.15	N03° 51' 43"E			
9-10	23.29	N75° 44' 20"W			
10-11	13.89	N75° 46' 32"W			
11-12	3.87	N72° 50' 35"W			
12-13	9.43	N40° 32' 51"W			
13-14	7.59	S14° 50' 59"W			
14-15	15.34	S13° 42' 57"W			
15-16	2.41	S07° 12' 27"W			
16-17	15.18	N68° 35' 29"W			
17-18	22.31	S03° 17' 00"E			
18-19	315.84	S88° 48' 48"W			
19-20	104.40	S02° 50' 29"E			
20-21	123.29	N67° 00' 39"E			

**DESGLORSE DE AREAS**  
 AREA DE LA FINCA N°158013 = 127 Hec + 1.564.41 M2  
 AREA A INCORPORAR = 4 Hec + 0.1401 M2  
 RESTO LIBRE = 131 Hec + 1.704.42 M2

- NOTAS:**
1. SOBRE LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS O BAJO EL USUJO EXISTEN COMO ALTERNATIVAS ALTERNAS DE SERVICIOS PUBLICOS, EL SERVICIO DE AGUAS Y TERCERA, POR LO QUE SE PERMITEN EN CASO NECESARIO DE IDENTIFICADOS, DESIGNADOS POR LAS INSTITUCIONES ENCARGADAS DE LOS SERVICIOS PUBLICOS SERVICIOS.
  2. CUALQUIER MEDIDA FUTURA SOBRE EL TERRENO EN INDICION DEBERA SOLICITARSE A TODOS LOS PROPIETARIOS DE RANCHOS QUE COMPARTEN LA LINEA DE LÍMITES PARA LAS LINEAS Y MARCAS VISIBILES QUE EXISTEN EN LA MATERIA.
  3. TODOS LOS PUNTOS ESTAN DEBIDAMENTE MANUENTADOS CON VARIAS DE AGERO Y CONCRETO.
  4. LAS COORDENADAS SON VERDADERAS Y ESTAN BASADOS EN EL SISTEMA UTM UTILIZADO EN EL PAIS EL DATUM UTILIZADO ES EL WGS84.
  5. EL NORTE ES DE CUARICOLA.
  6. PLANO DE REFERENCIA: 80814-80786 DEL 19 DE FEBRERO DE 1987.
  7. LA ACTIVIDAD A DESARROLLARSE SOBRE LA FINCA RESULTANTE DEBERA CUMPLIR CON EL USO DE SUELO ESTABLECIDO POR LA LEY 21 DEL 2 DE JULIO DE 1997.
  8. 8#1 ISLA PERICO E 662216500 E 662528248 E 8#2 ISLA PERICO E 662216500 E 662528248 E
  9. LAS COORDENADAS DE AMARRE PERTENECEN A LA RED DE PUNTOS UTILIZADA POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS.
  10. ESTACION TOTAL, MARCA LEICA, MODELO TOTAL7, PRECISION 5 MM + 2 PPM.

**DETALLE DE AMARRE**  
 ESCALA: 1:4,000

**ANEXO B**  
**PARCELA AM07-5**



V.B.  
 GOBIERNO DE PANAMA  
 GOBIERNO DE PANAMA  
 GOBIERNO DE PANAMA

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS		REPUBLICA DE PANAMA	K AREAS REVERTIDAS
UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS			
REPUBLICA DE PANAMA		DISTRITO DE PANAMA	
CONSERVATORIO DE FINCAS		SECCION AMADOR	
PLANO DE UNA PARCELA DE TERRENO BALDIO NACIONAL, QUE SERA INCORPORADO A LA FINCA 158013 ROLLO 21928 DOC. 1 A FAVOR DE LA NACION			
SUPERFICIE	+ Hec + 0.1401 m2	ROLLO	1
ESCALA	ESCALA: 1:4,000	ESCALA: 1:4,000	1
TIPO DE PLANO	ESCALA: 1:4,000	ESCALA: 1:4,000	1
CODIGO: 8071402-XX			

Controlaría General de la República  
 Dirección Nacional de Fiscalización General  
 01 DIC 2022  
 Daniel E. Rodríguez Z.  
 Fiscalizador



03

291



## ANEXO C

# Cronograma de Obras e Inversión





82

292



**CRONOGRAMA DE DESARROLLO**

ETAPA	AÑO 1																																																												AÑO 2																																																												AÑO 3																																																												AÑO 4																																																												AÑO 5																																																												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60																																																																																																																																																																																																																																																	
ETAPA 1	Conformación de rellenos generales; construcción de gangway, diseños técnicos, dragado e inicio de conformación de muros e inicio de trabajos terrestres, inicio de construcción en fábrica de atracaderos en concreto																																																																																																																																																																																																																																																																																																												B/ 7,535,000.00
ETAPA 2	Continuación de construcción de muros de concreto y escolleras, conformaciones iniciales de áreas comerciales y planteamientos de calles, infraestructura de área comercial.																																																																																																																																																																																																																																																																																																												B/ 6,450,000.00
ETAPA 3	Terminación de primera etapa de atracaderos de concreto, construcción y finalización de etapa comercial en primera fase con áreas exteriores de calles y paisajismo																																																																																																																																																																																																																																																																																																												B/ 5,125,000.00
ETAPA 4	Avance de etapas de construcción de áreas comerciales y otras en tierra con finalización de áreas exteriores de calles, paisajismo y amoblamiento urbano																																																																																																																																																																																																																																																																																																												B/ 9,375,000.00
ETAPA 5	Terminación de etapas de construcción en tierra firme y finalización de montaje de atracaderos de concreto en área marítima																																																																																																																																																																																																																																																																																																												B/ 8,765,000.00
																																																																																																																								<b>Total de inversión propuesta en 60 meses</b>																																																																																																																								B/ 37,250,000.00																																																													

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
SECRETARÍA GENERAL

Se hace constar que este documento es fiel copia de la copia que reposa en los archivos de la Institución

Panamá, 8 de Mayo de 2024

EL SUBSECRETARIO

Controloría General de la República  
Dirección Nacional de Fiscalización General  
01 DIC 2022  
Daniel E. Rodríguez Z.  
Fiscalizador

VERIFICADO



81

12463828

289



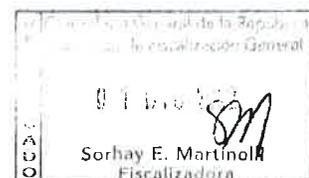
**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS**

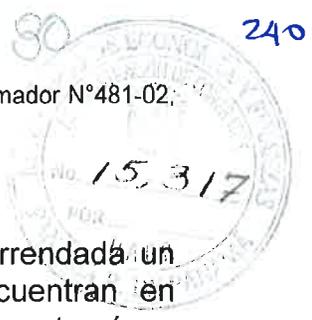
**ADENDA N°1 AL CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN DEL PROYECTO LAS BRISAS DE AMADOR N°481-02 SUSCRITO EL 14 DE NOVIEMBRE DE 2002 Y REFRENDADO POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA EL 8 DE ABRIL DE 2003, CELEBRADO ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA (ARI) HOY UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS (UABR) DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS (MEF) Y LA SOCIEDAD LAS BRISAS DE AMADOR, S.A.**

Entre los suscritos, **FERNANDO ALBERTO PANIAGUA HURTADO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ingeniero industrial, portador de la cédula de identidad personal N°8-733-1446, vecino de esta ciudad, en su condición de Secretario Ejecutivo y Representante Legal de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS (UABR)**, delegado para este acto por la Resolución DS/AL/N°022 de 22 de mayo de 2015, en concordancia con las facultades del Ministro de Economía y Finanzas establecidas en los artículos 8 y 28 del Código Fiscal y la Ley 97 de 21 de diciembre de 1998, la Resolución de Gabinete N°108 del 27 de diciembre de 2005, el Decreto Ejecutivo N° 67 de 25 de mayo de 2006, en concordancia con la Ley 5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995, Ley 21 de 2 de julio de 1997, quien en adelante se denominará **LA NACIÓN**, por una parte y por la otra, **FÁTIMA PÉREZ POLO**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, abogada de profesión, con cédula de identidad personal N°6-64-445, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **LAS BRISAS DE AMADOR, S. A.**, sociedad anónima organizada conforme a las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita al Folio 415375 de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, debidamente facultada para este acto mediante Acta de Reunión Extraordinaria de los Accionistas de la sociedad, celebrada el 21 de diciembre de 2021; quien en adelante se denominará **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, y en conjunto se denominarán como **LAS PARTES**, las cuales de mutuo acuerdo han convenido en celebrar la presente Adenda N°1 al Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, en adelante denominado como **LA ADENDA**, fundamentado en la Nota CENA/193 de 8 de agosto de 2022, emitida por el Consejo Económico Nacional (CENA) y la Resolución N°91 de 17 de agosto de 2022, emitida por el Consejo de Gabinete, la cláusula 58 del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02 y la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995, sujeta a las cláusulas que se detallan en la presente adenda.

**CONSIDERANDO:**

Que la extinta Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) y la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. suscribieron el Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02 el 14 de noviembre de 2002 y el mismo fue refrendado por la Contraloría General de la República el 8 de abril de 2003. El contrato contempla el arrendamiento de la parcela 21 y la parcela denominada Área de Restaurantes, ubicadas en la Isla Perico, sector de Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, para el desarrollo y explotación turística y comercial de un hotel, área comercial y de entretenimiento, cancha de tenis, gimnasio, casino, atracadero para botes, helipuerto y un paseo peatonal alrededor de la isla que permitirá un área peatonal adicional de aproximadamente 1,275.55 metros lineales y dos miradores de acceso público; además debía tener entre sus componentes un restaurante típico y un casino si se obtenían los permisos correspondientes;





Que la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. construyó en el área arrendada un boulevard comercial con locales y restaurantes, los cuales se encuentran en operación, y un hotel de 40 habitaciones en la planta alta. También construyó un edificio administrativo, además de tres 3 torres de aparthotel, como parte de la primera etapa. Adicionalmente la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. realizó un relleno de fondo de mar, colindante con el área objeto del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02;

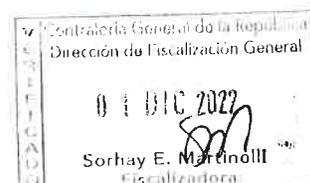
Que la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. y la sociedad Island Strategic Ventures, Inc., suscribieron el 5 de septiembre de 2016 un contrato de cesión parcial de derechos dimanantes del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, en virtud de lo cual solicitaron a través de nota fechada 12 de septiembre de 2016 la realización de una adenda al referido contrato;

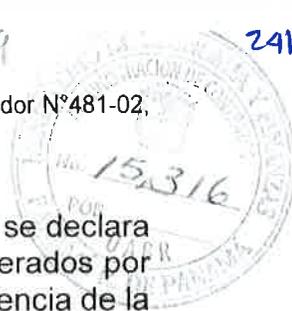
Que de acuerdo con la cláusula 58 del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, la cesión parcial o total de los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, requiere para su perfeccionamiento el aval y consentimiento de todos los entes involucrados en la aprobación original;

Que debido a las condiciones reales del área arrendada, así como de todo el sector de Amador, los equipos técnicos de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos (UABR) del Ministerio de Economía y Finanzas y de la sociedad Las Brisas de Amador, S. A., han sostenido reuniones de negociación y luego de revisar los aspectos técnicos, jurídicos y económicos en torno al proyecto, han concluido que es conveniente y procedente modificar dicho contrato mediante adenda y aceptar la cesión antes mencionada, en aras de lograr un equilibrio contractual; por lo que, se requiere la reformulación del proyecto original, adecuar el contrato a las condiciones del mercado, aumentar los montos de inversión y realizar ajustes financieros y/o contables;

Que producto de la negociación que se llevó a cabo entre **LAS PARTES** se acordó lo siguiente:

- Distribuir del área objeto del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, conformada por la parcela 21 y la parcela denominada Área de Restaurantes, la cual quedó de la siguiente forma: parcela **AM07-1** con una superficie **84,239.03 m<sup>2</sup>** y la **parcela AM07-4** con una superficie total de **18,791.71 m<sup>2</sup>**;
- Desafectación de un área de relleno que se distingue como el **lote AM07-7** con una superficie de **6,065.17 m<sup>2</sup>** y la **parcela AM07-5** con una superficie de **40,140.01 m<sup>2</sup>**;
- Reconocimiento de la suma de nueve millones novecientos veintiocho mil doscientos cuarenta balboas con 99/100 (B/9,928,240.99), en concepto de costo real de inversión del relleno de fondo de mar de una superficie de **81,449.51 m<sup>2</sup>**;
- Aceptación de la cesión parcial del contrato antes mencionada, a favor de la sociedad Island Strategic Ventures, Inc., de la parcela **AM07-1**, así como el área de relleno distinguido como la **parcela AM07-5**;
- Excluir un área de terreno de **27,363.23 m<sup>2</sup>** que forma parte de la parcela 21, hoy **parcela AM07-9**, que será asignada a la Autoridad Marítima de Panamá (AMP), para el acceso a la Terminal de Cruceros de Amador.





Que a través de la Resolución de Gabinete N°11 de 13 de marzo de 2020, se declara el estado de emergencia nacional, como consecuencia de los efectos generados por la enfermedad infecciosa COVID-19, causada por el coronavirus y la inminencia de la ocurrencia de nuevos daños, producto de las actuales condiciones de esta pandemia. Además, mediante el Decreto Ejecutivo N°500 de 19 de marzo de 2020, se ordena el cierre temporal de establecimientos comerciales y empresas de persona natural o jurídica en todo el territorio nacional;

Que la sociedad Las Brisas de Amador, S. A., mediante nota de 14 de octubre de 2021, remitida a la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos (UABR), informa que aceptan los términos y condiciones establecidos en el proyecto de Adenda N°1 al Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02 a suscribirse con la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. y del proyecto de contrato a suscribirse con la sociedad Island Strategic Ventures, Inc.;

Que la Comisión Interinstitucional para la Administración de los Bienes Revertidos, en Sesión Ordinaria Semipresencial, iniciada el 13 de agosto y concluida el 20 de agosto de 2021, según consta en el Acta N°06-2021 de esa fecha, recomendó suscribir la Adenda N°1 al Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, suscrito con la Autoridad de la Región Interoceánica hoy Ministerio de Economía y Finanzas/Unidad Administrativa de Bienes Revertidos y la sociedad Las Brisas de Amador, S. A., y el nuevo Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión con la sociedad Island Strategic Ventures, Inc., conforme a lo negociado entre ambas partes;

Que para formalizar los acuerdos alcanzados, **LAS PARTES** han acordado modificaciones que deben ser aprobados por las instancias correspondientes;

Que **LAS PARTES** de mutuo acuerdo han convenido en celebrar la presente Adenda N°1 al Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, sujeta a las cláusulas que se detallan a continuación:

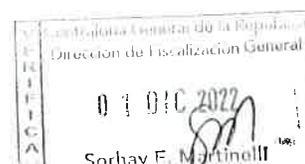
### CLÁUSULAS:

**PRIMERA:** Acuerdan **LA NACIÓN** y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** distribuir la parcela 21 y parcela de Área de Restaurantes, las cuales forman parte de la Finca 158012, inscrita al Rollo 21928, Documento 1, actualizada al Folio Real 158012, Código de Ubicación 8720, del Registro Público de Panamá, ubicadas en la Isla Perico, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, que fueron arrendadas bajo **EL CONTRATO**, de la siguiente forma y con las denominaciones que se detallan a continuación:

- La **parcela AM07-4** con una superficie total de **18,791.71 m<sup>2</sup>**, según consta en el **ANEXO A** de esta Adenda.
- La **parcela AM07-1** con una superficie total de **84,239.03 m<sup>2</sup>**, según consta en el **ANEXO B** de esta Adenda.
- La **parcela AM07-9** con una superficie total de **27,363.23 m<sup>2</sup>**, según consta en el **ANEXO C** de esta Adenda.

**SEGUNDA:** Declara **LA NACIÓN** que con fundamento en la Nota CENA/193 de 8 de agosto de 2022 emitida por el Consejo Económico Nacional (CENA); y la Resolución N°91 de 17 de agosto de 2022 emitida por el Consejo de Gabinete, acepta la cesión parcial de derechos y obligaciones del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, que realiza **LA**

*[Handwritten signature]*



Adenda N°1 al Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, suscrito con la sociedad Las Brisas de Amador, S. A.  
Página N°4

**ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** a favor de la sociedad Island Strategic Ventures Inc., a la cual cede la parcela **AM07-1** con una superficie total de **84,239.03 m<sup>2</sup>**, según consta en el **ANEXO B** de esta Adenda, así como el área de relleno distinguida como la **parcela AM07-5** con una superficie de **40,140.01 m<sup>2</sup>**, según consta en el **ANEXO D** de esta Adenda y los derechos que pudieran derivarse de las inversiones ejecutadas en dichas parcelas.

**TERCERA:** Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que el área de terreno que se mantiene como objeto del contrato se identifica como **parcela AM07-4** con una superficie total de **18,791.71 m<sup>2</sup>**, ubicada en Isla Perico de Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá y la misma forma parte de la Finca 158012, actualizada al Folio Real 158012, Código de Ubicación 8720, en adelante denominado como **LA PARCELA**, según consta en el **ANEXO A** de la presente adenda.

Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que **LA PARCELA** solo será desarrollable una superficie de **12,103.04 m<sup>2</sup>**, la cual se le arrienda a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, según consta en el **ANEXO A** de la presente adenda.

Declaran **LAS PARTES** que una vez se desafecte el área de relleno de fondo de mar, denominado como el **lote AM07-7** con una superficie total de **6,065.17 m<sup>2</sup>**, según consta en el **ANEXO E** de la presente Adenda, esta formará parte del área arrendada a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, sin necesidad de realizar una adenda.

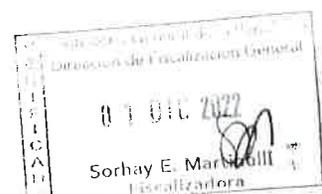
Igualmente, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, deberá garantizar el acceso a las **PARCELAS** que componen su proyecto tanto para paso vehicular como peatonal.

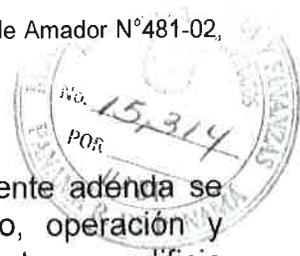
Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, que el área de relleno de fondo de mar de 17,383.32 m<sup>2</sup> que ocupa el Servicio Nacional Aeronaval (SENAN), forma parte de la inversión reconocida por **LA NACIÓN** a la empresa Las Brisas de Amador, S.A., requiriéndose se formalice su ocupación entre **LA NACIÓN** y el SENAN. En caso de ser desocupada dicha área por el Servicio Nacional Aeronaval, **LA NACIÓN** podrá otorgarla como objeto del contrato a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** para que sea incorporada al proyecto como superficie gravable.

En caso de que, por razones técnicas, fuera del control de **LA NACIÓN**, sea necesario modificar la superficie y medidas del área de terreno de **LA PARCELA**, esta modificación se hará de común acuerdo entre **LAS PARTES** y conforme a los planos aprobados.

**CUARTA: PROPÓSITOS DEL CONTRATO.** Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que **EL CONTRATO** constituye un formal acuerdo por el cual **LA NACIÓN** da en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, las áreas de terreno que constituyen **LA PARCELA**, y a conferirle el derecho a construir sobre ellas mejoras e instalaciones, sin que constituya limitación, las cuales se describen más adelante en la presente cláusula y serán desarrolladas de acuerdo con lo pactado.

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, por su parte, se obliga a la promoción, explotación, mantenimiento, operación y administración de los negocios que integran **LAS OBRAS**, consistentes en edificio administrativo y módulos habitacionales destinados a usos turísticos, las cuales fueron construidas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, conforme a los términos que se establecen en la cláusula referente al **USO Y DESTINO EXCLUSIVO DE LA PARCELA ARRENDADAS**.





**QUINTA: LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** mediante la presente adenda se obliga a continuar con la promoción, explotación, mantenimiento, operación y administración de los negocios que integran **LAS OBRAS**, consistentes en edificio administrativo y módulos habitacionales destinados a usos turísticos, las cuales fueron construidas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** además se compromete a destinar y utilizar **LA PARCELA** exclusivamente para la construcción, promoción, explotación, mantenimiento, operación y administración de un proyecto turístico y comercial, con sujeción a las normas, limitaciones y demás restricciones contenidas en la Cláusula Tercera de **EL CONTRATO**.

**SEXTA: LAS MEJORAS AL TÉRMINO DEL CONTRATO.** Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que al finalizar **EL CONTRATO**, **LA NACIÓN** podrá proceder de la siguiente forma:

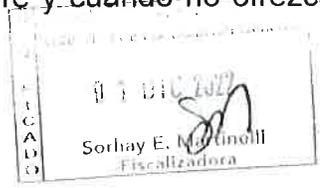
- a. Vender a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, **LA PARCELA** por el valor estimado emitido conforme a la legislación vigente en ese momento. Los avalúos de las áreas de terreno no deben tomar en consideración el valor de las mejoras e infraestructuras realizadas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**; 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 NACIÓN** de reconocer el valor de las mejoras y pagar el valor de las mejoras e infraestructuras realizadas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, en atención a lo dispuesto en la cláusula 23 de **EL CONTRATO**.

**SÉPTIMA: DERECHO PREFERENCIAL DE COMPRA DE LA PARCELA.** Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que por ministerio de la Resolución de Gabinete N° 143 de 27 de junio de 1997 que modificó la Resolución de Gabinete N° 119 de 13 de junio de 1996, **LA NACIÓN** está autorizada para incluir en **EL CONTRATO** un derecho preferencial de compra a favor de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**. Por consiguiente, **LA NACIÓN** por este medio confiere a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el derecho preferencial de compra de **LA PARCELA**, en el caso de que **LA NACIÓN** decida venderla, cuya venta se realizará sujeta a los procedimientos legales vigentes en ese momento.

Si en cualquier momento de la vigencia de **EL CONTRATO** o a su terminación, **LA NACIÓN** 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 oferta debe contemplar el precio de venta de los terrenos, sin tomar en consideración el valor de las mejoras e infraestructuras realizadas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

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

Vencido este plazo sin recibir de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** su aceptación de comprar, o en caso de que, sin haber vencido el plazo, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** exprese por escrito su decisión de no comprar, **LA NACIÓN** podrá vender **LA PARCELA**, a terceros, siempre y cuando no ofrezca





244  
76



condiciones más ventajosas que las ofrecidas a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

**OCTAVA: RENTAS Y FORMA DE PAGO.** Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que se obliga a pagar a favor de otras entidades públicas o privadas, los derechos a que estén sujetas sus actividades y a **LA NACIÓN** las rentas que se establecen en la presente cláusula, durante la vigencia de **EL CONTRATO**, en la forma como se establece a continuación:

**Renta Básica:** **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** pagará un canon de arrendamiento anual de **siete balboas con 79/100 (B/.7.79) por metro cuadrado**, por una superficie de **12,103.04** metros cuadrados, que corresponde al área desarrollable de la **parcela AM07-4**, descrita en el **ANEXO A**. En el caso de que, al perfeccionamiento de la presente adenda, el canon de arrendamiento fijo anual sea mayor al establecido en la presente cláusula, producto de la aplicación de los ajustes establecidos en el contrato, se pagará el canon de arrendamiento por metro cuadrado vigente en ese momento y se seguirán aplicando igualmente los ajustes, incrementos y recargos establecidos en **EL CONTRATO**.

Desde el primer año de vigencia del contrato hasta el cuadragésimo (40°) año a la Renta Básica se le aplicará un ajuste cada tres (3) años de acuerdo al acumulado del Índice de Precios al Consumidor que publique la Contraloría General de la República. Igualmente se aplicará un incremento en uno por ciento (1%) anual.

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

A partir de la fecha de la desafectación del lote AM07-7, con una superficie de **6,065.17** metros cuadrados, según consta en el **ANEXO E**, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** pagará un canon de arrendamiento anual de **siete balboas con 79/100 (B/.7.79)** por metro cuadrado por dicha superficie y al mismo se le aplicarán igualmente los ajustes, incrementos y recargos establecidos en **EL CONTRATO**. En el caso de que, al perfeccionamiento de la desafectación, el canon de arrendamiento fijo anual sea mayor al establecido en la presente cláusula, producto de la aplicación de los ajustes establecidos en el contrato, se pagará el canon de arrendamiento por metro cuadrado vigente en ese momento y se seguirán aplicando igualmente los ajustes, incrementos y recargos establecidos en **EL CONTRATO**.

En caso de que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** incurra en morosidad en relación al pago de la renta básica de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, la misma pagará un recargo del dos por ciento (2%) del saldo adeudado al vencimiento de cada mes.

**Renta Variable:** Todos los negocios de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, sus filiales y subsidiarias, que se establezcan en **LA PARCELA**, pagarán el dos punto cuatro por ciento (2.4%) de los ingresos brutos totales anuales, lo cual aplicará igualmente para todo alquiler de los módulos habitacionales y/o las unidades de tiempo compartido o time share, durante un período de dos (2) años, contados a partir del refrendo de la presente adenda por la Contraloría General de la República. La referida renta una vez cumplido dicho período o sea a partir del tercer (3) año, aumentará progresivamente hasta llegar al tres punto siete por ciento (3.7%), la cual se incrementará por año según se establece en la siguiente tabla:



Handwritten signature and stamp: ASESORIA LEGAL VERIFICADO, JP



Stamp: Contraloría General de la República, Dirección de Fiscalización General, 07 DIC 2022, Sorhay E. Marín Mallí, Fiscalizadora



Año	Incremento Anual (%)	Total anual (%)
1	0.0%	2.4
2	0.0%	2.4
3	0.2%	2.6
4	0.2%	2.8
5	0.3%	3.1
6	0.3%	3.4
7	0.3%	3.7

**Renta Variable sobre la Venta de las Unidades de Tiempo Compartido de LA PARCELA:** En caso de que cualesquiera de los módulos habitacionales del hotel sean convertidos a unidades de tiempo compartido o time share para la venta, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** pagará el cuatro por ciento (4%) sobre la venta total bruta de cada unidad de tiempo compartido al momento de la venta.

En caso de que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** incurra en morosidad en relación al pago de la renta variable de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, la misma pagará un recargo del dos por ciento (2%) del saldo adeudado al vencimiento de cada mes.

**Repago por Servicio de Infraestructura:** Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, que el porcentaje del costo de la infraestructura construida por **LA NACIÓN**, que le corresponde pagar a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, ha sido facturado en su totalidad.

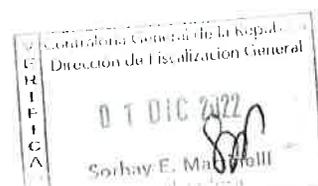
Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, que los pagos que realice **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, serán aplicados primero al saldo adeudado en concepto de renta básica y luego al saldo adeudado en concepto de rentas variables.

Todas las rentas serán depositadas a la cuenta N°10000096350 del Banco Nacional de Panamá, a nombre del Ministerio de Economía y Finanzas-Áreas Revertidas e ingresarán a la Partida Presupuestaria N°0.55.1.2.4.1.4.6 "Arrendamiento Comercial".

**NOVENA: PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.** **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se compromete a presentar a más tardar el 30 de junio de cada año, un estado financiero auditado de toda la facturación, contratación e ingresos, así como una declaración jurada de los negocios que generan facturación en el área objeto de **EL CONTRATO**, a fin de determinar la renta variable a pagar.

En caso de que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** no presente dicha documentación al 30 de junio del año siguiente al inicio de la vigencia de la presente adenda, se establece la suma de **cincuenta mil balboas (B/.50,000.00)** en concepto de adelanto de renta variable, sin perjuicio de que la obligación de presentar tales documentos se mantiene, para lo cual se establece un recargo del dos por ciento (2%) mensual sobre la suma aquí establecida, recargo que se cobrará hasta que efectivamente **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** presente el estado financiero y la declaración jurada, tal cual se establece en la presente cláusula.

Durante los años subsiguientes de la vigencia de **EL CONTRATO**, en caso de no presentar la documentación exigida por la presente cláusula en tiempo oportuno, se establece en concepto de adelanto la suma facturada por **LA NACIÓN** en el año inmediatamente anterior en concepto de renta variable, de conformidad con los





74 246  
No. 15,311

estados financieros aportados de la vigencia fiscal previa. La no presentación de los documentos exigidos en la presente cláusula en cualquier año supondrá la obligación de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** de pagar un recargo del dos por ciento (2%) mensual sobre la suma aquí establecida, hasta que se presenten los documentos correspondientes.

Una vez **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** presente el estado financiero y la declaración jurada señaladas en la presente cláusula y se establezca la suma a pagar en concepto de renta variable, se harán los ajustes correspondientes en el evento que dicha suma sea mayor o menor a lo efectivamente pagado de conformidad con lo estipulado en esta cláusula, no obstante, se mantendrán los recargos generados hasta ese momento, por la presentación tardía de tales documentos y la obligación de pagar dichos recargos.

La suma que deba pagar **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** en concepto de renta variable, deberá ser cancelada a más tardar al 31 de julio de cada año.

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se obliga a crear en sus registros contables y llevar una cuenta por pagar relacionada con la renta variable que aquí se establece.

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, sus filiales o subsidiarias están obligadas a poner a disposición de los auditores que designe **LA NACION**, los libros, registros contables y demás registros o documentos que estos soliciten para la verificación de la renta variable que se reporte.

**DÉCIMA: FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** Queda convenido entre **LAS PARTES**, que en razón del nuevo canon de arrendamiento que se establece en la presente adenda, la fianza de cumplimiento de contrato de arrendamiento pactada en la cláusula treinta y seis de **EL CONTRATO**, se fija en la suma de **cuarenta y siete mil ciento cuarenta y un balboas con 34/100 (B/. 47,141.34)**, 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 56 de 27 de diciembre de 1995.

Para garantizar el cumplimiento del contrato **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregó a **LA NACIÓN**, una Fianza de Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento N°072-001-000025473-000005 fechada 9 de mayo de 2022, emitida por la aseguradora Cía. Internacional de Seguros, S.A., por un monto de **trescientos cincuenta y seis mil treinta y un balboas con 05/100 (B/. 356,031.05)**, a favor de Ministerio de Economía y Finanzas/ Contraloría General de la República. Se reconoce que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** puede reemplazar o renovar esta fianza por la suma indicada en el párrafo anterior, que es el monto exigido al tenor de la presente adenda.

**DÉCIMA PRIMERA: RELLENO DE FONDO DE MAR Y RECONOCIMIENTO DE INVERSION.** **LA NACIÓN** reconoce que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** ha realizado un relleno de fondo mar con una superficie de **81,449.51 m<sup>2</sup>**, colindante con el área objeto de **EL CONTRATO**, conformado de la siguiente forma:

Descripción del Área	Superficie m <sup>2</sup>
<b>Relleno existente en polígono del MEF</b>	
AM07-5	40,140.01
AM07-7	6,065.17
AM07-4	1,322.00
AM07-1	5,737.92
Servidumbre del SENAN	4,327.47
<b>Subtotal</b>	<b>57,592.57</b>
<b>Relleno existente en polígono de AMP</b>	

ASESORIA LEGAL VERIFICADO

SECRETARIA GENERAL  
REPUBLICA DE PANAMA  
MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS  
SECRETARIA GENERAL  
51 DIC 2022  
Sorhay E. Martinelli  
Fiscalizadora



AMP-Terrenos baldíos	10,801.09
Base-SENAN	13,055.85
<b>Subtotal</b>	<b>23,856.94</b>
<b>Total</b>	<b>81,449.51</b>

De esta superficie el **lote AM07-7** con una superficie de **6,065.17 m<sup>2</sup>**, una vez desafectada se entenderá como parte del objeto de **EL CONTRATO** y la **parcela AM07-5**, con una superficie de **40,140.01 m<sup>2</sup>**, ha sido cedida por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** a favor de la sociedad Island Strategic Ventures, Inc., por lo que una vez desafectada formará parte del contrato a suscribirse con dicha sociedad.

Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que de la totalidad del área de relleno, reconoce el costo real de la inversión realizada por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sobre una superficie de **81,449.51 m<sup>2</sup>** cuyo monto asciende a la suma de **nueve millones novecientos veintiocho mil doscientos cuarenta balboas con 99/100 (B/.9,928,240.99)**, el cual será aplicado al saldo moroso que mantiene **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, según certificación de saldo de julio de 2021.

Por lo anterior, declara **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que renuncia de forma expresa e irrevocable a cualquier pretensión o reclamación judicial o extrajudicial, pasada, presente o futura, de naturaleza civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole que pudiera tener contra **LA NACIÓN**, por el reconocimiento del costo real de la inversión de relleno de una superficie de **81,449.51 m<sup>2</sup>**, cuyo monto asciende a la suma de **nueve millones novecientos veintiocho mil doscientos cuarenta balboas con 99/100 (B/.9,928,240.99)**.

**DÉCIMA SEGUNDA: ÁREA DE ACCESO A LA TERMINAL DE CRUCEROS.** Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que en virtud de que se requiere un área de terreno para acceder a la Terminal de Cruceros de Amador, la cual recayó sobre parte de **parcela 21** hoy **parcela AM07-9** y que pesa sobre la finca inscrita al folio real 158012, código de ubicación 8720, mediante la presente adenda se excluye una superficie de terreno de **27,363.23 m<sup>2</sup>** de la superficie originalmente arrendada por medio de **EL CONTRATO**.

Además, declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, que mediante la presente adenda, se realizará un ajuste de **27,363.23 m<sup>2</sup>** de la renta básica que se le cobra anualmente a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, el cual se aplicará a partir de agosto de 2017.

**DÉCIMA TERCERA: EJECUCIÓN DE INVERSIÓN.** **LA NACIÓN** reconoce que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** ha ejecutado una inversión, en el área objeto de **EL CONTRATO**, conforme a lo pactado en el mismo.

Declara **LA NACIÓN** que realizará una auditoría de la inversión ejecutada por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, para poder certificar el cumplimiento de la inversión mínima pactada en el contrato, por la suma de **quince millones seiscientos veintiún mil setecientos sesenta y un balboas con 00/100 (B/.15,621,761.00)**.

Esta certificación de la suma invertida se formalizará mediante resolución administrativa que para tal efecto expida **LA NACIÓN** y será utilizada para tramitar la devolución de la Fianza de Cumplimiento de Inversión a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.



**DÉCIMA CUARTA: ACUERDO FINANCIERO Y AJUSTE CONTABLE.** Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que según certificación emitida por la Oficina de Finanzas de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos (UABR), calendada julio de 2021, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** mantiene un saldo moroso al **31 de julio de 2021**, por la suma de **doce millones veinte mil trescientos sesenta y siete balboas con 12/100 (B/.12,020,367.12)**, la cual será cancelada de la siguiente manera:

1. La suma de **nueve millones novecientos veintiocho mil doscientos cuarenta balboas con 99/100 (B/.9,928,240.99)**, que corresponde al monto real de inversión de relleno de fondo de mar, que se reconoce en la presente adenda;
2. La suma de **ochocientos cincuenta y un mil doscientos ocho balboas con 89/100 (B/.851,208.89)**, que corresponde al ajuste de los **27,363.23 m<sup>2</sup>** de la renta básica, **aplicable desde agosto de 2017 a julio de 2021**, por el área de terreno de acceso a la Terminal de Cruceros de Amador, que se reconoce en la presente adenda;
3. La suma de **un millón doscientos cuarenta mil novecientos diecisiete balboas con 34/100 (B/.1,240,917.34)**, que corresponde al saldo en concepto de rentas, será cancelada mediante Carta Promesa Irrevocable de Pago N°1350016306 de 11 de agosto de 2021, emitida por el Banco Aliado, vigente hasta el 30 de enero 2023, enmendada mediante notas de 4 de agosto de 2022 y 2 septiembre de 2022 la cual se hará efectiva una vez se perfeccione la presente adenda y el contrato de desarrollo, arrendamiento e inversión, a suscribirse entre **LA NACIÓN** y la sociedad Island Strategic Ventures, Inc.

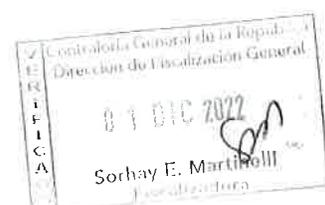
La Carta Promesa Irrevocable de Pago N°1350016306, en su enmienda de 2 de septiembre de 2022, fue incrementada por la suma de **cuatrocientos ochenta y tres mil trescientos cuatro balboas con 74/100 (B/. 483,304.74)**, que corresponde al saldo en concepto de renta básica del periodo comprendido entre agosto 2021 y agosto 2022., quedando así por un monto total de **un millón setecientos veinticuatro mil doscientos veintidós balboas con 08/100 (B/. 1,724,222.08)**.

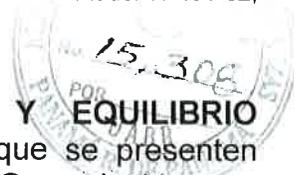
Queda comprendido que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** deberá continuar pagando la renta básica pactada en el contrato, a partir del **mes de septiembre de 2022**, al igual que las demás rentas estipuladas contractualmente causadas a partir de agosto 2021.

**LA NACIÓN** se compromete a solicitar a la Contraloría General de la República, una vez se refrende la presente Adenda, la verificación y validación del saldo moroso al **31 de julio de 2021**, según la certificación que se indica en la presente cláusula, así como la diferencia que existe con relación a los registros contables de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos (UABR) del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

En el evento que resulte una diferencia o saldo a favor de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, la misma será aplicada a la renta básica establecida en el contrato, no obstante, de resultar una diferencia o saldo a favor de **LA NACIÓN**, la misma deberá ser cancelada por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, en un periodo de (6) seis meses, contados a partir de la notificación de la misma.

**DÉCIMA QUINTA:** Declara **LA NACIÓN** y así lo acepta **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** que se elimina del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, la cláusula cuadragésimo novena de incumplimiento por parte de **LA NACIÓN**.





**DÉCIMA SEXTA: FUERZA MAYOR, CASO FORTUITO Y EQUILIBRIO ECONÓMICO.** LAS PARTES acuerdan que, en el evento de que se presenten situaciones o retrasos que impidan la ejecución de **EL CONTRATO**, producidos por causas no imputables a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** o cuando se presenten situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, darán derecho a que se suscriban los acuerdos necesarios a **EL CONTRATO**, que será tramitado por **LA NACIÓN**, de oficio o a petición de parte.

Además, **LAS PARTES** acuerdan se mantendrá la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar, según el caso. Si dicha igualdad o equivalencia se rompe por causas debidamente sustentadas y probadas no imputables a quien resulte afectado, **LAS PARTES** adoptarán en el menor tiempo posible las medidas necesarias para su restablecimiento. El equilibrio económico no comprenderá, en ningún caso, la modificación de las cláusulas del contrato celebrado con **LA NACIÓN** para conseguir la equiparación de las condiciones y los términos de la contratación. Para tales efectos, las partes suscribirán los acuerdos y pactos que sean necesarios para restablecer el equilibrio económico, el cual se formalizará mediante adenda.

**DÉCIMA SÉPTIMA: ARBITRAJE.** LAS PARTES acuerdan que para resolver las controversias que se presenten en cuanto al objeto y ejecución de **EL CONTRATO** que no puedan resolverse de común acuerdo entre **LAS PARTES**, las mismas se resolverán mediante arbitraje de conformidad con lo que establece la Ley 131 de 31 de diciembre de 2013, que regula el arbitraje nacional e internacional. La sede del arbitraje será en la República de Panamá y el procedimiento se surtirá en idioma español.

**DÉCIMA OCTAVA:** Esta Adenda entrará en vigencia a partir de su perfeccionamiento, es decir, a partir del refrendo de la Contraloría General de la República, previo cumplimiento de todas las disposiciones legales.

**LA NACIÓN** no se hace responsable por la falta de autorizaciones posteriores de entidades públicas distintas a **LA NACIÓN** y por ende, queda relevada de cualquier reclamación que pudiera invocar **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

**DÉCIMA NOVENA: ANEXOS.** LAS PARTES acuerdan que los anexos de la presente adenda forman parte integral de **EL CONTRATO**, a partir del perfeccionamiento de la adenda, según se describen a continuación:

**ANEXO A:** Parcela AM07-4 (Adenda).

**ANEXO B:** Parcela AM07-1(Cesión).

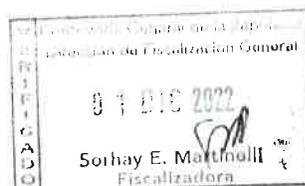
**ANEXO C:** Parcela AM07-9 (Acceso a la Terminal de Cruceros).

**ANEXO D:** Parcela AM07-5 (Relleno-Cesión).

**ANEXO E:** Lote AM07-7 (Relleno-Adenda).



**VIGÉSIMA:** Todas las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, no afectadas por los términos de esta adenda continúan en total vigencia y son de obligatorio cumplimiento para **LAS PARTES**.





250  
70  
15/307  
REPUBLICA DE PANAMA  
MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS  
UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS

**VIGÉSIMA PRIMERA: TIMBRES FISCALES.** Declara **LA NACIÓN**, que los derechos de timbres fueron causados al momento de la firma del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02.

Para constancia se extiende y firma la presente Adenda en la Ciudad de Panamá, a los veintidós días del mes de septiembre del año dos mil veintidos (22).

**POR LA NACIÓN**

**POR LA ARRENDATARIA-  
INVERSIONISTA**

  
**FERNANDO PANIAGUA HURTADO**  
Secretario Ejecutivo  
Unidad Administrativa de Bienes Revertidos  
Ministerio de Economía y Finanzas



  
**FÁTIMA PÉREZ POLO**  
Apoderada Especial  
Las Brisas de Amador, S. A.

Refrendado el día uno ( 1 ) de diciembre de dos mil veintidos (22).

**REFRENDO:**  
GERARDO SOLÍS  
CONTRALOR GENERAL  
**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ**





01 DIC 2022



**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
SECRETARÍA GENERAL**

ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE  
SU ORIGINAL

Panamá, 8 de Mayo de 20 24

EL SUBSECRETARIO





## ANEXO A

### Plano de la Parcela AM07-4



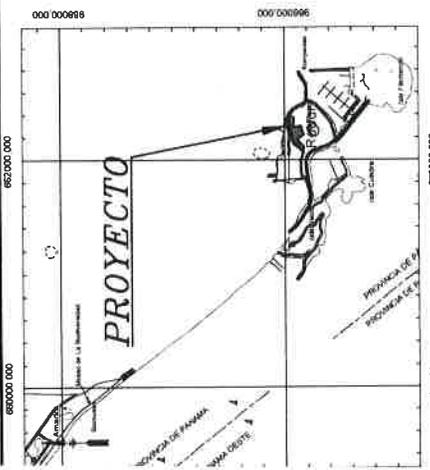
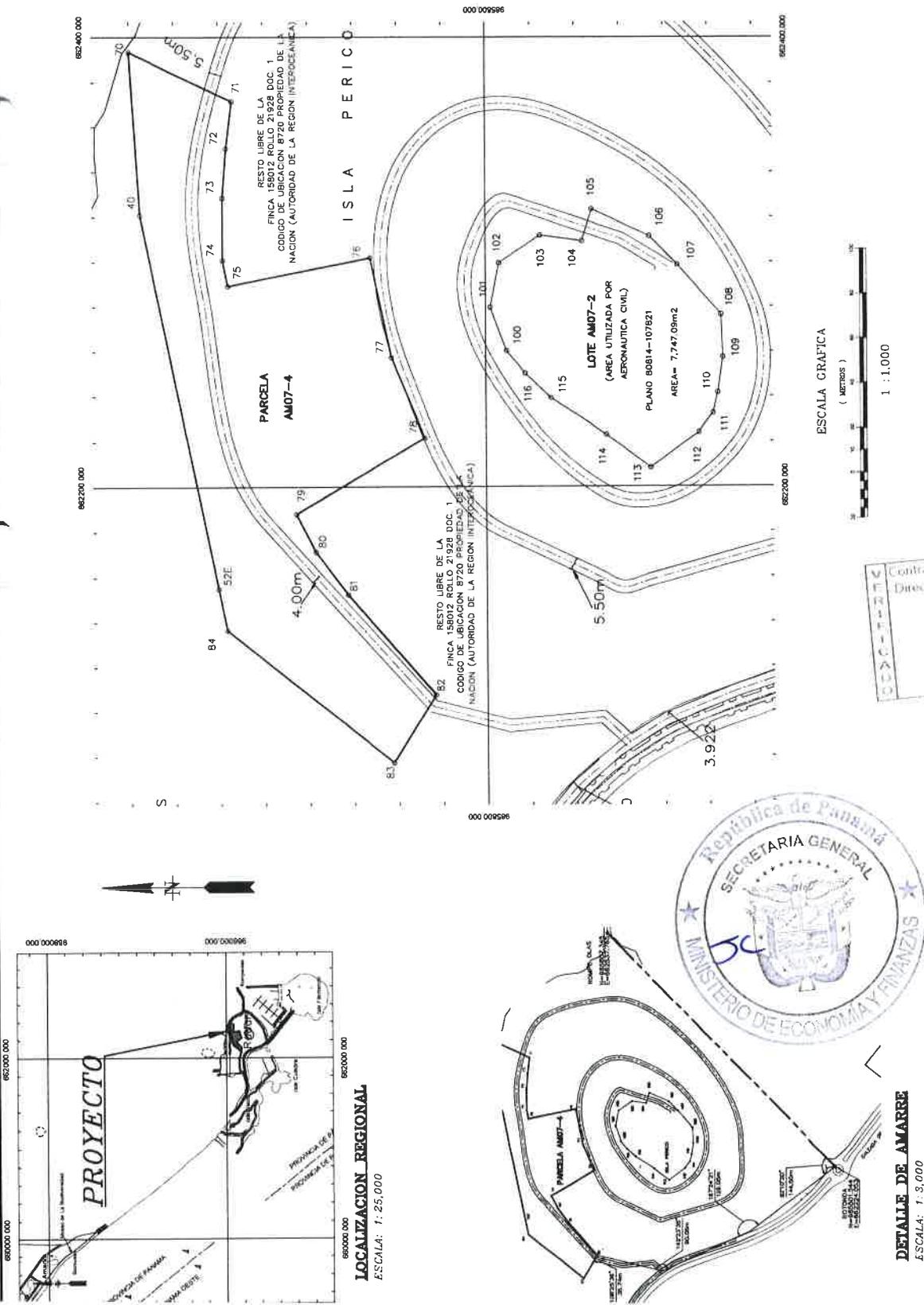
PARCELA AM07-4			
LINEA	EXTENSIÓN	INCL. (GRADOS)	ÁREA (M <sup>2</sup> )
70-71	50.98	525.27	27.479
71-72	21.25	462.44	4.774
72-73	23.03	465.33	5.179
73-74	27.57	509.37	6.279
74-75	11.17	279.54	2.077
75-76	63.23	341.05	21.7
76-77	43.89	379.02	16.479
77-78	36.36	367.38	13.379
78-79	67.02	430.12	28.79
79-80	18.83	362.41	6.779
80-81	33.76	552.67	18.779

**DETALLE DE AREAS**

AREA DE LA FINCA N°158012 = 73 Has + 1 2,088.09 M<sup>2</sup>  
 AREA A SEGRECAR = 1 Has + 8,791.71 M<sup>2</sup>  
 RESTO LIBRE = 1.21 Has + 3,296.38 M<sup>2</sup>

**NOTAS:**

1. SOBRE LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS O BAJO EL MODO EXISTEN LOS SERVICIOS DE AGUAS, DRENAJE, ALCAANTILLADOS, AQUECIMIENTO, DRENAJE PLUVIAL, ELECTRICIDAD Y TELEFONIA, POR LO QUE SE PERMITE EN CASO NECESARIO DE IDENTIFICAR DESVIACIONES POR LAS INSTITUCIONES ENCARGADAS DE LOS SERVICIOS PUBLICOS SEÑALADOS.
2. CUALQUIER MEJORA FUTURA SOBRE EL TERRENO EN MENCIÓN DEBERA SOMETERSE A TODOS LOS PROCESOS DE REVISIÓN DE PLANOS Y CUMPLIR CON LOS REQUISITOS POR LAS LEYES Y NORMAS VIGENTES QUE REGULAN LA MATERIA.
3. TODOS LOS PUNTOS ESTAN DEBIDAMENTE AGUJERADOS CON VARILLAS DE ACERO Y CONCRETO.
4. LAS COORDENADAS SON VERDADERAS Y ESTAN BASADAS EN EL SISTEMA U.T.M. UTILIZADO EN EL PAIS. EL DATUM UTILIZADO ES EL WGS84.
5. EL NORTE ES DE CUADRICULA.
6. REMPLAZA AL PLANO N°80814-141802 APROBADO EL 14 DE MARZO DE 2019 SE GARANTIZA EL ACCESO AL LOTE AM07-02 OCUPADO POR AERONAUTICA CIVIL POR MEDIO DEL CAMINO EXISTENTE.
7. PLANOS DE REFERENCIAS N° 80814-50186 DEL 19 DE FEBRERO DE 1997.
8. LA ACTIVIDAD A DESARROLLARSE SOBRE LA FINCA RESULTANTE DEBERA CUMPLIR CON EL USO DE SUELO ESTABLECIDO POR LA LEY 21 DEL 2 DE JULIO DE 1987.
9. ESTACION TOTAL, MARCA LEICA, MODELO TS06 PLUS, PRECISION 5 MM + 2 PPM.
10. LAS SERVIDUMBRES DE LAS CALLES FORMAN PARTE DEL RESTO LIBRE DE LA FINCA 158012 PROPIEDAD DE LA NACION.



Control General de la República  
 Dirección de Fiscalización General  
 Sohay E. Martinelli  
 Fiscalizadora



**DETALLE DE AMARRE**  
 ESCALA: 1 : 3,000

**ANEXO A  
 PARCELA AM07-4**

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS  
 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES MUEBLES  
 (SECRETARÍA GENERAL DE BIENES MUEBLES DE 4998)  
 ORDENAMIENTO DE BIENES  
 SECCIÓN DE ADECUACIÓN

REPUBLICA DE PANAMA  
 DISTRITO DE PANAMA  
 SECTOR: AMARRE

PROVINCIA DE: PANAMA  
 CORREGIMIENTO DE: ANCON  
 PLANO DE LA PARCELA AM07-4 QUE SE SECREGA DE LA FINCA 158012, ROLLO 21928 DOC. 1 CODIGO DE UBICACION 8720, PROPIEDAD DE LA NACION (AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA), PARA FORMAR FINCAS APARTE A FAVOR DE LA NACION

SUPERFICIE	1 Has + 8,791.71 M <sup>2</sup>
ESCALA:	1:500
FECHA:	SEPTIEMBRE 2022
EMISOR:	UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES MUEBLES
CEDEDA:	8-178-375
USUFRUCTUARIA:	90-331-058
CODIGO:	8071402-092

1



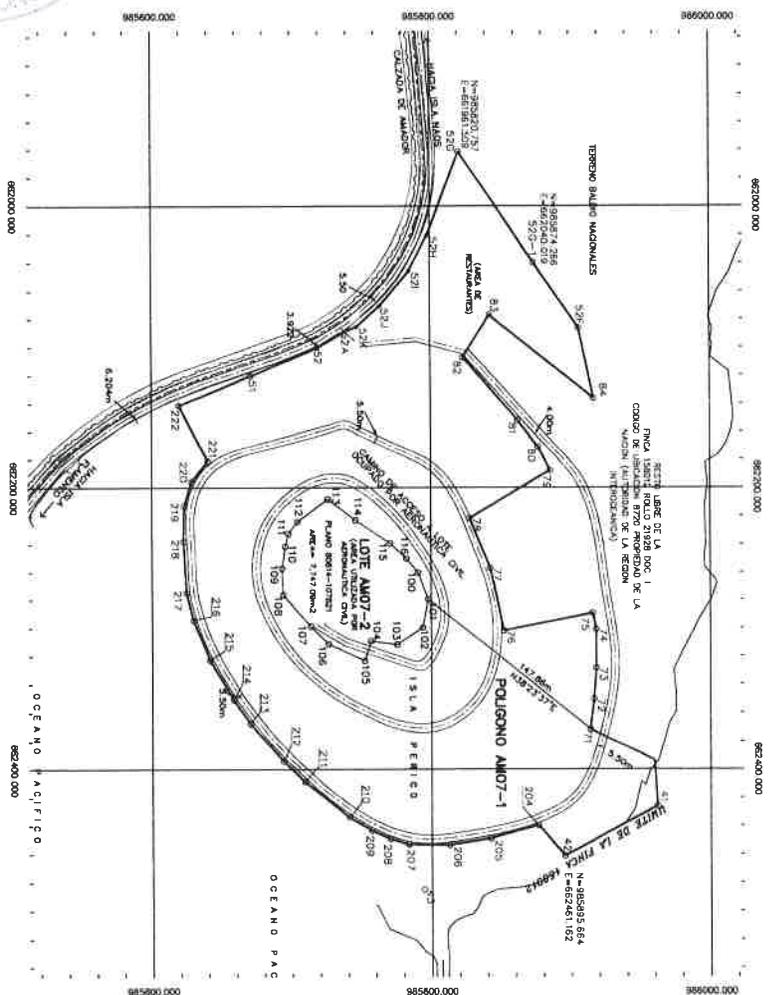
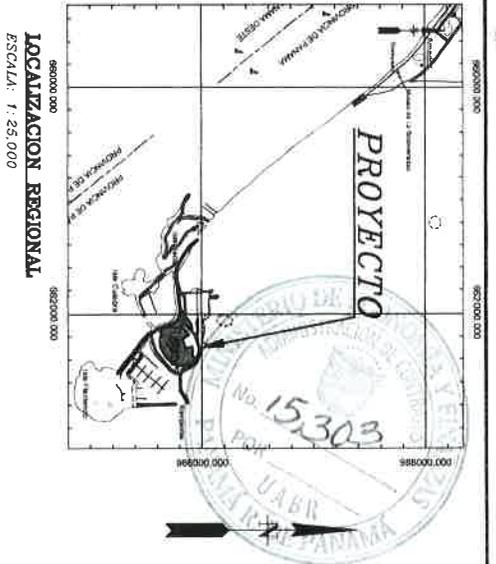
# ANEXO B

## Plano de la Parcela AM07-1



66

254



**DETALLE DE AMARRE**  
ESCALA: 1:3,000



**ANEXO B  
PARCELA AM07-1**

V.B.  
ORGANISMO DE SERVICIOS  
CEN-8-286-847

Contraloría General de la República  
División de Fiscalización General  
Sorhay E. Manólli  
Fiscalizadora

AREA	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR
101-1	43.38	482.28	278.94	200.00
101-2	43.38	482.28	278.94	200.00
101-3	43.38	482.28	278.94	200.00
101-4	43.38	482.28	278.94	200.00
101-5	43.38	482.28	278.94	200.00
101-6	43.38	482.28	278.94	200.00
101-7	43.38	482.28	278.94	200.00
101-8	43.38	482.28	278.94	200.00
101-9	43.38	482.28	278.94	200.00
101-10	43.38	482.28	278.94	200.00
101-11	43.38	482.28	278.94	200.00
101-12	43.38	482.28	278.94	200.00
101-13	43.38	482.28	278.94	200.00
101-14	43.38	482.28	278.94	200.00
101-15	43.38	482.28	278.94	200.00
101-16	43.38	482.28	278.94	200.00
101-17	43.38	482.28	278.94	200.00
101-18	43.38	482.28	278.94	200.00
101-19	43.38	482.28	278.94	200.00
101-20	43.38	482.28	278.94	200.00
101-21	43.38	482.28	278.94	200.00
101-22	43.38	482.28	278.94	200.00
101-23	43.38	482.28	278.94	200.00
101-24	43.38	482.28	278.94	200.00
101-25	43.38	482.28	278.94	200.00
101-26	43.38	482.28	278.94	200.00
101-27	43.38	482.28	278.94	200.00
101-28	43.38	482.28	278.94	200.00
101-29	43.38	482.28	278.94	200.00
101-30	43.38	482.28	278.94	200.00

**NOTAS:**

1. SOBRE LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS O BAJO EL MISMO EXISTEN O PUEDEN EXISTIR INSTALACIONES DE SERVICIOS PUBLICOS, TELECOMUNICACIONES Y TELEFONIA, POR LO QUE SE REQUERIRA EN CASO NECESARIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACION, ACCESO A PERSONAS DESMOBILIZADAS Y SERVICIOS PUBLICOS SEMAFORADOS.
2. CUALQUIER NEGOCIA PUEBLA SOBRE EL TERRENO EN MENCION DEBERA SOMETERSE A TODOS LOS PROCESOS DE REVISION DE PLANOS Y CUANTIA CON LO DISPUESTO POR LAS LEYES Y NORMAS VIGENTES QUE REGLAN LA MATERIA.
3. TODOS LOS TERRENOS ESTAN CONSERVADOS Y CONSERVADOS CON VIVIENDAS Y CONSERVADOS.
4. LAS CONSTRUCCIONES SON VERIFICADAS Y ESTAN BASADAS EN EL SISTEMA UTM, UTILIZADO EN EL PAIS. EL DATUM UTILIZADO ES EL WGS84.
5. EL NORTE ES DE CUADRICULA.
6. REEMPLAZA AL PLANO N°80814-141802 APROBADO EL 14 DE MARZO DE 2019, SE GARANTIZA EL ACCESO AL LOTE AM07-02 OCUPADO POR AERONAUTICA CIVIL POR MEDIO DEL CAMINO EXISTENTE.
7. PLANOS DE REFERENCIAS N° 80914-10198 DEL 19 DE FEBRERO DE 1997.
8. LA ACCIONADA A DESARROLLARSE SOBRE LA FINCA RESULTANTE DEBEBA CUMPLIR CON EL USO DE SUELO ESTABLECIDO POR LA LEY 21 DEL 2 DE JULIO DE 1997.
9. ESTACION TOTAL, MARCA LEICA, MODELO TS06 PLUS, PRECISION 5 MM + 2 PPM.
10. LAS SERVIDUMBRES DE LAS CALLES FORMAN PARTE DEL RESTO LIBRE DE LA FINCA 15807Z PROPIEDAD DE LA NACION.

AREA DE LA FINCA N°15807Z = 123 Hect + 7,088.09 M2  
AREA A SERVIDOR = 8 Hect + 4,229.03 M2  
RESTO LIBRE = 114 Hect + 7,849.06 M2

**MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**  
UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS  
(DECRETO EJECUTIVO N°107 DEL 29 DE MARZO DE 2006)  
SECCION DE ADQUISICION

**REPUBLICA DE PANAMA**  
SECRETARIA GENERAL

PROVINCIA DE PANAMA  
CORRECTORAL DE PANAMA

PLANO DEL POLIGONO AM07-1 QUE SE SECRETARON DE LA FINCA 15807Z, MARCA LEICA, MODELO TS06 PLUS, PRECISION 5 MM + 2 PPM, PARA FORMAR LAS FINCAS APARTE A FAVOR DE LA NACION.

TIPO DE BIEN	BIEN

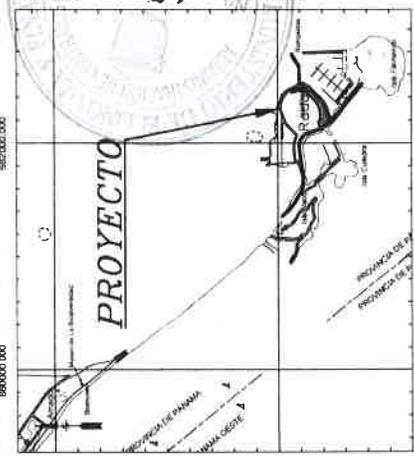
REGISTRO: 8071402-090



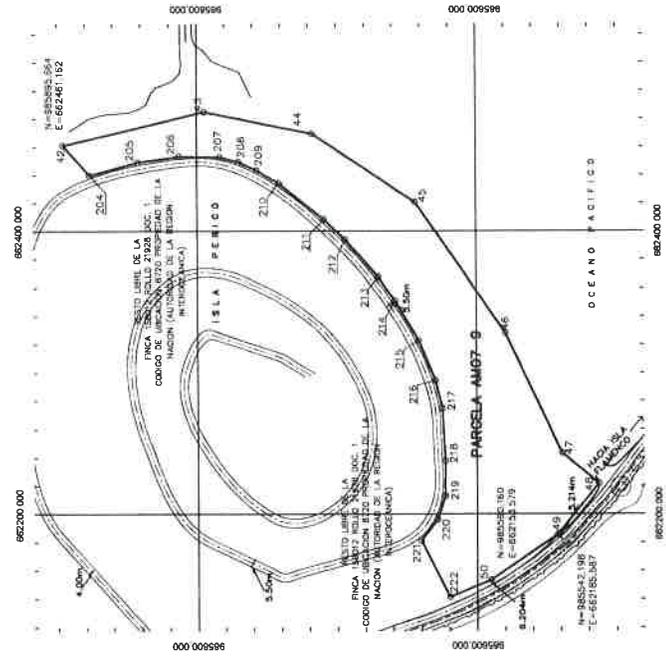
## ANEXO C

### Plano de la Parcela AM07-9

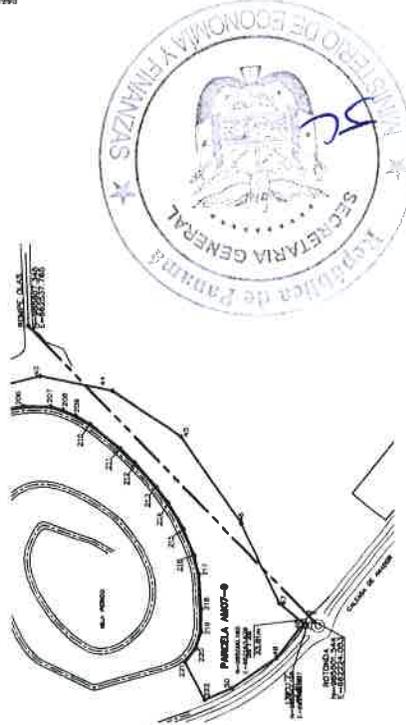




**LOCALIZACION REGIONAL**  
ESCALA: 1:85,000



**DETALLE DE AMARRE**  
ESCALA: 1:3,000



Director General de la Repu...  
Sofray E. Minelli  
07 DIC 2022

**DETALLE DE AREAS**

AREA DE LA FINCA N 15807-9 = 123 Hec + 2,088.09 M2  
AREA A ESCOGER = 2 Hec + 7,363.23 M2  
RESTO LIBRE = 120 Hec + 4,724.86 M2

**NOTAS:**

1. SOBRE LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS O BAJO EL MISMO EXISTEN O PUEDEN EXISTIR INSTALACIONES DE SERVICIOS PUBLICOS TALES COMO ALCAMARILLAS, ACUEDUCTO, SERVICIO DE AGUA, SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACION, ACCESO A PERSONAS DEBIDAMENTE IDENTIFICADAS DESIGNADAS POR LAS INSTITUCIONES ENCARGADAS DE LOS SERVICIOS PUBLICOS RELACIONADOS.
2. CUALQUIER MEJORA FUTURA SOBRE EL TERRENO EN MENCIÓN DEBERA SER HECHA DE ACUERDO CON LAS LEYES Y NORMAS VIGENTES QUE REGULAN LA MATERIA.
3. TODOS LOS PUNTOS ESTAN DEBIDAMENTE MONUMENTADOS CON VARILLAS DE ACERO Y CONCRETO.
4. LAS COORDENADAS SON VERDADERAS Y ESTAN BASADAS EN EL SISTEMA U.T.M. UTILIZADO EN EL PAIS. EL DATUM UTILIZADO ES EL WGS84.
5. EL NORTE ES DE CUADRICULA.
6. REMPLAZA AL PLANO N 80814-141802 APROBADO EL 14 DE MARZO DE 2019.
7. PLANOS DE REFERENCIAS N 80814-60166 DEL 19 DE FEBRERO DE 1987
8. LA ACTIVIDAD A DESARROLLARSE SOBRE LA FINCA RESULTANTE DEBERA COMENZAR EN EL USO DE SUELO ESTABLECIDO POR LA LET 21 DEL 2 DE JULIO DE 1987.
9. ESTACION TOTAL, MARCA LEICA, MODELO TS06 PLUS. PRECISION 5 MM + 2 PPM.
10. LAS SERVIDUMBRE DE LAS CALLES FORMAN PARTE DEL RESTO LIBRE DE LA FINCA 15807-2 PROPIEDAD DE LA NACION.

**MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**  
**UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES SERVIDADOS**  
ORDENAMIENTO DE BIENES SERVIDADOS  
SECCION DE ADMINISTRACION

**REPUBLICA DE PANAMA**  
SECTOR: AMARR

PROVINCIA DE: PANAMA  
DISTRITO DE: PANAMA  
FINCA DEL POLIGONO AM07-9 QUE SE ESCOGERAN DE LA PROPIEDAD DE LA NACION EN EL MUNICIPIO DE AMARR PARA FORMAR FINCAS APARTE A FAVOR DE LA NACION.

SUPERFICIE	2 Hec + 7,363.23 M2
ESCALA	1:2,000
FECHA	SEPTIEMBRE 2022
POPORRATO	ENTRABE A FINCAS 5
ESPECIAL	RENTAS
LIQUIDACION	RD-234-188
BOJA	1

**CODIGO: 8071402-091**

**ANEXO C**  
**PARCELA AM07-9**



V.B.  
ORDENAMIENTO DE BIENES SERVIDADOS  
ACCEDIENDO A LA



## ANEXO D

### Plano de la Parcela AM07-5





LINEA	DISTANCIA	COORDENADAS	ANGULO
1-2	170.00	N44° 22' 01"E	21-52S
2-3	1.02	N78° 54' 43"W	S50-50S
3-4	12.29	N67° 39' 08"W	S20-1-50S
4-5	11.39	N67° 35' 20"W	S27-1
5-6	8.87	S27° 31' 32"W	AREA DE LA PARC. = 4 HAS + 014,401 M2
6-7	23.67	N61° 24' 50"W	
7-8	1.64	N46° 50' 50"W	
8-9	4.15	N03° 31' 43"E	
9-10	23.39	N79° 44' 20"W	
10-11	13.89	N97° 46' 37"W	
11-12	2.67	N13° 50' 35"W	
12-13	9.43	N63° 37' 51"W	
13-14	7.98	S14° 50' 59"W	
14-15	13.34	S17° 42' 54"W	
15-16	2.41	S09° 12' 27"W	
16-17	15.18	N68° 33' 20"W	
17-18	22.31	S03° 17' 00"E	
18-20	16.40	S22° 50' 28"E	
20-21	12.29	N67° 02' 39"E	

**DESGLASE DE AREAS**  
 AREA DE LA FINCA N°158012 = 127 HAS + 1,504.41 M2  
 AREA A INCORPORAR = 4 HAS + 014,401 M2  
 RESTO LIBRE = 131 HAS + 1,704.42 M2

**NOTAS:**  
 1. SOBRE LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS O ALAS B. UNDO EXISTEN...  
 2. CUALQUIER MEDIDA FUTURA SOBRE EL TERRENO EN MENCIÓN DEBERA...  
 3. TODOS LOS PUNTOS ESTAN DEBIDAMENTE MONUMENTADOS...  
 4. LAS COORDENADAS SON USO DE LAS ANS EL DATUM UTILIZADO ES EL WGS84...  
 5. EL NORTE ES DE CUADRICULA...  
 6. PLANO DE REFERENCIA: 86814-80186 DEL 19 DE FEBRERO DE 1987...  
 7. LA ACTIVIDAD A DESARROLLARSE SOBRE LA FINCA RESULTANTE DEBERA...  
 8. BFI ISA PERISCO N° 965798.202 E 662328.488  
 9. ESTACION TOTAL, MARCA LEICA, MODELO TORNO7, PRECISION 5 MM + 2 PPM

**DETALLE DE AMARRE**  
 ESCALA: 1:4,000

**ANEXO D**  
**PARCELA AM07-5**



**ESCALA GRAFICA**  
 (metros)  
 1 : 1.500

V/B  
 DOCUMENTO OF BANCOS  
 ASESORIA TECNICA Y JURIDICA  
 C.A. 80-286-141

**MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**  
**UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS**  
 (DECRETO EJECUTIVO N° 25 DE JUNIO DE 2005)  
 SECCION DE ADMINISTRACION

**REPUBLICA DE PANAMA**  
 DISTRITO DE PANAMA  
 SECTOR: AMADOR

PLANO DE UNA PARCELA DE TERRENO BALDIO NACIONAL QUE SERA INCORPORADO A LA FINCA 158012 ROLLO 21828 DOC. 1 A FAVOR DE LA NACION

Superficie: 4 Has + 014,401 m<sup>2</sup>

ESCALA: 1:1,500

ESCALA: 1:1,500

ESCALA: 1:1,500

CODIGO: 8071402-XX

**K AREAS REVERTIDAS**

*Signature*  
 Fiscalizadora



Adenda N°1 al Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del Proyecto Las Brisas de Amador N°481-02, suscrito con la sociedad Las Brisas de Amador, S. A. Página N°17



# ANEXO E

## Plano del Lote AM07-7



Se hace constar que este documento es fiel copia de la copia que reposa en los archivos de la Institución

SECRETARIA GENERAL MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS

Centro de Estudios de la Republica Sorhay E. Maldonado

LINEA	LONGITUD	ANCHO	AREA	ANGULO
1-2	170.00	184.25	31.25	90°
2-3	15.49	574.84	8.88	105°
3-4	8.53	579.31	4.92	105°
4-5	17.01	579.37	9.84	90°
5-6	13.58	579.08	7.82	105°
6-7	13.57	575.29	7.81	105°
7-8	18.85	569.20	10.73	105°
8-9	14.22	577.39	8.19	105°
9-10	11.17	581.37	6.48	105°
10-11	65.54	586.15	38.41	90°
11-12	169.45	579.14	98.14	90°
12-1	18.08	578.14	10.45	90°

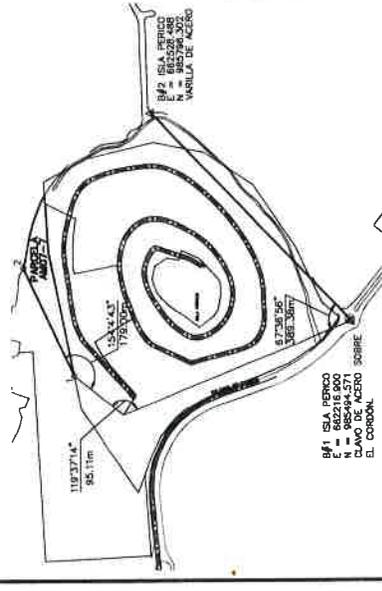
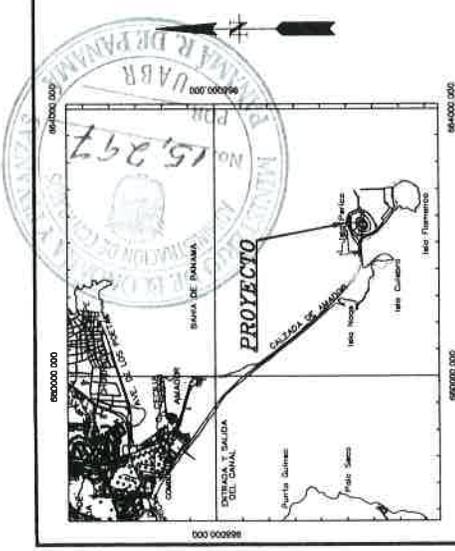
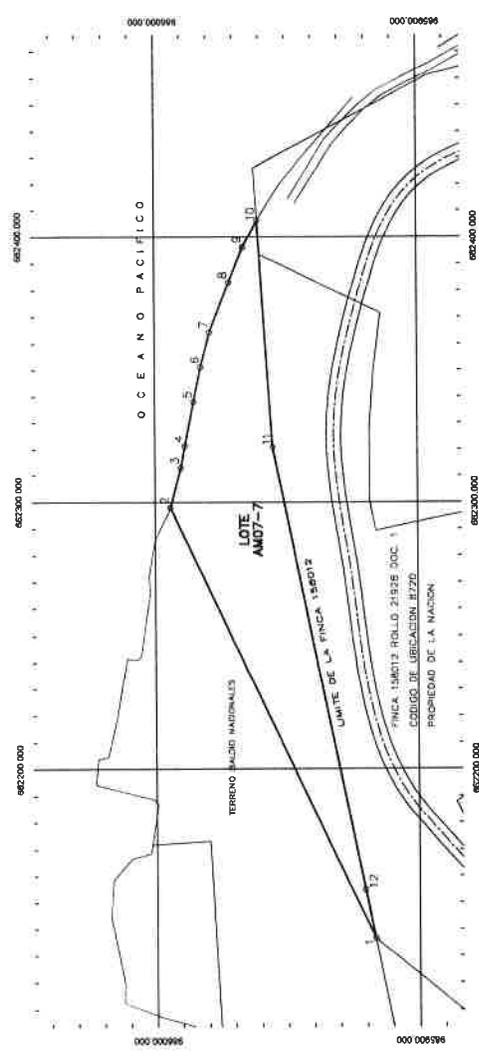
AREA DEL LOTE = 6.08517m2

DESIGLASE DE AREAS

AREA DE LA FINCA N°190012 = 127 Has + 1.564.41 M2  
AREA A INCORPORAR = 0 Has + 6.085.17 M2  
RESTO LIBRE = 127 Has + 7.829.58 M2

NOTAS:

- SOBRE LA SUPERFICIE DE LOS TERRENCOS O BAJO EL MISMO EXISTEN O PUEDEN EXISTIR INSTALACIONES DE SERVICIOS PUBLICOS TALES COMO: ALICANTILLADO, ADECUADO, DRENAS, FERTILIZACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION, ACCESO A PERSONAS, ENCAMBIO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS, SERVICIOS DE INSTITUCIONES ENCARGADAS DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, SOBRE EL TERRENO EN MENCION DEBERA SOMETERSE A TODOS LOS PROCESOS DE REVISION DE PLANOS Y CUMPLIR CON LO DISPUESTO POR LAS LEYES Y NORMAS VIGENTES QUE REGULAN LA MATERIA.
- LOS DISEÑOS ESTAN DESARROLLADOS MONUMENTADOS CON LAS UNIDADES DE MEDIDA Y CONCRETO.
- LAS COORDENADAS SON VERDADERAS Y ESTAN BASADAS EN EL SISTEMA U.T.M. UTILIZADO EN EL PAIS. EL DATUM UTILIZADO ES EL WGS84.
- EL NORTE ES DE CUADRICULA.
- PLANO DE REFERENCIA: 80814-80188 DEL 19 DE FEBRERO DE 1997.
- LA ACTIVIDAD A DESARROLLARSE SOBRE LA FINCA RESULTANTE DEBERA SER DE SUJETO ESTABLECIDO POR LA LEY N° 10 DEL 2 DE JULIO DE 1997.
- RF ISLA PERICO N° 842 ISLA PERICO N° 895798.302 N° 885484.571 E 662216.900 E 662258.488
- LAS COORDENADAS DE AMARRE ESTAN BASADAS EN LA RED DE PUNTOS VERIFICADOS POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS.
- ESTACION TOTAL, MARCA LEICA, MODELO TDN407, PRECISION 5 MM + 2 PPM. 95 DOBLE FRECUENCIA, BARRIL 10MM, MARCHA LIBRE, CON ACCESORIA, 0.5 MM PRECISION.



**MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**  
**UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS**  
 (REGISTRO CATASTRAL DE BIENES REVERTIDOS DE 2005)  
**SECRETARIA GENERAL**  
 SECCION DE ADMINISTRACION

**REPUBLICA DE PANAMA**  
 DISTRITO DE : PANAMA  
 SECTOR : AMADOR  
 CORREGIMIENTO DE : ANCON

PLANO DE UNA PARCELA DE TERRENO BALDIO NACIONAL QUE SERA INCORPORADO A LA FINCA 134073 ROLLO 21528 DOC. 1 A FAVOR DE LA NACION

Superficie: 0 Has. 0.08517 m2  
 Escala: 1:40,000  
 Topografico: DERECHO N. NUBESAS S.  
 Codifica: 8-478-975 LICENCIA: 03-330-008

BOJA: 1  
 CODIGO: 8071402-XX

V.B. ORONAMENTO DE AREAS ARREGLADAS EN LOS REG. 0-258-040

**ANEXO E**  
**LOTE AM07-7**

**AREAS REVERTIDAS**



59  
203

REPÚBLICA DE PANAMÁ

AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA

CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN  
DEL PROYECTO LAS BRISAS DE AMADOR

CONTRATO N° 481 - 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 No.21 de 2 de julio de 1997, la Ley N°22 de 30 de junio de 1999, la Ley N°62 de 31 de diciembre de 1999, y la Ley 20 de 7 de mayo de 2002, la Resolución de Gabinete No.119 de 13 de junio de 1996, la Resolución de Gabinete No.143 de 27 de junio de 1997, la Resolución de Gabinete No.67 de 14 de agosto de 2001, y la Resolución de Junta Directiva N°083-02 de primero (1°) de agosto de 2002, quien en adelante se denominará **LA AUTORIDAD**, por una parte y por la otra, **JOSEPH MALCA HOLGUIN**, varón, mayor de edad, comerciante, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal N° 8-499-880, quien actúa en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad anónima **LAS BRISAS DE AMADOR, S.A.**, debidamente inscrita en la Ficha 415375, Documento 335499 de la Sección Mercantil del Registro Público, debidamente autorizado 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 LAS PARCELAS**

**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 LAS PARCELAS OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO).**

Declara **LA AUTORIDAD** que el bien objeto de este contrato consiste en dos áreas que forman parte de la finca número Ciento Cincuenta y Ocho Mil Doce (158,012), designadas en el plano respectivo como la Parcela N°21 y la Parcela denominada "Área de Restaurantes", ambas en la Isla Perico, en adelante **LAS PARCELAS**, con un total de Ciento Treinta y Un Mil Veintiocho metros cuadrados con Noventa y Cuatro decímetros cuadrados (131,028.94 mts<sup>2</sup>), de las cuales será arrendado un total de **OCHENTA Y TRES MIL SETESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (83,775.79 mts<sup>2</sup>)**, lo cual constituye aproximadamente el 60% del área total, y cuya descripción consta en el "ANEXO A" de este contrato.

La Parcela N°21 será desarrollada en un máximo de cincuenta por ciento (50%) de su área, mientras que la Parcela denominada "Área de Restaurantes" será desarrollada en un cien por ciento (100%) de su área, quedando el resto de las áreas en custodia del **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, pero con acceso al público en la medida de lo posible.

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 **LAS PARCELAS**, 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 LAS PARCELAS).**

**LA AUTORIDAD** declara y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** acepta, que la finca número Ciento Cincuenta y Ocho Mil Doce (158,012), de la cual forman parte **LAS PARCELAS**, 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 marítimas;
- (d) Restricciones que se derivan de los derechos de la Autoridad Nacional de 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 **LAS PARCELAS** estará sujeto en todo momento al cumplimiento de los objetivos contemplados en la Ley No.5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley No.7 de 7 de marzo de 1995, la Ley No.21 de 2 de julio de 1997, la Ley No.22 de 30 de junio de 1999, la Ley No.62 de 31 de diciembre de 1999, y la Ley No.20 de 7 mayo de 2002, además de las restricciones señaladas anteriormente en la presente cláusula, lo cual constituirá una limitación que afecta el dominio de dichas parcelas. 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 **LAS PARCELAS** 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 **LAS PARCELAS**, y a conferirle el derecho de construir sobre ellas 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 **LAS PARCELAS**.

Los negocios a ser desarrollados por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** consisten en el desarrollo y la explotación turística y comercial de un hotel, área comercial y de entretenimiento, cancha de tenis, gimnasio, casino, atracadero para botes, helipuerto, paseo peatonal alrededor de la Isla que permitirá un área adicional de aproximadamente Mil Doscientos Setenta y Cinco metros lineales con Cincuenta y Cinco decímetros lineales (1,275.55 mts), y dos miradores de acceso público.

Adicionalmente, deberá contener entre uno de sus componentes un restaurante típico, para lo cual convocará a un acto público en el que los interesados participen en igualdad de condiciones.

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 1998 y sus modificaciones, y fundamentada en la Resolución de la Junta Directiva Número 083-02 de 1° de agosto de 2002, por este medio da en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el área de terreno que integra **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS** 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, por veinte (20) años adicionales, a voluntad de las partes, contados a partir de la fecha de su refrendo por la Contraloría General de la República.

La prórroga del contrato estará sujeta 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 LAS PARCELAS ARRENDADAS**

**CLÁUSULA 9: (USO Y DESTINO EXCLUSIVO DE LAS PARCELAS ARRENDADAS).**

Con sujeción a las normas, limitaciones y demás restricciones contenidas en la Cláusula Tercera de este contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se compromete a destinar y utilizar **LAS PARCELAS** exclusivamente para la construcción, promoción, explotación, mantenimiento, operación y administración del Complejo Las



208 174  
54 644

Brisas de Amador. La construcción del mismo se realizará en once (11) 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.

La primera etapa debe iniciarse dentro de los siguientes diez (10) días, contados a partir de la Orden de Proceder, y los trabajos de las diferentes etapas deberán ser ejecutados en el término establecido de acuerdo al Cronograma contenido en el Anexo B de este contrato.

Las etapas de construcción se describen a continuación:

**I ETAPA**

Locales hacia la calzada  
Corte y relleno área de estacionamientos, locales comerciales del hotel, restaurantes y área de diversión

**II ETAPA**

Area Comercial  
Estacionamientos terminados  
Iluminación

**III ETAPA**

Suites (40)  
Terraza  
Jardines  
Piscina

**IV ETAPA**

Atracadero  
Rompeolas

**V ETAPA**

Cancha de tenis  
Gimnasio

**VI ETAPA**

Construcción de 3 módulos de 18 habitaciones

**VII ETAPA**

Construcción de 3 módulos de 18 habitaciones

**VIII ETAPA**

Construcción de 2 módulos de 18 habitaciones

**IX ETAPA**

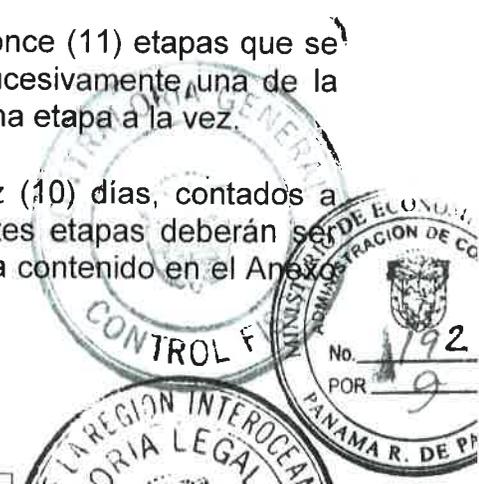
Construcción de 2 módulos de 18 habitaciones

**X ETAPA**

Área comercial

**XI ETAPA**

Área comercial



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 once etapas deberán ser desarrolladas en un máximo de tres años y cuatro meses, es decir, cuarenta (40) 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 LAS PARCELAS ARRENDADAS**

**CLÁUSULA 10: (OCUPACIÓN Y ENTREGA DE LAS PARCELAS).**

A partir de la notificación del refrendo del contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entrará en uso y disfrute de **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS**, de la cual levantará un acta de recibo en la que se dejará constancia del estado en que se entregan las referidas parcelas, y las áreas adyacentes a las mismas.

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 **LAS PARCELAS**, y aquéllos que se brinden en el futuro durante la vigencia del presente contrato, al igual que los gastos de mantenimiento y seguridad de **LAS PARCELAS** 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 edifique sobre **LAS PARCELAS**, 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.



209 195/103  
53

**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 **LAS PARCELAS**, 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 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 **LAS PARCELAS**.

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 **LAS PARCELAS**.

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 APLICABLES 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 INSPECCION, 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 INSPECCION, 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 INSPECCION 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 INSPECCION 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 INSPECCION.

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 INSPECCION, 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 INSPECCION 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.



213  
49  
169  
59

187  
9

**CLÁUSULA 18: (COMPROMISO MUTUO DE LAS PARTES DURANTE LA CONSTRUCCION 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 **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS** 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 **LAS PARCELAS**. 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 **LAS PARCELAS** enunciadas en el presente contrato, así como cualesquiera otras que surjan en virtud del mismo.

La duración de los gravámenes que se constituyan sobre **LAS PARCELAS** no podrán ser mayores que la de este contrato. Por consiguiente, al finalizar el período de vigencia del presente contrato, las mejoras construidas sobre **LAS PARCELAS**, 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 dimanadas 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 **LAS PARCELAS**, 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** a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** de la forma indicada más adelante; o bien
- b) tomar posesión de **LAS PARCELAS** con sus mejoras, solicitando el retiro de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** del área. Esta opción implica la obligación de **LA AUTORIDAD** de reconocer el valor de las mejoras



216  
46  
166  
184

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

En el evento en que **LA AUTORIDAD** opte por tomar posesión de **LAS PARCELAS** 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 LAS PARCELAS**

**CLÁUSULA 24: (DERECHO PREFERENCIAL DE COMPRA DE LAS PARCELAS).**

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 **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS** 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 **LAS PARCELAS**, a terceros, siempre y cuando no ofrezca condiciones más ventajosas que las ofrecidas a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

**CLÁUSULA 25: (COMPRA DE LAS PARCELAS – 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 iniciar la compra, entendiéndose 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 **LAS PARCELAS** o parte de ellas a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, deberá estipularse claramente en el respectivo contrato de compraventa, que el precio de venta incluye 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 LAS PARCELAS A TERCEROS).**

En el evento de que **LA AUTORIDAD** ofrezca el derecho preferencial de compra a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, y ésta rehuse comprar **LAS PARCELAS**, el Estado podrá venderlas 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 LAS PARCELAS).**

En virtud de la limitación de dominio que afecta el uso y destino de **LAS PARCELAS** conforme lo estipulado en la Cláusula Tercera del presente contrato, se considerará nulo todo contrato de compraventa de **LAS PARCELAS**, en los casos de que el adquirente varíe el uso o destino que deba darse a dichos bienes, 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 de los bienes, **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: (DECLARACIÓN 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.

Cualquier modificación al contrato deberá realizarse mediante addenda y cumplir con las formalidades contempladas en la Ley.

**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 QUINCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN BALBOAS CON 00/100 (B/.15,621,761.00), moneda de curso legal en la República de Panamá, conforme a lo estipulado en el presente contrato. 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 once (11) etapas, cada una con una inversión estimada, a saber:

**ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN**

**I ETAPA**

Locales hacia la calzada	B/.250,000.00	
Corte y relleno área de estacionamientos, locales comerciales del hotel, restaurantes y área de diversión	B/.570,000.00	
<b>Total</b>		<b>B/.820,000.00</b>
<b>II ETAPA</b>		
Area Comercial	B/.866,010.00	
Estacionamientos terminados	B/.206,020.00	
Iluminación	B/.35,000.00	



219  
 43  
 16  
 3

Total		
II ETAPA		
Suites (40)	B/.1,950,000.00	
Terraza	B/.68,742.00	
Jardines	B/.9,000.00	
Piscina	B/.84,916.00	
Total		B/.2,112,658.00
IV ETAPA		
Atracadero	B/.337,605.00 B/.90,845.00	
Rompeolas	B/.348,623.00	
Total		B/.777,073.00
V ETAPA		
Cancha de tenis	B/.80,000.00	
Gimnasio	B/.75,000.00	
Total		B/.155,000.00
VI ETAPA		
Construcción de 3 módulos de 18 habitaciones		B/.1,500,000.00
VII ETAPA		
Construcción de 3 módulos de 18 habitaciones		B/.1,500,000.00
VIII ETAPA		
Construcción de 2 módulos de 18 habitaciones		B/.2,430,000.00
IX ETAPA		
Construcción de 2 módulos de 18 habitaciones		B/.1,620,000.00
X ETAPA		
Área comercial		B/.1,800,000.00
XI ETAPA		
Área comercial		B/.1,800,000.00
<b>TOTAL DE INVERSIÓN ESTIMADA</b>		<b>B/.15,621,761.00</b>



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. Todos los negocios que se establezcan en **LAS PARCELAS, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, sus filiales, subsidiarias, subarrendatarias o arrendatarias de las mejoras construidas, pagarán a **LA AUTORIDAD** el dos punto cuatro por ciento (2.4%) de la facturación bruta total anual, lo cual aplicará igualmente para todo alquiler o cuotas de mantenimiento de los módulos habitacionales y/o las unidades de tiempo compartido o *time share*.
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 de Tiempo Compartido.**

En caso de que cualesquiera de los módulos habitacionales del hotel sean convertidos a unidades de tiempo compartido o *time share* para la venta, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** pagará el cuatro por ciento (4%) sobre la venta total bruta de cada unidad de tiempo compartido al momento de la venta.

**d. Repago por Servicio de Infraestructura:**

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** pagará la suma aproximada de Tres Millones Quinientos Cuarenta y Cinco Mil Setecientos Cincuenta Balboas (B/.3,545,750.00), correspondiente al diez punto noventa y un por ciento (10.91%) 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: 10.91% 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: 10.91% 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: 10.91% 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 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 banco 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: (PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA presentará a LA AUTORIDAD anualmente a más tardar noventa (90) días después de finalizado el año fiscal, un estado financiero auditado de toda la facturación, contratación, ingresos y gastos de todas las operaciones de las actividades efectuadas en LAS PARCELAS, sus subsidiarias o afiliadas, y un estado financiero consolidado de todas ellas. Los estados financieros deberán ser auditados por una empresa de debida idoneidad en Panamá.

En relación con el cumplimiento del pago de la renta variable para todos los demás negocios diferentes a los de LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA, ésta deberá



Incluir en todos los contratos de arrendamiento de las mejoras construidas o parte de ellas, así como en los de subarrendamiento de **LAS PARCELAS** o parte de ellas, una cláusula mediante la cual se obligue a tales arrendatarios o subarrendatarios, sean subsidiarias, filiales o terceros al pago de la renta variable establecida en virtud del presente contrato, así como a la presentación a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** de los estados financieros correspondientes que reflejen la información requerida.

Independiente a la presentación de los estados financieros, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, sus subsidiarias o afiliadas pondrán a disposición de **LA AUTORIDAD** o de los auditores que ésta designe, los libros, registros contables, y demás registros de los servicios prestados en todas las operaciones que realicen en **LAS PARCELAS**.

#### CLÁUSULA 34: (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 35: (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 No.8 de 14 de junio de 1994 y el Decreto Ejecutivo No.73 de 8 de abril de 1995.

#### Sección Duodécima: FIANZAS Y SEGUROS

#### CLÁUSULA 36: (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 TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TREINTA Y UN BALBOAS CON CINCO CENTÉSIMOS (B/.356,031.05), 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.





### **CLÁUSULA 37: (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 SETESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHENTA Y OCHO BALBOAS CON CINCO CENTÉSIMOS (B/.781,088.05), 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, hasta por un valor máximo de Doscientos Mil Balboas (B/.200,000,00). Es decir, la misma deberá garantizar, hasta el valor máximo en mención, 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.

En caso que no se cumpla con la documentación en mención, se procederá contra esta fianza por el monto máximo de B/.200,000,00. Por otro lado, se mantiene la totalidad de la fianza vigente, es decir, B/.781,088.05, en el evento de que haya incumplimiento contractual de la inversión posterior a la entrega de la documentación.

### **CLÁUSULA 38: (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 39: (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 **LAS PARCELAS. 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 40: (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 41: (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 a la misma 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, consecuentemente ejecución de las fianzas y garantías.

**CLÁUSULA 42: (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 43: (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, para con **LA AUTORIDAD**.

**CLÁUSULA 44: (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 45: (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-INVERSIONISTA** 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 LAS PARCELAS de conformidad con los usos establecidos en el presente contrato.

Garantizar a LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA el uso pacífico de LAS PARCELAS, durante la vigencia del presente contrato.



**CLÁUSULA 46: (OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA).**

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

- 1.- No destinar **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS**, según lo establecido en el presente contrato, sin la autorización expresa y por escrito de **LA AUTORIDAD**.
- 3.- No permitir actividad alguna en **LAS PARCELAS** 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 **LAS PARCELAS**.
- 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, y la Fianza de Cumplimiento de Inversión, 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 **LAS PARCELAS**.
- 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 **LAS PARCELAS** dadas 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 **LAS PARCELAS** 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 **LAS PARCELAS** 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 **LAS PARCELAS** 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 **LAS PARCELAS**.
- 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 **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS** 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 **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS**.

#### Sección Décima Cuarta INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

#### CLÁUSULA 47: (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 No.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 **LAS PARCELAS**, para fines distintos a los convenidos en este contrato.



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 **LAS PARCELAS**, 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 48: (OPCIONES FRENTE AL INCUMPLIMIENTO)**

Al ocurrir cualquiera de las causales de resolución del Contrato enumeradas en la cláusula anterior, con excepción de la causal 14, **LA AUTORIDAD** tendrá derecho a declarar resuelto el Contrato conforme al procedimiento establecido en el artículo 106 de la Ley N°56 de 27 de diciembre de 1995, modificada por el Decreto Ley N°7 de 2 de julio de 1997, salvo que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** demuestre que el incumplimiento fue a causa de circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito y, en tal caso, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** podrá subsanar dicho incumplimiento, en un término similar al tiempo de retraso que ocasionó la fuerza mayor o el caso fortuito, según sea el caso.

Sin perjuicio de lo antes indicado, cuando **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** incumpla con las obligaciones pactadas, **LA AUTORIDAD** notificará a **LA FIADORA** para que ésta ejerza la opción de pagar el importe de la fianza o sustituya a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** en todos sus derechos y obligaciones, siempre que quien vaya a continuarlo, por cuenta de **LA FIADORA** y a cuenta y riesgo de ésta, tenga la capacidad técnica y financiera, a juicio de **LA AUTORIDAD**; además, siempre lo comunicará a la Contraloría General de la República para los fines de coordinar las medidas que sean pertinentes adoptar para salvaguardar los intereses del Estado.



Se entiende que hay incumplimiento contractual una vez que LA AUTORIDAD haya declarado la Resolución Administrativa del presente contrato.

**CLÁUSULA 49: (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", 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 50: (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 51: (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 52: (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 53: (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 54: (LEY APLICABLE)

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 **LAS PARCELAS**, a las leyes de la República de Panamá.

#### CLÁUSULA 55: (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 56: (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. Joseph Malca Holguin  
Presidente y Representante Legal  
Teléfono: 673-6060 Fax: 314-0002  
Apartado N° 55-0555 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 aquella 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 o 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 57: (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-INVERSIONISTA bajo el presente Contrato.

#### CLÁUSULA 58: (CESIÓN DEL CONTRATO)

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA 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-INVERSIONISTA cedente.

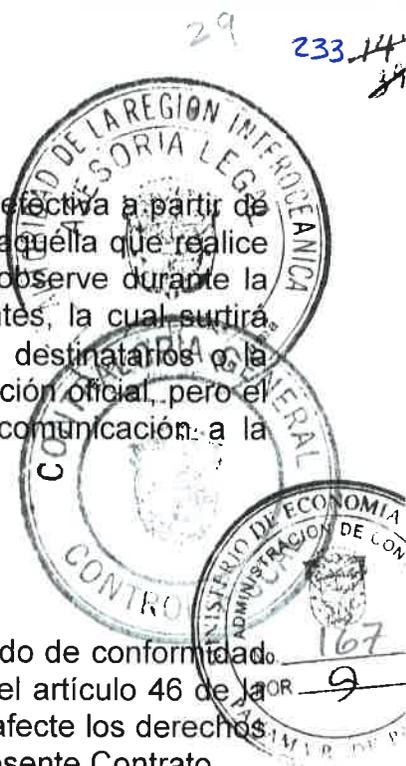
LA AUTORIDAD y la Contraloría General de la República velarán, según sea el caso, por el estricto cumplimiento de lo aquí señalado.

#### CLÁUSULA 59: (ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO DE LAS PARCELAS, LAS MEJORAS E INSTALACIONES)

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA no podrá subarrendar LAS PARCELAS 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 LAS PARCELAS, siempre y cuando se cumpla con el objeto del contrato.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA 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-INVERSIONISTA 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 **LAS PARCELAS**, 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 **LAS PARCELAS**.

**CLÁUSULA 60: (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 61: (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, requerirán de las autorizaciones y aprobaciones exigidas por Ley 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 62: (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 entera satisfacción.

**CLÁUSULA 63: (TIMBRES FISCALES)**

**LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** adhiere al original de este contrato timbres fiscales por un valor de VEINTIDÓS MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO BALBOAS



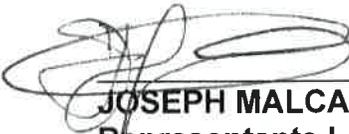
CON 50/100 (B/.22,155.50), de acuerdo con lo establecido en el artículo 967 del Código Fiscal de Panamá.

EN FE DE LO CUAL se firma el presente CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN, en la ciudad de Panamá, a los ( 14 ) días del mes de *marz* de dos mil *dos* (2002).

POR LA AUTORIDAD:

POR LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA

  
ALFREDO ARIAS GRIMALDO  
Administrador General

  
JOSEPH MALCA HOLGUIN  
Representante Legal



Refrendado el día *ocho* ( 8 ) de *abril* de dos mil *Tres* (2002).



REFRENDO:

  
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
SECRETARÍA GENERAL

ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL

Panamá, *8* de *Mayo* de 20 *02*

EL SUBSECRETARIO





26

<b>REPUBLICA DE PANAMA</b> <b>RECIBO</b> <b>DIRECCION GENERAL DE INGRESOS</b>	
① TIPO DE PAGO: ② RUC / FINCA ③ CODIGO DE PAGO ④ VALIDO HASTA	
⑤ TOTAL ⑥ RECARGO IMPUESTO VALOR : 21 INTERESES : 22,155.50 CAJA : 804 FECHA : 2008/08/29 SECUENCIA : 22497821 HORA : 15:29	
DESCUENTO:	
SI ES APLICABLE: ⑨ RECARGO ⑩ INTERESES POR MES ⑪ RECAUDADOR ⑫ No. RECIBO	



236 146  
36  
25



NOTAS  
 1. TENER EN CUENTA QUE EL AREA DE RESTAURANTES...  
 2. EL AREA DE RESTAURANTES...  
 3. EL AREA DE RESTAURANTES...  
 4. EL AREA DE RESTAURANTES...  
 5. EL AREA DE RESTAURANTES...  
 6. EL AREA DE RESTAURANTES...  
 7. EL AREA DE RESTAURANTES...  
 8. EL AREA DE RESTAURANTES...  
 9. EL AREA DE RESTAURANTES...  
 10. EL AREA DE RESTAURANTES...

DETALLE DE AREAS

AREA DE LA LINEA FERROVIARIA	154.158 m <sup>2</sup> = 4.212 m <sup>2</sup>
AREA A SEGREGAR	13.788 m <sup>2</sup> = 0.144 m <sup>2</sup>
RESTO TERRENO	150.782 m <sup>2</sup> = 6.167 m <sup>2</sup>

DATOS DE CAMPO DE LOTE 21  
 DATOS DE CAMPO AERONAUTICA CIVIL

ESTACION	RUMBO	DISTANCIA
100-101	N 69° 32' 29" E	30.589
101-102	S 72° 34' 36" E	19.704
102-103	S 12° 59' 40" E	17.314
103-104	S 21° 37' 8" W	23.342
104-105	S 3° 54' 34" E	22.381
105-106	S 17° 42' 13" E	12.719
106-107	S 49° 48' 38" W	29.768
107-108	S 70° 8' 43" W	19.137
108-109	S 85° 58' 9" W	17.742
109-110	N 84° 18' 51" W	18.402
110-111	N 58° 35' 11" W	17.251
111-112	N 20° 27' 55" W	11.834
112-113	N 16° 3' 8" E	14.199
113-114	N 55° 50' 54" E	16.875
114-115	N 8° 50' 22" E	11.541
115-116	S 28° 22' 45" E	29.655
116-117	N 43° 44' 17" E	18.055
117-118	N 50° 18' 27" E	12.895

DATOS DE CAMPO DE LOTE 21

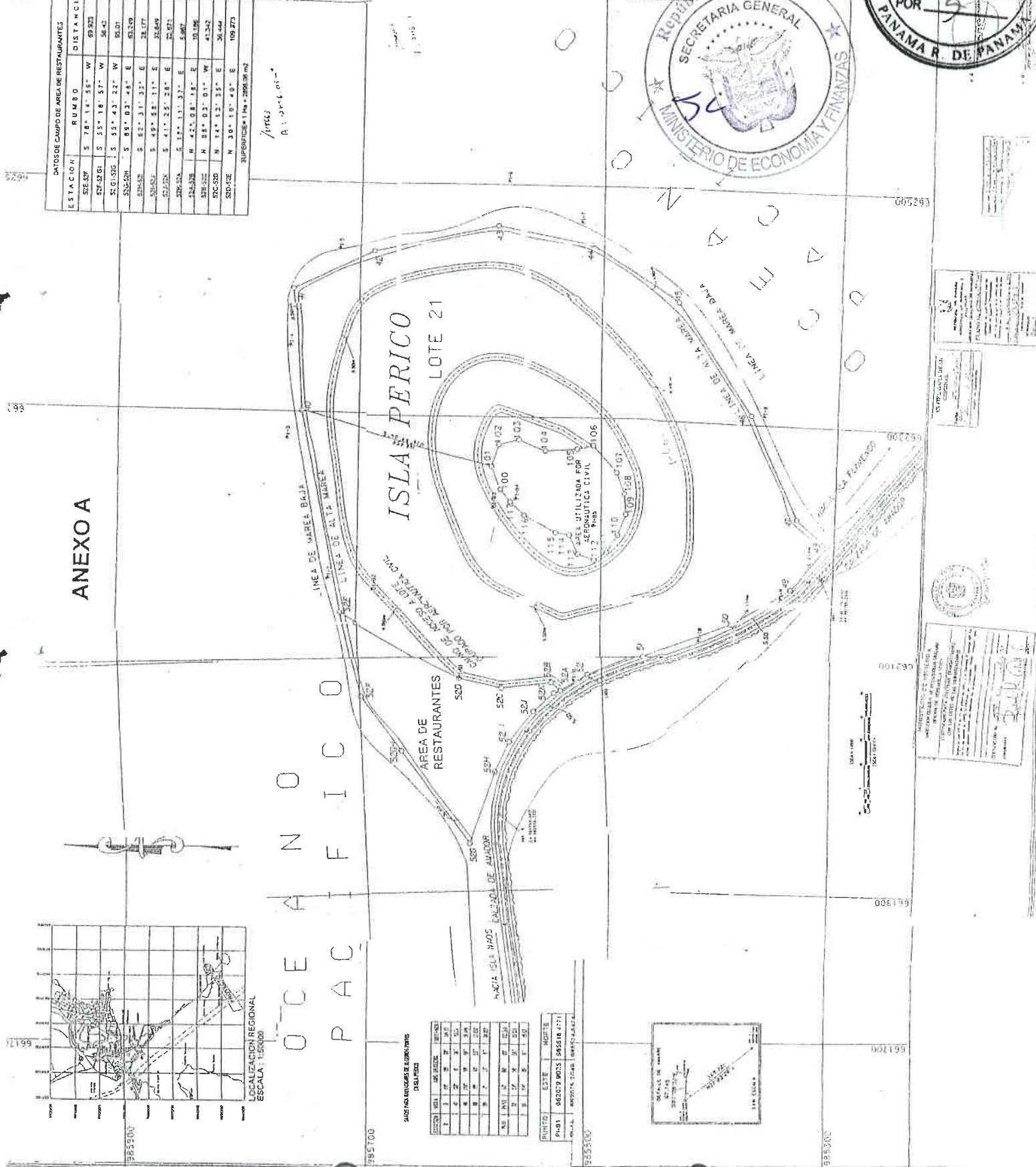
ESTACION	RUMBO	DISTANCIA
40-41	N 86° 13' 31" E	105.61
41-42	S 17° 48' 43" E	75.020
42-43	S 13° 14' 43" E	103.810
43-44	S 11° 19' 01" W	78.810
44-45	S 33° 23' 00" W	88.40
45-46	S 35° 18' 48" W	112.850
46-47	S 64° 25' 12" W	93.640
47-48	S 38° 10' 29" W	33.810
48-49	N 51° 08' 29" W	46.831
49-50	N 33° 41' 28" W	57.688
50-51	N 22° 9' 58" W	87.482
51-52	N 22° 37' 11" W	51.999
52-53	N 30° 24' 03" W	38.605
53-54	N 43° 08' 18" E	10.188
54-55	N 03° 03' 01" W	41.342
55-56	N 39° 10' 40" E	100.370
56-57	N 78° 14' 36" E	109.47

DATOS DE CAMPO DE AREA DE RESTAURANTES

ESTACION	RUMBO	DISTANCIA
57E-57F	S 78° 14' 58" W	69.923
57E-57G	S 55° 18' 57" W	56.42
57G-57H	S 53° 43' 22" W	50.01
57H-57I	S 89° 03' 44" E	61.329
57I-57J	S 62° 31' 33" E	78.177
57J-57K	S 49° 52' 11" E	31.649
57K-57L	S 41° 25' 28" E	22.971
57L-57M	S 17° 11' 37" E	5.807
57M-57N	N 42° 08' 18" E	10.196
57N-57O	N 05° 03' 01" W	41.342
57O-57P	N 14° 13' 33" E	36.444
57P-57Q	N 30° 19' 49" E	109.273

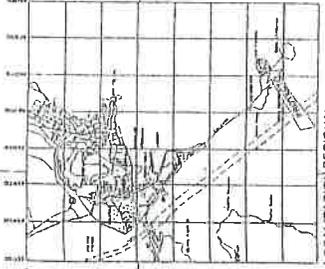
SUPERFICIE = 1 Ha = 2896.3 m<sup>2</sup>

Justicia  
 A: 2011.01.05



ANEXO A

OCEANICO

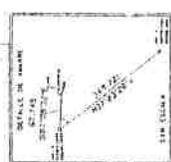


LISTA DE PUNTOS DE CONTROL

ESTACION	COORDENADAS	ALTIMETRIA
1	1110 1110	1110
2	1110 1110	1110
3	1110 1110	1110
4	1110 1110	1110
5	1110 1110	1110
6	1110 1110	1110
7	1110 1110	1110
8	1110 1110	1110
9	1110 1110	1110
10	1110 1110	1110

PUNTO ESTE MONTE

PUNTO	ESTE	MONTE
P481	88029.0035	88658.4771





## CENTRO ESPECIALIZADO DE TURISMO LAS BRISAS EN ISLA PERICO

	Area desarrollable (útil) m2	Renta fija anual m2	Renta Fija Anual	Infraestructura proporcional	Infraestructura invertida a la fecha en millones
60%	83,775.79	B/. 6.00	502,655	10.91%	B/. 3,545,750.00

Renta Variable: 2.4% de los ingresos brutos totales anuales

Fianza de Arrendamiento: B/. 356,031.05

### Cobro de Renta Básica

AÑO	AREA	RENTA	% PAGAR	INCREMENTO	TOTAL A PAGAR
1	83,776	502,655	0%	0%	Período de gracia
2	83,776	502,655	0%	0%	Período de gracia
3	83,776	502,655	50%	0%	251,327.37
4	83,776	502,655	50%	0%	251,327.37
5	83,776	502,655	100%	0%	502,654.74
6	83,776	502,655	100%	1%	507,681.29
7	83,776	502,655	100%	1%	512,758.10
8	83,776	502,655	100%	1%	517,885.68
9	83,776	502,655	100%	1%	523,064.54
10	83,776	502,655	100%	1%	528,295.18
11	83,776	502,655	100%	1%	533,578.14
12	83,776	502,655	100%	1%	538,913.92
13	83,776	502,655	100%	1%	544,303.06
14	83,776	502,655	100%	1%	549,746.09
15	83,776	502,655	100%	1%	555,243.55
16	83,776	502,655	100%	1%	560,795.98
17	83,776	502,655	100%	1%	566,403.94
18	83,776	502,655	100%	1%	572,067.98
19	83,776	502,655	100%	1%	577,788.66
20	83,776	502,655	100%	1%	583,566.55
21	83,776	502,655	100%	1%	589,402.21
22	83,776	502,655	100%	1%	595,296.24
23	83,776	502,655	100%	1%	601,249.20
24	83,776	502,655	100%	1%	607,261.69
25	83,776	502,655	100%	1%	613,334.31
26	83,776	502,655	100%	1%	619,467.65
27	83,776	502,655	100%	1%	625,662.33
28	83,776	502,655	100%	1%	631,918.95
29	83,776	502,655	100%	1%	638,238.14
30	83,776	502,655	100%	1%	644,620.52
31	83,776	502,655	100%	1%	651,066.73
32	83,776	502,655	100%	1%	657,577.39
33	83,776	502,655	100%	1%	664,153.17
34	83,776	502,655	100%	1%	670,794.70
35	83,776	502,655	100%	1%	677,502.65
36	83,776	502,655	100%	1%	684,277.67
37	83,776	502,655	100%	1%	691,120.45
38	83,776	502,655	100%	1%	698,031.65
39	83,776	502,655	100%	1%	705,011.97
40	83,776	502,655	100%	1%	712,062.09
<b>Total acumulado en 40 años</b>					<b>22,155,451.83</b>

Preparado por: Melba Della Sera  
09/18/2002

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
SECRETARÍA GENERAL

Se hace constar que este documento es  
fiel copia de la copia  
que reposa en los archivos de la Institución

Panamá, 8 de Mayo de 2024

EL SUBSECRETARIO





**CERTIFICACIÓN SG. No. 006-02-2024**

**EL SECRETARIO GENERAL DE LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, en uso de sus facultades legales, y a solicitud de la parte interesada, en representación de la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**

**CERTIFICA:**

**PRIMERO:** Que la empresa **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**, mediante la Nota S/N del 8 de febrero de 2024, solicitó una **Certificación** que avale el sitio de vertido de materiales con las coordenadas descritas en dicha nota, para que la misma sea incluida como documento legal al trámite de ampliación del estudio de impacto ambiental.

**SEGUNDO:** Que la Solicitud antes mencionada se encuentra en trámite en la Autoridad Marítima de Panamá.

**TERCERO:** Que mediante Memorando DOP-065-2024 del Departamento de Operaciones Portuarias, indica como nuevo Polígono de Vertido de materiales, autorizado por la Autoridad Marítima de Panamá, los siguientes puntos:

<b>POLÍGONO DE VERTIDO DE MATERIALES - PACÍFICO</b>		
<b>Punto</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
A	671766	978862
B	674266	978862
C	674266	976362
D	671766	976362

**CUARTO:** Que la presente **Certificación** es para uso exclusivo del Ministerio de Ambiente.

La presente **Certificación** no constituye permiso alguno, ni autoriza a la empresa **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**, a iniciar ningún tipo de operación.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los diecinueve (19) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).

**RAÚL H. GUTIÉRREZ F.**  
Secretario General

## RESOLUCIÓN J.D. No. 030-2023



LA JUNTA DIRECTIVA DE LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ, en uso de sus facultades legales, conferidas por el Decreto Ley N° 7 de 10 de febrero de 1998,

## CONSIDERANDO:

Que esta resolución fue adoptada por la Junta Directiva de la Autoridad Marítima de Panamá en su Sesión N° 006-2023, realizada el 25 de mayo de 2023, una vez evaluados los elementos puestos en su conocimiento.

Que, mediante Decreto Ley No.7 de 10 de febrero de 1998, se crea la Autoridad Marítima de Panamá, se unifican las distintas competencias marítimas de la administración pública y se dictan otras disposiciones.

Que la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.** inscrita a folio No. 811575 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, cuyo presidente y representante legal es el señor Joseph Malca Holguin, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-499-880, presentó solicitud el 9 de septiembre de 2016, modificada mediante memoriales de 3 de enero de 2018, 3 de enero de 2023 y 21 de marzo de 2023, a través de sus apoderados legales, la firma forense **LEXMAR – MARITIME & CORPORATE LEGAL SERVICES**, con oficinas en Hato Pintado, calle del IPA, P.H. Ana Isabel, Local 2, con teléfono 6615-4422, correo electrónico [vpalacio@lexmarpma.com](mailto:vpalacio@lexmarpma.com), lugar donde reciben notificaciones personales y legales, a fin de que se le otorgue en concesión un área de fondo de mar de 10 has. + 3,631.49 m<sup>2</sup>, ubicada en Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, por el término de veinte (20) años (fojas 5-14, 226-231, 659-660, 700-701).

Que de acuerdo a la solicitud presentada por la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**, el objeto de la concesión es desarrollar una marina turística, donde además se brindarán los siguientes servicios: locales para uso comercial, para uso comercial marítimo (club de yates, aduanas y migración), galeras para servicios marítimos, uso mixto (comercio y oficinas), hotel, atracadero de botes, servicio de ferries turísticos, atracaderos de lanchas deportivas, reparación de naves de placer, propulsadas y no propulsadas de servicio interior e internacional, recepción de desechos sólidos y líquidos, tratamiento de aguas oleosas generadas por las naves de placer en tránsito internacional, inspecciones de casco y máquina de naves de placer en servicio nacional e internacional, como servicios auxiliares de transporte de aguas de la marina y aguas adyacentes, reparación, mantenimiento, reestructuración a flote o submarina de naves de placer, suministro de agua potable a naves de placer a través de tuberías desde el recinto de la marina, suministro de combustible.

Que los planos de mensura fueron revisados por el Departamento de Ingeniería de la Dirección General de Puertos e Industrias Marítimas Auxiliares y se les otorgó visto bueno de mensura mediante el memorando **PORT-027-ING-2023** de 17 de marzo de 2023 (foja 690).

f



Que el Ministerio de Ambiente, mediante Resolución DIEORA IA-062-2017 de 18 de abril de 2017, aprobó el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado Marina Village (fojas 123-128).

Que **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**, debe aportar el permiso de compatibilidad del Canal de Panamá y la autorización de uso de aguas y riberas del Canal, la cual se encuentra en trámite.

Que consta en el expediente el contrato de desarrollo, arrendamiento e inversión No. 009-22 refrendado el 1 de diciembre de 2022, suscrito entre la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos y la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.** (fojas 739-769).

Que la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**, ha cumplido con los requisitos exigidos por la Autoridad Marítima de Panamá, para el otorgamiento de la concesión.

Que de acuerdo a lo señalado en los artículos 25 y 26 de la Ley No. 56 de 6 de agosto de 2008, la Autoridad Marítima de Panamá autorizará el otorgamiento de las concesiones para el aprovechamiento, el uso y la explotación de bienes del Estado, incluyendo la construcción y explotación de instalaciones marítimas o portuarias mediante contrato.

Que en virtud de lo estipulado en el artículo 29 de la Ley No. 56 de 6 de agosto de 2008, el Estado mantendrá el dominio sobre los bienes objeto de las concesiones y no se otorgarán sobre dichos bienes ninguna facultad de disposición o enajenación, sino únicamente las de uso y explotación.

Que el artículo 40 de la Ley No. 56 de 6 de agosto de 2008, establece que todo contrato de concesión que se celebre con el Estado, a través de la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, deberá ser publicado en la Gaceta Oficial.

Que según los numerales 7 y 11 del artículo 18 del Decreto Ley No. 7 de 10 de febrero de 1998, entre las funciones de la Junta Directiva de la Autoridad Marítima de Panamá se encuentra la de adoptar todas las medidas que estime convenientes para la organización y funcionamiento del sector marítimo y autorizar los actos por sumas mayores a UN MILLÓN DE BALBOAS (B/.1,000,000.00).

Que el monto total del contrato en concepto de canon fijo, por los veinte (20) años que se otorgaría la concesión es de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS BALBOAS CON 40/100 (B/.5,406,692.40)**, por lo que esta superioridad debe autorizar al Administrador a suscribir el contrato de concesión con la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**, de conformidad con lo anteriormente señalado, por lo que,

1



**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:**

Otorgar en concesión a la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**, sujeto al refrendo de la Contraloría General de la República de Panamá, un área de fondo de mar de 10 has. + 3,631.49 m<sup>2</sup>, ubicada en Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, por el término de veinte (20) años.

El área de fondo de mar se desglosa de la siguiente manera:

Etapas 1 - "Globo 1" = 1 Has + 5,891.77 m<sup>2</sup>

Etapas 2 - "Globo 2" = 2 Has + 1,568.50 m<sup>2</sup>

Etapas 3 - "Globo 3" = 2 Has + 7,666.00 m<sup>2</sup>

Etapas 5<sup>a</sup> - "Globo 5a" = 1Has + 5,045.02 m<sup>2</sup>

Etapas 6 - "Globo 6" = 2 Has + 779,11 m<sup>2</sup>

"Globo 6a" = 0Has + 2,671.09 m<sup>2</sup>

El área se describe a continuación:

GLOBO 1 = AREA DE FONDO DE MAR

ÁREA = 1 Has + 5,891.77 m<sup>2</sup>

Partiendo del punto 1, con Coordenadas Norte X=662372.978 y Este Y=986073.17 se mide una distancia de 126.968 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 1-2.

Partiendo del punto 2, con Coordenadas Norte X=662365.849 y Este Y=986199.945 se mide una distancia de 7.41 m con Rumbo N 71d13'53" E, para llegar al punto 2-3.

Partiendo del punto 3, con Coordenadas Norte X=662372.865 y Este Y=986202.329 se mide una distancia de 138.397 m con Rumbo N 18d46'20" W, para llegar al punto 3-4.

Partiendo del punto 4, con Coordenadas Norte X=662328.327 y Este Y=986333.364 se mide una distancia de 36.00m m con Rumbo S 71°12'34" W, para llegar al punto 4-5.

Partiendo del punto 5, con Coordenadas Norte X=662294.246 y Este Y=986321.768 se mide una distancia de 102.311 m con Rumbo S 18d47'26" E, para llegar al punto 5-6.

Partiendo del punto 6, con Coordenadas Norte X=662327.257 y Este Y=986224.746 se mide una distancia de 4.209 m con Rumbo S 14d53'52" E, para llegar al punto 6-7.

Partiendo del punto 7, con Coordenadas Norte X=662328.340 y Este Y=986220.678 se mide una distancia de 4.209 m con Rumbo S 7d6'43" E, para llegar al punto 7-8.

1



189  
18

Partiendo del punto 8, con Coordenadas Norte X=662328.861 y Este Y=986216.501 se mide una distancia de 105.03 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 8-9.

Partiendo del punto 9, con Coordenadas Norte X=662334.758 y Este Y=986111.637 se mide una distancia de 37 m con Rumbo S 86d46'52" W, para llegar al punto 9-10.

Partiendo del punto 10, con Coordenadas Norte X=662297.817 y Este Y=986109.559 se mide una distancia de 30.5 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 10-11.

Partiendo del punto 11, con Coordenadas Norte X=662296.104 y Este Y=986140.011 se mide una distancia de 152.227 m con Rumbo S 86d46'52" W, para llegar al punto 11-12.

Partiendo del punto 12, con Coordenadas Norte X=662144.117 y Este Y=986131.463 se mide una distancia de 24.49 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 12-13.

Partiendo del punto 13, con Coordenadas Norte X=662145.493 y Este Y=986107.012 se mide una distancia de 18.922 m con Rumbo S 86d46'52" W, para llegar al punto 13-14.

Partiendo del punto 14, con Coordenadas Norte X=662126.601 y Este Y=986105.949 se mide una distancia de 66.821 m con Rumbo S 80d14'51" E, para llegar al punto 14-15.

Partiendo del punto 15, con Coordenadas Norte X=662192.456 y Este Y=986094.630 se mide una distancia de 72.833 m con Rumbo N 79d42'50" E, para llegar al punto 15-16.

Partiendo del punto 16, con Coordenadas Norte X=662264.118 y Este Y=986107.635 se mide una distancia de 114.184 m con Rumbo S 72d26'7" E, para llegar al punto 16-1.

GLOBO 2 = AREA DE FONDO DE MAR

ÁREA = 2 Has + 1,568.50 m<sup>2</sup>

Partiendo del punto 1, con Coordenadas Norte X=662374.247 y Este Y=986050.622 se mide una distancia de 22.59 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 1-2.

Partiendo del punto 2, con Coordenadas Norte X=662372.978 y Este Y=986073.177 se mide una distancia de 114.184 m con Rumbo N 72d26'7" W, para llegar al punto 2-3.

Partiendo del punto 3, con Coordenadas Norte X=662264.118 y Este Y=986107.635 se mide una distancia de 72.833 m con Rumbo S 79d42'50" W, para llegar al punto 3-4.



Partiendo del punto 4, con Coordenadas Norte X=662192.456 y Este Y=986094.630 se mide una distancia de 66.821 m con Rumbo N 80d14'51" W, para llegar al punto 4-5.

Partiendo del punto 5, con Coordenadas Norte X=662126.601 y Este Y=986105.949 se mide una distancia de 188.462 m con Rumbo S 86d46'52" W, para llegar al punto 5-6.

Partiendo del punto 6, con Coordenadas Norte X=661938.436 y Este Y=986095.367 se mide una distancia de 14.648 m con Rumbo S 3d2'35" E, para llegar al punto 6-7.

Partiendo del punto 7, con Coordenadas Norte X=661939.214 y Este Y=986080.740 se mide una distancia de 5.721 m con Rumbo S 86d57'28" W, para llegar al punto 7-8.

Partiendo del punto 8, con Coordenadas Norte X=661933.501 y Este Y=986080.436 se mide una distancia de 33.181 m con Rumbo S 2d50'0" E, para llegar al punto 8-9.

Partiendo del punto 9, con Coordenadas Norte X=661935.142 y Este Y=986047.295 se mide una distancia de 200.043 m con Rumbo N 87d57'45" E, para llegar al punto 9-10.

Partiendo del punto 10, con Coordenadas Norte X=662135.058 y Este Y=986054.407 se mide una distancia de 69.384 m con Rumbo S 86d1'13" E, para llegar al punto 10-11.

Partiendo del punto 11, con Coordenadas Norte X=662204.274 y Este Y=986049.592 se mide una distancia de 43.177 m con Rumbo N 83d22'25" E, para llegar al punto 11-12.

Partiendo del punto 12, con Coordenadas Norte X=662247.163 y Este Y=986054.574 se mide una distancia de 111.079 m con Rumbo S 76d36'42" E, para llegar al punto 12-13.

Partiendo del punto 13, con Coordenadas Norte X=662355.223 y Este Y=986028.854 se mide una distancia de 20.795 m con Rumbo N 7d4'26" E, para llegar al punto 13-14.

Partiendo del punto 14, con Coordenadas Norte X=662357.784 y Este Y=986049.491 se mide una distancia de 16.501 m con Rumbo N 86d4'2" E, para llegar al punto 14-1.

GLOBO 3 = AREA DE FONDO DE MAR

ÁREA = 2 Has + 7,666.00 m<sup>2</sup>

Partiendo del punto 1, con Coordenadas Norte X=662357.806 y Este Y=985978.087 se mide una distancia de 45.596 m con Rumbo N 4d4'24" W, para llegar al punto 1-2.



Partiendo del punto 2, con Coordenadas Norte X=662354.567 y Este Y=986023.568 se mide una distancia de 5.327 m con Rumbo N 7d4'26" E, para llegar al punto 2-3.

Partiendo del punto 3, con Coordenadas Norte X=662355.223 y Este Y=986028.854 se mide una distancia de 111.079 m con Rumbo N 76d36'42" W, para llegar al punto 3-4.

Partiendo del punto 4, con Coordenadas Norte X=662247.163 y Este Y=986054.574 se mide una distancia de 43.177 m con Rumbo S 83d22'25" W, para llegar al punto 4-5.

Partiendo del punto 5, con Coordenadas Norte X=662204.274 y Este Y=986049.592 se mide una distancia de 69.384 m con Rumbo N 86d1'13" W, para llegar al punto 5-6.

Partiendo del punto 6, con Coordenadas Norte X=662135.058 y Este Y=986054.407 se mide una distancia de 200.043 m con Rumbo S 87d57'45" W, para llegar al punto 6-7.

Partiendo del punto 7, con Coordenadas Norte X=661935.142 y Este Y=986047.295 se mide una distancia de 82.803 m con Rumbo S 2d50'0" E, para llegar al punto 7-8.

Partiendo del punto 8, con Coordenadas Norte X=661939.235 y Este Y=985964.594 se mide una distancia de 231.099 m con Rumbo N 87d10'0" E, para llegar al punto 8-9.

Partiendo del punto 9, con Coordenadas Norte X=662170.051 y Este Y=985976.017 se mide una distancia de 30.123 m con Rumbo N 3d17'0" W, para llegar al punto 9-10.

Partiendo del punto 10, con Coordenadas Norte X=662168.326 y Este Y=986006.090 se mide una distancia de 6.865 m con Rumbo S 56d28'3" E, para llegar al punto 10-11.

Partiendo del punto 11, con Coordenadas Norte X=662174.048 y Este Y=986002.298 se mide una distancia de 10.462 m con Rumbo S 29d49'45" E, para llegar al punto 11-12.

Partiendo del punto 12, con Coordenadas Norte X=662179.252 y Este Y=985993.222 se mide una distancia de 4.945 m con Rumbo N 84d19'23" E, para llegar al punto 12-13.

Partiendo del punto 13, con Coordenadas Norte X=662184.173 y Este Y=985993.712 se mide una distancia de 26.633 m con Rumbo N 16d0'23" E, para llegar al punto 13-14.

Partiendo del punto 14, con Coordenadas Norte X=662191.517 y Este Y=986019.312 se mide una distancia de 5.607 m con Rumbo E, para llegar al punto 14-15.



Partiendo del punto 15, con Coordenadas Norte X=662197.123 y Este Y=986019.312 se mide una distancia de 5.06 m con Rumbo S 34d23'44" E, para llegar al punto 15-16.

Partiendo del punto 16, con Coordenadas Norte X=662199.982 y Este Y=986015.136 se mide una distancia de 5.471 m con Rumbo S 67d34'7" E, para llegar al punto 16-17.

Partiendo del punto 17, con Coordenadas Norte X=662205.039 y Este Y=986013.049 se mide una distancia de 23.048 m con Rumbo S 79d17'8" E, para llegar al punto 17-18.

Partiendo del punto 18, con Coordenadas Norte X=662227.685 y Este Y=986008.764 se mide una distancia de 9.309 m con Rumbo S 67d4'45" E, para llegar al punto 18-19.

Partiendo del punto 19, con Coordenadas Norte X=662236.259 y Este Y=986005.138 se mide una distancia de 8.399 m con Rumbo S 75d36'28" E, para llegar al punto 19-20.

Partiendo del punto 20, con Coordenadas Norte X=662244.395 y Este Y=986003.051 se mide una distancia de 11.311 m con Rumbo N 87d1'30" E, para llegar al punto 20-21.

Partiendo del punto 21, con Coordenadas Norte X=662255.690 y Este Y=986003.638 se mide una distancia de 8.41 m con Rumbo N 78d8'31" E, para llegar al punto 21-22.

Partiendo del punto 22, con Coordenadas Norte X=662263.921 y Este Y=986005.366 se mide una distancia de 15.731 m con Rumbo S 74d36'0" E, para llegar al punto 22-23.

Partiendo del punto 23, con Coordenadas Norte X=662279.087 y Este Y=986001.188 se mide una distancia de 16.244 m con Rumbo S 58d22'28" E, para llegar al punto 23-24.

Partiendo del punto 24, con Coordenadas Norte X=662292.919 y Este Y=985992.670 se mide una distancia de 6.879 m con Rumbo S 80d3'54" E, para llegar al punto 24-25.

Partiendo del punto 25, con Coordenadas Norte X=662299.695 y Este Y=985991.483 se mide una distancia de 5.768 m con Rumbo N 78d49'56" E, para llegar al punto 25-26.

Partiendo del punto 26, con Coordenadas Norte X=662305.354 y Este Y=985992.601 se mide una distancia de 54.055 m con Rumbo S 67d52'6" E, para llegar al punto 26-27.

Partiendo del punto 27, con Coordenadas Norte X=662355.487 y Este Y=985972.211 se mide una distancia de 6.316 m con Rumbo N 22d7'54" E, para llegar al punto 27-1.

GLOBO 5a = AREA DE FONDO DE MAR

11



ÁREA = 1 Has + 5,045.02 m<sup>2</sup>

Partiendo del punto 1, con Coordenadas Norte X=662303.807 y Este Y=986109.896 se mide una distancia de 36.5 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 1-2.

Partiendo del punto 2, con Coordenadas Norte X=662301.758 y Este Y=986146.338 se mide una distancia de 158.227 m con Rumbo S 86d46'52" W, para llegar al punto 2-3.

Partiendo del punto 3, con Coordenadas Norte X=662143.780 y Este Y=986137.454 se mide una distancia de 27.45 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 3-4.

Partiendo del punto 4, con Coordenadas Norte X=662142.239 y Este Y=986164.860 se mide una distancia de 158.227 m con Rumbo N 86d46'52" E, para llegar al punto 4-5.

Partiendo del punto 5, con Coordenadas Norte X=662300.216 y Este Y=986173.745 se mide una distancia de 41.08 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 5-6.

Partiendo del punto 6, con Coordenadas Norte X=662297.910 y Este Y=986214.760 se mide una distancia de 164.227 m con Rumbo S 86d46'52" W, para llegar al punto 6-7.

Partiendo del punto 7, con Coordenadas Norte X=662133.942 y Este Y=986205.538 se mide una distancia de 40.52 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 7-8.

Partiendo del punto 8, con Coordenadas Norte X=662136.217 y Este Y=986165.082 se mide una distancia de 122.948 m con Rumbo S 86d46'52" W, para llegar al punto 8-9.

Partiendo del punto 9, con Coordenadas Norte X=662013.464 y Este Y=986158.179 se mide una distancia de 31.9 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 9-10.

Partiendo del punto 10, con Coordenadas Norte X=662015.255 y Este Y=986126.329 se mide una distancia de 122.948 m con Rumbo N 86d46'52" E, para llegar al punto 10-11.

Partiendo del punto 11, con Coordenadas Norte X=662138.008 y Este Y=986133.233 se mide una distancia de 20.6 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 11-12.

Partiendo del punto 12, con Coordenadas Norte X=662139.165 y Este Y=986112.665 se mide una distancia de 190.428 m con Rumbo S 86d46'52" W, para llegar al punto 12-13.

Partiendo del punto 13, con Coordenadas Norte X=661949.038 y Este Y=986101.972 se mide una distancia de 157.868 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 13-14.

1



Partiendo del punto 14, con Coordenadas Norte X=661940.173 y Este Y=986259.591 se mide una distancia de 10.45 m con Rumbo S 86d57'28" W, para llegar al punto 14-15.

Partiendo del punto 15, con Coordenadas Norte X=661929.738 y Este Y=986259.037 se mide una distancia de 163.901 m con Rumbo S 3d2'32" E, para llegar al punto 15-16.

Partiendo del punto 16, con Coordenadas Norte X=661938.436 y Este Y=986095.367 se mide una distancia de 207.383 m con Rumbo N 86d46'52" E, para llegar al punto 16-17.

Partiendo del punto 17, con Coordenadas Norte X=662145.493 y Este Y=986107.012 se mide una distancia de 24.49 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 17-18.

Partiendo del punto 18, con Coordenadas Norte X=662144.117 y Este Y=986131.463 se mide una distancia de 152.227 m con Rumbo N 86d46'52" E, para llegar al punto 18-19.

Partiendo del punto 19, con Coordenadas Norte X=662296.104 y Este Y=986140.011 se mide una distancia de 30.5 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 19-20.

Partiendo del punto 20, con Coordenadas Norte X=662297.817 y Este Y=986109.559 se mide una distancia de 6 m con Rumbo N 86d46'52" E, para llegar al punto 20-1.

GLOBO 6 = AREA DE FONDO DE MAR

ÁREA = 2 Has + 779.11 m<sup>2</sup>

Partiendo del punto 1, con Coordenadas Norte X=662251.187 y Este Y=986241.859 se mide una distancia de 47.2 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 1-2.

Partiendo del punto 2, con Coordenadas Norte X=662248.537 y Este Y=986288.985 se mide una distancia de 113.103 m con Rumbo S 87d12'24" W, para llegar al punto 2-3.

Partiendo del punto 3, con Coordenadas Norte X=662135.568 y Este Y=986283.473 se mide una distancia de 43.36 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 3-4.

Partiendo del punto 4, con Coordenadas Norte X=662133.134 y Este Y=986326.764 se mide una distancia de 123.371 m con Rumbo N 86d46'52" E, para llegar al punto 4-5.

Partiendo del punto 5, con Coordenadas Norte X=662256.310 y Este Y=986333.692 se mide una distancia de 4 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 5-6.

!



Partiendo del punto 6, con Coordenadas Norte X=662256.085 y Este Y=986337.686 se mide una distancia de 282.518 m con Rumbo S 86d46'51" W, para llegar al punto 6-7.

Partiendo del punto 7, con Coordenadas Norte X=661974.013 y Este Y=986321.820 se mide una distancia de 20.799 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 7-8.

Partiendo del punto 8, con Coordenadas Norte X=661975.180 y Este Y=986301.054 se mide una distancia de 153.148 m con Rumbo N 86d46'52" E, para llegar al punto 8-9.

Partiendo del punto 9, con Coordenadas Norte X=662128.086 y Este Y=986309.654 se mide una distancia de 25.2 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 9-10.

Partiendo del punto 10, con Coordenadas Norte X=662129.501 y Este Y=986284.494 se mide una distancia de 153.148 m con Rumbo S 86d46'52" W, para llegar al punto 10-11.

Partiendo del punto 11, con Coordenadas Norte X=661976.595 y Este Y=986275.894 se mide una distancia de 36.6 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 11-12.

Partiendo del punto 12, con Coordenadas Norte X=661978.651 y Este Y=986239.352 se mide una distancia de 153.148 m con Rumbo N 86d46'52" E, para llegar al punto 12-13.

Partiendo del punto 13, con Coordenadas Norte X=662131.557 y Este Y=986247.951 se mide una distancia de 25.2 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 13-14.

Partiendo del punto 14, con Coordenadas Norte X=662132.972 y Este Y=986222.791 se mide una distancia de 153.148 m con Rumbo S 86d46'52" W, para llegar al punto 14-15.

Partiendo del punto 15, con Coordenadas Norte X=661980.066 y Este Y=986214.192 se mide una distancia de 35 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 15-16.

Partiendo del punto 16, con Coordenadas Norte X=661982.031 y Este Y=986179.247 se mide una distancia de 153.148 m con Rumbo N 86d46'52" E, para llegar al punto 16-17.

Partiendo del punto 17, con Coordenadas Norte X=662134.937 y Este Y=986187.846 se mide una distancia de 17.72 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 17-18.

Partiendo del punto 18, con Coordenadas Norte X=662133.940 y Este Y=986205.571 se mide una distancia de 6 m con Rumbo N 87d5'20" E, para llegar al punto 18-19.

1



Partiendo del punto 19, con Coordenadas Norte X=662139.932 y Este Y=986205.875 se mide una distancia de 29.703 m con Rumbo N 3d12'25" W, para llegar al punto 19-20.

Partiendo del punto 20, con Coordenadas Norte X=662138.271 y Este Y=986235.532 se mide una distancia de 113.094 m con Rumbo N 86d47'35" E, para llegar al punto 20-1.

GLOBO 6a = AREA DE FONDO DE MAR

ÁREA = 0 Has + 2,671.09 m<sup>2</sup>

Partiendo del punto 1, con Coordenadas Norte X=662432.241 y Este Y=986169.698 se mide una distancia de 4 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 1-2.

Partiendo del punto 2, con Coordenadas Norte X=662430.954 y Este Y=986173.485 se mide una distancia de 61.778 m con Rumbo S 71d13'53" W, para llegar al punto 2-3.

Partiendo del punto 3, con Coordenadas Norte X=662372.461 y Este Y=986153.608 se mide una distancia de 19.722 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 3-4.

Partiendo del punto 4, con Coordenadas Norte X=662371.354 y Este Y=986173.299 se mide una distancia de 65.213 m con Rumbo N 71d13'53" E, para llegar al punto 4-5.

Partiendo del punto 5, con Coordenadas Norte X=662433.099 y Este Y=986194.281 se mide una distancia de 4 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 5-6.

Partiendo del punto 6, con Coordenadas Norte X=662431.812 y Este Y=986198.069 se mide una distancia de 64.1 m con Rumbo S 71d13'53" W, para llegar al punto 6-7.

Partiendo del punto 7, con Coordenadas Norte X=662371.120 y Este Y=986177.445 se mide una distancia de 19.722 m con Rumbo N 3d13'8" W, para llegar al punto 7-8.

Partiendo del punto 8, con Coordenadas Norte X=662370.013 y Este Y=986197.135 se mide una distancia de 62.609 m con Rumbo N 71d13'53" E, para llegar al punto 8-9.

Partiendo del punto 9, con Coordenadas Norte X=662429.292 y Este Y=986217.279 se mide una distancia de 4 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 9-10.

Partiendo del punto 10, con Coordenadas Norte X=662428.005 y Este Y=986221.067 se mide una distancia de 54.238 m con Rumbo S 71d13'53" W, para llegar al punto 10-11.





Partiendo del punto 11, con Coordenadas Norte X=662376.652 y Este Y=986203.616 se mide una distancia de 19 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 11-12.

Partiendo del punto 12, con Coordenadas Norte X=662370.539 y Este Y=986221.606 se mide una distancia de 62.365 m con Rumbo N 71d13'53" E, para llegar al punto 12-13.

Partiendo del punto 13, con Coordenadas Norte X=662429.588 y Este Y=986241.671 se mide una distancia de 4 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 13-14.

Partiendo del punto 14, con Coordenadas Norte X=662428.301 y Este Y=986245.459 se mide una distancia de 62.365 m con Rumbo S 71d13'53" W, para llegar al punto 14-15.

Partiendo del punto 15, con Coordenadas Norte X=662369.252 y Este Y=986225.393 se mide una distancia de 19 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 15-16.

Partiendo del punto 16, con Coordenadas Norte X=662363.139 y Este Y=986243.383 se mide una distancia de 62.365 m con Rumbo N 71d13'53" E, para llegar al punto 16-17.

Partiendo del punto 17, con Coordenadas Norte X=662422.188 y Este Y=986263.448 se mide una distancia de 4 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 17-18.

Partiendo del punto 18, con Coordenadas Norte X=662420.901 y Este Y=986267.236 se mide una distancia de 62.365 m con Rumbo S 71d13'53" W, para llegar al punto 18-19.

Partiendo del punto 19, con Coordenadas Norte X=662361.852 y Este Y=986247.170 se mide una distancia de 19 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 19-20.

Partiendo del punto 20, con Coordenadas Norte X=662355.738 y Este Y=986265.160 se mide una distancia de 62.365 m con Rumbo N 71d13'53" E, para llegar al punto 20-21.

Partiendo del punto 21, con Coordenadas Norte X=662414.787 y Este Y=986285.225 se mide una distancia de 4 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 21-22.

Partiendo del punto 22, con Coordenadas Norte X=662413.500 y Este Y=986289.013 se mide una distancia de 62.365 m con Rumbo S 71d13'53" W, para llegar al punto 22-23.

Partiendo del punto 23, con Coordenadas Norte X=662354.451 y Este Y=986268.947 se mide una distancia de 19 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 23-24.

1



Partiendo del punto 24, con Coordenadas Norte X=662348.338 y Este Y=986286.937 se mide una distancia de 62.365 m con Rumbo N 71d13'53" E, para llegar al punto 24-25.

Partiendo del punto 25, con Coordenadas Norte X=662407.387 y Este Y=986307.002 se mide una distancia de 4 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 25-26.

Partiendo del punto 26, con Coordenadas Norte X=662406.100 y Este Y=986310.790 se mide una distancia de 62.365 m con Rumbo S 71d13'53" W, para llegar al punto 26-27.

Partiendo del punto 27, con Coordenadas Norte X=662347.051 y Este Y=986290.724 se mide una distancia de 19 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 27-28.

Partiendo del punto 28, con Coordenadas Norte X=662340.938 y Este Y=986308.714 se mide una distancia de 62.365 m con Rumbo N 71d13'53" E, para llegar al punto 28-29.

Partiendo del punto 29, con Coordenadas Norte X=662399.987 y Este Y=986328.779 se mide una distancia de 4 m con Rumbo N 18d46'7" W, para llegar al punto 29-30.

Partiendo del punto 30, con Coordenadas Norte X=662398.700 y Este Y=986332.567 se mide una distancia de 66.365 m con Rumbo S 71d13'53" W, para llegar al punto 30-31.

Partiendo del punto 31, con Coordenadas Norte X=662335.864 y Este Y=986311.214 se mide una distancia de 115 m con Rumbo S 18d46'7" E, para llegar al punto 31-32.

Partiendo del punto 32, con Coordenadas Norte X=662372.865 y Este Y=986202.329 se mide una distancia de 7.41 m con Rumbo S 71d13'53" W, para llegar al punto 32-33.

Partiendo del punto 33, con Coordenadas Norte X=662365.849 y Este Y=986199.945 se mide una distancia de 51.9 m con Rumbo S 3d13'8" E, para llegar al punto 33-34.

Partiendo del punto 34, con Coordenadas Norte X=662368.763 y Este Y=986148.127 se mide una distancia de 67.043 m con Rumbo N 71d13'53" E, para llegar al punto 34-1.

El área será utilizada por la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**, para desarrollar una marina turística, donde además se brindaran los siguientes servicios: locales para uso comercial, para uso comercial marítimo (club de yates, aduanas y migración), galeras para servicios marítimos, uso mixto (comercio y oficinas), hotel, atracadero de botes, servicio de ferries turísticos,



atracaderos de lanchas deportivas, reparación de naves de placer propulsadas y no propulsadas de servicio interior e internacional, recepción de desechos sólidos y líquidos, tratamiento de aguas oleosas generadas por las naves de placer en tránsito internacional, inspecciones de casco y máquina de naves de placer en servicio nacional e internacional, como servicios auxiliares de transporte de aguas de la marina y aguas adyacentes, reparación, mantenimiento, reestructuración a flote o submarina de naves de placer, suministro de agua potable a naves de placer a través de tuberías desde el recinto de la marina, suministro de combustible.

**ARTÍCULO SEGUNDO:**

Autorizar al Administrador de **LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, sujeto a la aprobación de las instancias correspondientes y al refrendo de la Contraloría General de la República, para suscribir el respectivo contrato de concesión con la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**

**ARTÍCULO TERCERO:**

La sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.** pagará a la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, por el área otorgada en concesión, un canon fijo de **B/. 0.15** por metro cuadrado de **ÁREA DE FONDO DE MAR**, generando de esta manera un pago mensual durante el primer año de **DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES BALBOAS con 77/100 (B/.2,383.77)**, correspondiente a la Etapa 1, al tercer año después de inicio de facturación se iniciará el pago de la Etapa 2, generando de esta manera un pago mensual acumulado de **SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO BALBOAS CON 93/100 (B/.6,195.93)**, al cuarto año después de inicio de facturación se iniciará el pago de la etapa 3, generando de esta manera un pago mensual acumulado de **ONCE MIL TRESCIENTOS DOCE BALBOAS CON 43/100 (B/.11,312.43)**, al séptimo año después de inicio de facturación se iniciará el pago de la etapa 5a, generando de esta manera un pago mensual acumulado de **DIECISÉIS MIL CIENTO VEINTIDÓS BALBOAS CON 44/100 (B/.16,122.44)**, al octavo año después de inicio de facturación se iniciará el pago de la etapa 6, generando de esta manera un pago mensual acumulado de **VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO BALBOAS CON 86/100 (B/.21,884.86)**. Este canon fijo se incrementará en un **cinco por ciento (5%) anual**, según se detalla en la siguiente tabla:

7



Resolución J.D. N° 030-2023  
**AMP – ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**  
 Adoptada en la Sesión N° 006-2023 de la Junta Directiva de la AMP  
 Panamá, 25 de mayo de 2023  
 Pág. No. 15



AÑO	Area Solicitada -Globo1+2+3+5a+6+6a= 10 HAS + 3,631.49 m²												
	ETAPA1		ETAPA 2		ETAPA 3		ETAPA 5A		ETAPA 6		TOTAL		
	Pago Mensual	Pago Anual	Pago Mensual	Pago Anual	Pago Mensual	Pago Anual	Pago Mensual	Pago Anual	Pago Mensual	Pago Anual	Pago Mensual	Pago Anual	
1	2,383.77	28,605.24	**	**	**	**	**	**	**	**	**	2,383.77	28,605.24
2	2,502.95	30,035.40	**	**	**	**	**	**	**	**	**	2,502.95	30,035.40
3	2,628.50	31,542.00	3,567.43	42,809.16	**	**	**	**	**	**	**	6,195.93	74,351.16
4	2,760.40	33,124.80	3,746.45	44,957.40	4,805.58	57,666.96	**	**	**	**	**	11,312.43	135,749.16
5	2,898.66	34,783.92	3,934.09	47,209.08	5,046.28	60,555.36	**	**	**	**	**	11,879.03	142,548.36
6	3,043.27	36,519.24	4,130.37	49,564.44	5,298.04	63,576.48	**	**	**	**	**	12,471.68	149,660.16
7	3,195.83	38,349.96	4,337.43	52,049.16	5,563.63	66,763.56	3,025.55	36,306.60	**	**	**	16,122.44	193,469.28
8	3,356.34	40,276.08	4,555.27	54,663.24	5,843.06	70,116.72	3,177.51	38,130.12	4,952.68	59,432.16	21,884.86	262,618.32	
9	3,524.79	42,297.48	4,783.89	57,406.68	6,136.32	73,635.84	3,336.99	40,043.88	5,201.25	62,445.00	22,983.24	275,798.88	
10	3,701.19	44,414.28	5,023.30	60,279.60	6,443.41	77,320.92	3,503.99	42,147.88	5,461.55	65,538.60	24,133.44	289,601.28	
11	3,885.54	46,626.48	5,273.50	63,282.00	6,764.34	81,172.08	3,678.51	44,342.12	5,733.57	68,802.84	25,335.46	304,025.52	
12	4,079.42	48,933.04	5,536.63	66,439.56	7,101.86	85,222.32	3,862.06	46,344.72	6,019.67	72,236.04	26,599.64	319,195.68	
13	4,282.83	51,393.96	5,812.71	69,752.52	7,455.99	89,471.88	4,054.63	48,655.56	6,319.83	75,837.96	27,925.99	335,111.88	
14	4,497.37	53,968.44	6,103.89	73,246.68	7,829.48	93,953.76	4,257.74	51,092.88	6,636.41	79,636.92	29,324.89	351,898.68	
15	4,723.03	56,676.36	6,410.16	76,921.92	8,222.34	98,668.08	4,471.38	53,656.56	6,969.40	83,632.80	30,796.31	369,555.72	
16	4,959.82	59,517.84	6,731.51	80,778.36	8,634.56	103,614.72	4,695.55	56,346.60	7,318.81	87,825.72	32,340.27	388,083.24	
17	5,207.73	62,492.76	7,068.00	84,816.00	9,066.15	108,793.80	4,930.25	59,163.00	7,684.63	92,215.56	33,956.76	407,481.12	
18	5,468.36	65,620.32	7,421.72	89,060.64	9,519.87	114,238.44	5,176.99	62,123.88	8,069.21	96,830.52	35,656.15	427,873.80	
19	5,741.70	68,900.40	7,792.70	93,512.40	9,995.73	119,948.76	5,435.77	65,229.24	8,472.56	101,670.72	37,438.46	449,261.52	
20	6,029.34	72,352.08	8,183.09	98,197.08	10,496.48	125,957.76	5,708.08	68,496.96	8,897.01	106,764.12	39,314.00	471,768.00	
SUB-TOTAL	946,450.08			1,204,945.92		1,490,677.44		711,780.00		1,052,838.96	TOTAL	5,406,692.40	

El canon descrito será pagado a la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, dentro de los quince días (15) calendario siguientes a la presentación de la factura respectiva y la morosidad en el pago del canon producirá un recargo del dos por ciento (2%) mensual.

La **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ** recibirá como ingreso por canon fijo, al término del contrato, la suma de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS BALBOAS CON 40/100 (B/.5,406,692.40)**.

**ARTÍCULO CUARTO:** La sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.** realizará una inversión de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE BALBOAS CON 25/100 (B/.9,962,789.25)**, según se detalla continuación:

*[Handwritten signature]*

## CRONOGRAMA DE INVERSIÓN

Cronograma de Inversión																	
No.	DESCRIPCION (actividad)	AMP	CANTIDAD	UNIDAD	TIEMPO DE EJECUCION EN AÑOS												
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTAL
ETAPA 1	CONFORMACION DE PONTON Y GANWAY	\$87,900.00	1.00	un													
	ELABORACION DE DISEÑOS TECNICOS GENERALES DE	\$140,000.00	1.00	UN													
	ELABORACION DE DISEÑOS TECNICOS DE BATIMETRIA Y	\$45,000.00	1.00	UN	B/1,253,551.25											B/1,253,551.25	
	CONFORMACION DE RELLENOS GENERALES	\$363,151.25	41,503.00	M3													
ETAPA 2	CONSTRUCCIONES TEMPORALES PARA OFICINAS, Y GALERAS	\$617,500.00	650.00	M2													
	DRAGADO Y MOVILIZACION	\$357,000.00	54,270.00	M3													
	INICIO DE CONFORMACION DE NUCLEO DE DIQUE DE	\$843,692.50	96,422.00	M2			\$2,195,492.50									B/2,195,492.50	
	INICIO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ATRACADEROS	\$619,800.00	1,033.00	M3													
ETAPA 3	CONFORMACION DE ESCOLLERA EN PIEDRA Y COLOCACION	\$375,000.00	22,650.00	m3													
	DISEÑO Y CONSTRUCCION DE MUROS VERTICALES	\$748,125.00	1,425.00	M3													
ETAPA 4	CONTINUACION DE CONFORMACION DE NUCLEO DE DIQUE DE	\$843,692.50	96,422.00	M3					\$1,591,817.50							B/1,591,817.50	
	FINALIZACION DE DISEÑO Y CONSTRUCCION DE MUROS	\$250,000.00	660.00	M3													
ETAPA 5	PAVIMENTACION Y CONFORMACION DE CALLES, SISTEMA	\$368,928.00	12,600.00	M2						\$1,536,928.00						B/1,536,928.00	
	INICIO DE TRABAJOS CIVILES AREAS COMERCIALES (LOCALES	\$918,000.00	540.00	M2													
ETAPA 6	SECCION A DE ETAPA 5: CONTINUACION DE TRABAJOS CIVILES	\$382,500.00	225.00	M2													
	SECCION B DE ETAPA 5: CONTINUACION DE ATRACADEROS	\$900,000.00	1,500.00	M3												B/1,282,500.00	
ETAPA 7	SECCION A DE ETAPA 6: FINALIZACION DE ATRACADEROS	\$900,000.00	1,500.00	M3													
	SECCION B DE ETAPA 6: FINALIZACION DE TRABAJOS CIVILES	\$650,000.00	375.00	M2												B/1,452,500.00	
ETAPA 7	COSTO DE MANTENIMIENTO (SOBRE ETAPAS 1 A 6)	\$650,000.00	1.00	UN											B/650,000.00	B/650,000.00	
COSTO TOTAL ESTIMADO		\$9,962,789.25														B/9,962,789.25	

## ARTÍCULO QUINTO:

La sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.** se compromete a ejecutar a su propio costo, el proyecto o los proyectos específicos de desarrollo social y comunitario que el Gobierno Nacional le indique por conducto de la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, hasta por la suma de **TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES BALBOAS CON 68/100 (B/348,843.68)**, equivalente al cálculo progresivo y combinado establecido en la tabla de porcentajes para la determinación de aporte a proyectos sociales de la Autoridad Marítima de Panamá, conforme a la Resolución J.D. No. 010-2019 de 27 de marzo de 2019, aplicados a la inversión del proyecto, que es de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE BALBOAS CON 25/100 (B/9,962,789.25)**.

En atención a la Resolución **J.D. No. 010-2019** de 27 de marzo de 2019, el Administrador de la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ** determinará el plazo en que se ejecutarán los aportes o proyectos de desarrollo social y comunitario y firmará con la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.** los acuerdos que sean necesarios para establecer los mecanismos de transparencia, ejecución y control que se requieran.



Resolución J.D. N° 030-2023  
AMP – ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.  
Adoptada en la Sesión N° 006-2023 de la Junta Directiva de la AMP  
Panamá, 25 de mayo de 2023  
Pág. No. 17

**ARTÍCULO SEXTO:** La sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.** no podrá ceder ni traspasar los derechos y obligaciones que le imponga el contrato de concesión, ni subarrendar total o parcialmente el área otorgada en concesión, sin previa autorización por escrito de la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ.**

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** La sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.** tendrá un plazo de treinta (30) días, para presentar la documentación que le sea solicitada por la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, contados a partir de la notificación de la presente Resolución. El incumplimiento de esta obligación dejará sin efecto la presente Resolución.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Informar a la sociedad **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.** que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Reconsideración ante la **JUNTA DIRECTIVA DE LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, para lo cual contará con un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente resolución.

**ARTÍCULO NOVENO:** Esta resolución comenzará a regir a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Decreto Ley No. 7 de 10 de febrero de 1998 y sus modificaciones.  
Ley No. 38 de 31 de julio de 2000 y sus modificaciones.  
Ley No. 56 de 6 de agosto de 2008 y sus modificaciones.  
Resolución J.D. 010-2019 de 27 de marzo de 2019.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en la ciudad de Panamá, a los veinticinco (25) días del mes de mayo de dos mil veintitrés (2023).

**EL PRESIDENTE**

**EL SECRETARIO**

  
**CARLOS GARCÍA MOLINO**  
VICEMINISTRO DE LA PRESIDENCIA

  
**NORIEL ARAÚZ V.**  
ADMINISTRADOR DE LA AUTORIDAD  
MARÍTIMA DE PANAMÁ

CGM/NAV

  
AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ  
CERTIFICO QUE TODO LO ANTERIOR ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL PANAMÁ.  
9 de mayo de 2023  
  
Rocio Hernández F.  
Secretaría General  
Consta de diecisiete (17) fojas



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS  
PEDRESCHI PIMENTEL  
FECHA: 2024.08.26 17:18:57 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

342957/2024 (0) DE FECHA 26/08/2024

QUE LA PERSONA JURÍDICA

ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 811575 (S) DESDE EL VIERNES, 16 DE AGOSTO DE 2013

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: ILKA CAMARGO

SUSCRIPTOR: ARMANDO APARICIO

DIRECTOR: JOSEPH MALCA

DIRECTOR: SAUL MALCA

DIRECTOR: FLORENCIA H. DE MALCA

PRESIDENTE: JOSEPH MALCA

SECRETARIO: SAUL MALCA

TESORERO: SAUL MALCA

AGENTE RESIDENTE: ARIAS, ALEMAN & MORA

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

SIN PERJUICIO DE LO QUE DISPONGA LA JUNTA DIRECTIVA, EL PRESIDENTE, OSTENTARA LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD. EN AUSENCIA DE ESTE LA OSTENTARA, EN SU ORDEN, EL VICE-PRESIDENTE, EL TESORERO O EL SECRETARIO.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

EL TOTAL DE ACCIONES QUE PUEDEN SER EMITIDAS POR LA SOCIEDAD ES DE QUINIENTAS (500) LAS QUE SERAN SIN VALOR NOMINAL. LAS ACCIONES SOLO PODRAN SE EMITIDAS COMO ACCIONES NOMINATIVAS UNICAMENTE.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL LUNES, 26 DE AGOSTO DE 2024A LAS 5:03 P. M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404766724**



Valde su documento electrónico a través del CÓDIGO QR Impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: CACF4407-13C1-4DCB-80A9-887ACC5542E0  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Joseph  
Malca Holguin

REP  
P  
E  
L



NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 22-NOV-1975  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMA  
SEXO: M TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 25-FEB-2019 EXPIRA: 25-FEB-2029

8-499-880



TE TRIBUNAL ELECTORAL

DIRECTOR NACIONAL DE CEBULACION



Yo Licda, Tatiana Pitty Bethancourt, Notaria Pública Novena del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-707-101,

**CERTIFICO:**

Que este documento ha sido cotejado y encontrado en todo conforme con su original.

Fue cotejado:

16 MAY 2024

Licda. Tatiana Pitty Bethancourt  
Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá



Panamá, 16 de agosto de 2024

Licenciada  
**Graciela Palacios**  
**Dirección Nacional de Evaluación Ambiental**  
**Ministerio de Ambiente**  
E. S. D.



Licenciada Palacios;

Yo, JOSEPH MALCA HOLGUIN, con cédula de identidad personal 8-499-880, representante legal de la empresa. **ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.** Inscrita en el registro público bajo el Folio 811575 empresa promotora del Estudio de Impacto Ambiental categoría II **“DRAGADO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, MARINA VILLAGE”**. Solicito se someta a evaluación el proyecto de construcción mencionado. El mismo se ubicará en Isla Perico, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá. El estudio de impacto ambiental fue elaborado por los Consultores Ambientales, Ilce Vergara con numero de Registro IRC-029-2007, Silvano Vergara con numero de registro IRC -085-2020 y Yariela Zeballos con numero de registro IRC -063-2007. También participaron como personal de apoyo Zoila Vergara, Fabiola Mosquera y Fredy Nay.

Nuestra empresa recibe notificaciones en Avenida Balboa y vía Italia Edificio Bahía Balboa, planta baja local 5, correo joseph@malca.com.

En consecuencia y de acuerdo con lo que establece el Decreto Ejecutivo N° 1 y en el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024 que modifica y adiciona disposiciones al decreto ejecutivo 1 de 2023, que reglamenta el Capítulo III del Texto Único de la ley 41 de 1998, sobre proceso de Evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental.

Adjuntamos un ejemplar en formato impreso el cual consta de (461) fojas y dos copias en formato digital además. Además, se adjunta al presente estudio la siguiente documentación:

- Copia de la cedula del representante legal de la empresa debidamente notariada
- Paz y Salvo emitido por el ministerio de Ambiente
- Copia de recibo de Pago por la suma de \$1,253.00
- Certificado de Registro Público de la empresa actualizado
- Certificados de Registro Público de las fincas actualizado
- Mapa de localización regional y coordenadas
- Plano batimétrico
- Estudio oceanográfico
- Informe de biología marina
- Resultados de calidad de agua de mar
- Resultados de monitoreos ambientales
- Percepción ciudadana (encuestas, notas y volante informativa)

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la presente.

**JOSEPH MALCA HOLGUIN**  
CIP: 8-499-880  
Representante Legal  
**ISLAND STRATEGIC VENTURES, INC.**



<b>REPÚBLICA DE PANAMÁ</b> GOBIERNO NACIONAL		<b>MINISTERIO DE AMBIENTE</b>
<b>DEPARTAMENTO DE EVALUACION DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>		
<b>RECIBIDO</b>		
Por	Kyria Conaloz	
Fecha	2/10/2024	
Hora	12:56 pm	



Yo, LCDA. TANIA SUSANA CHEN GUILLÉN, Notaria Pública Segunda  
del Circuito de Panamá, con Cédula 4-244-853.

**CERTIFICO**

Que hemos cotejado la(s) firma (s) anterior (es) con la(s) que  
aparece(n) en la(s) copia(s) de la(s) cédula(s) y/o Pasaporte(s)  
del (de los) firmante(s) y a nuestro parecer son iguales,  
por lo que las consideramos auténtica(s).

Panamá, 19 AGO 2024

\_\_\_\_\_  
Testigo

*Tania Chen Guillén*

TANIA SUSANA CHEN GUILLÉN  
Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá

