

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO XCIV

PANAMÁ, R. DE PANAMÁ JUEVES 26 DE FEBRERO DE 1998

Nº23,488

CONTENIDO

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

DECRETO Nº 47

(De 18 de febrero de 1998)

"POR EL CUAL SE DESIGNA A LA PROCURADORA GENERAL DE LA NACION, ENCARGADA." PAG.2

MINISTERIO DE EDUCACION

DECRETO EJECUTIVO Nº 15

(De 10 de febrero de 1998)

"POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA COMISION COORDINADORA DE EDUCACION NACIONAL." PAG. 3

DECRETO EJECUTIVO Nº 20

(De 18 de febrero de 1998)

"POR EL CUAL SE CREA LA COMISION PRESIDENCIAL ASESORA PARA EL PROCESO DE INTRODUCCION, A GRAN ESCALA, DE LA INFORMATICA EDUCATIVA EN EL SISTEMA EDUCATIVO NACIONAL." PAG. 4

DECRETO EJECUTIVO Nº 21

(De 19 de febrero de 1998)

"POR EL CUAL SE ESTABLECE EL TRASLADO DE LOS EDUCADORES QUE PRESTAN SERVICIOS EN AREAS DE DIFICIL ACCESO." PAG. 5

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

RESOLUCION EJECUTIVA Nº 7

(De 18 de febrero de 1998)

"NEGAR, COMO EN EFECTO NIEGA LA SOLICITUD FORMAL DE EXTRADICION DEL CIUDADANO GUATEMALTECO JORGE ANTONIO SERRANO ELIAS." PAG. 6

AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA

CONTRATO NUMERO CUATRO 052-98

(De 5 de junio de 1997)

"CONTRATO ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA Y LA SOCIEDAD ANCHORAGE ENTERTAINMENT, INC., PARA EL DESARROLLO DE CIERTAS AREAS DE AMADOR." PAG. 12

CONTRATO DE COMPRAVENTA Nº 188-97

(De 21 de octubre de 1997)

"CONTRATO ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA Y LA SOCIEDAD MOTORES COLPAN, S.A." PAG. 52

CONTRATO DE CONCESION Nº 166-97

(De 30 de octubre de 1997)

"CONTRATO ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA Y LA SOCIEDAD CORPORACION SIERRA LEONA, S.A." PAG. 58

CONTRATO DE CONCESION Nº 203-97

(De 12 de noviembre de 1997)

"CONTRATO ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA Y LA SOCIEDAD GRUPO JIL-INGENIEROS-CONSULTORES, S.A." PAG. 66

CONTRATO DE COMPRAVENTA Nº 265-97

(De 17 de diciembre de 1997)

"CONTRATO ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA Y RAFAEL NICOLAS" .. PAG. 78

ACUERDO DE PAGO POR CESION Nº 1

(De 27 de Noviembre de 1997)

"ACUERDO DE PAGO POR CESION DE BIENES CELEBRADO ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA Y EL INSTITUTO DE RECURSOS HIDRAULICOS Y ELECTRIFICACION." PAG. 85

FE DE ERRATA

"PARA CORREGIR ERROR INVOLUNTARIO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL Nº23,487 DEL 20 DE FEBRERO DE 1998. EN EL CONTRATO 47 DEL 16 DE FEBRERO DE 1998. SE PUBLICA INTEGRAMENTE." PAG. 93

"PARA CORREGIR ERROR INVOLUNTARIO EN LA RESOLUCION DE GABINETE 221 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1997, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL 23,393 DEL 7 DE OCTUBRE DE 1997. EL RESUMEN QUE SE DEBIO ADJUNTAR, NO SE PUBLICO POR TAL RAZON SE PUBLICA NUEVAMENTE LA RESOLUCION DE GABINETE INTEGRAMENTE, CON SU RESUMEN. RESUMEN DE OFERTA INTERNACIONAL FINANCE CORPORATION PARA LA PROMOCION Y VENTA DE ACCIONES DE EMPRESAS ELECTRICAS." PAG. 96

AVISOS Y EDICTOS

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

Fundada por el Decreto de Gabinete N° 10 del 11 de noviembre de 1903

LICDO. JORGE SANIDAS A.
DIRECTOR GENERAL

OFICINA

Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a. Casa N° 3-12,
Edificio Casa Amarilla, San Felipe Ciudad de Panamá.
Teléfono 228-8631, 227-9833 Apartado Postal 2189

Panamá, República de Panamá

LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS

PUBLICACIONES

NUMERO SUELTO: B/ 3.70

YEXENIA I. RUIZ
SUBDIRECTORA

Dirección General de Ingresos

IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES

Mínimo 6 Meses en la República: B/. 18.00

Un año en la República B/. 36.00

En el exterior 6 meses B/. 18.00, más porte aéreo

Un año en el exterior, B/. 36.00, más porte aéreo

Todo pago adelantado.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

DECRETO N° 47

(De 18 de febrero de 1998)

“Por el cual se designa a la Procuradora General de la Nación, Encargada”.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
en uso de sus facultades constitucionales,

DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO: Se designa a MERCEDES ARAUZ DE GRIMALDO, Suplente, como Procuradora General de la Nación, Encargada del 28 de febrero al 4 de marzo de 1998, por la ausencia de JOSE ANTONIO SOSSA RODRIGUEZ, titular del cargo, quien cumplirá misión oficial fuera del país.

PARAGRAFO: Esta designación rige a partir de la toma de posesión del cargo.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.

Dado en la ciudad de Panamá, el 17 de febrero de mil novecientos noventa y ocho.

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

MINISTERIO DE EDUCACION
DECRETO EJECUTIVO N° 15
(De 10 de febrero de 1998)

Por el cual se reglamenta la organización y funcionamiento de la Comisión Coordinadora de Educación Nacional.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 11 de la Ley 47 de 1946, Orgánica de Educación, modificado por la Ley 34 de 6 de julio de 1995, señala que mediante decreto se reglamentará la organización y funcionamiento de la Comisión Coordinadora de Educación Nacional;

Que la Comisión Coordinadora de Educación Nacional funciona como un organismo de consulta y asesoría del Ministerio de Educación en los asuntos técnico pedagógicos;

Que en el marco del proceso de modernización de la Educación que vive el país, se requiere que los miembros de la Comisión Coordinadora de Educación Nacional estén vinculados con el quehacer educativo;

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: Los miembros de la Comisión Coordinadora de Educación Nacional se reunirán en forma ordinaria, una vez al mes. También podrán reunirse cuando los convoque el Ministerio de Educación.

ARTÍCULO SEGUNDO: Los miembros de la Comisión Coordinadora de Educación Nacional que sean servidores públicos del Ministerio de Educación, se reintegrarán al cargo permanente que ocupaban al momento de concederle la licencia con sueldo.

ARTÍCULO TERCERO: Este Decreto comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNÍQUESE y PUBLÍQUESE.

Dado en la ciudad de Panamá, el 10 de febrero de mil novecientos noventa y ocho (1998).

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

PABLO ANTONIO THALASSINOS
Ministro de Educación

DECRETO EJECUTIVO Nº 20
(De 18 de febrero de 1998)

"Por el cual se crea la Comisión Presidencial Asesora para el proceso de introducción, a gran escala, de la Informática Educativa en el Sistema Educativo Nacional".

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que dentro del marco de la Ley 34 de 6 de julio de 1995 y la Estrategia Decenal de Modernización del Sistema Educativo, el Ministerio de Educación ha iniciado un proyecto de introducción sistemática y a gran escala de la informática educativa en la Educación Pública del país.

Que la incorporación de nuestro sistema educativo a los últimos avances tecnológicos en materia de informática, constituirá un avance cualitativo en el mejoramiento de nuestra estructura académica y un paso de importancia en la preparación de los estudiantes panameños hacia los retos del siglo XXI.

Que esta iniciativa para la modernización del sistema, además del impacto de largo alcance que tendrá para el desarrollo de la Educación Nacional, incidirá positivamente en el conjunto de las actividades económicas y culturales de la sociedad panameña.

Que es necesario crear una Comisión Presidencial responsable de diseñar, asesorar y dar seguimiento al proceso de introducción, a gran escala, de la informática educativa en el Sistema de Educación Pública Nacional.

DECRETA:

Artículo 1: Créase la Comisión Asesora Presidencial para el proceso de introducción, a gran escala, de la Informática Educativa en el Sistema de Educación Pública del país.

Artículo 2: La Comisión a que se refiere el artículo anterior, estará integrada por las siguientes personas:

ARISTIDES ROMERO

Contraloría General de la República

STANLEY MUSCHETT

Universidad Santa María La Antigua

JULIO ESCOBAR	Secretaría Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación.
EDUVINA VALENCIA	Dirección Nacional de Educación Básica del Ministerio de Educación.
MARIA TODD	Comisión Coordinadora de la Educación Nacional del Ministerio de Educación.
RUBEN LACHMAN.	

Artículo 3: La Comisión será responsable del diseño, preparación, dirección y supervisión del proyecto para la introducción, a gran escala, de la Informática Educativa en el Sistema Educativo Público Nacional, incluyendo la elaboración del Pliego de Cargos necesario para la celebración del correspondiente acto público de selección de contratistas.

Igualmente deberá presentar al Órgano Ejecutivo un plan sobre la forma en que dicho proyecto deberá ejecutarse y administrarse.

Artículo 4: Los miembros de la Comisión tendrán un término de 90 días, contados a partir de la vigencia de este Decreto Ejecutivo, para la presentación de las recomendaciones para la ejecución del proyecto.

Artículo 5: Este Decreto empezará a regir a partir de su publicación.

Dado en la ciudad de Panamá, el 18 de febrero de mil novecientos noventa y ocho (1998).

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

PABLO ANTONIO THALASSINOS
Ministro de Educación

DECRETO EJECUTIVO Nº 21
(De 19 de febrero de 1998)

Por el cual se establece el traslado de los educadores que prestan servicios en áreas de difícil acceso.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que una considerable cantidad de educadores prestan servicios en áreas de difícil acceso, lo que les imposibilita continuar estudios superiores o universitarios para la preparación académica necesaria para la formación integral del estudiante;

Que el Ministerio de Educación está promoviendo el proceso de modernización de la educación nacional, lo que significa necesariamente la preparación académica de los miembros del personal docente que participan del proceso educativo;

Que el Ministerio de Educación debe promover las medidas adecuadas para que el personal docente que ejerce funciones en áreas de difícil acceso, tenga la oportunidad de ingresar a centros de educación superior.

DECRETA:

ARTÍCULO 1. El educador que complete cuatro (4) años, como mínimo en áreas de difícil acceso, tendrá derecho a ser trasladado automáticamente a áreas de fácil acceso.

ARTÍCULO 2. El Ministerio de Educación adoptará las medidas necesarias para dar cumplimiento a este Decreto, de conformidad con el procedimiento que al efecto establece el Decreto Ejecutivo 203 de 27 de septiembre de 1996.

ARTÍCULO 3. Este Decreto empezará a regir a partir de su promulgación y deroga cualquier disposición sobre la materia que le sea contraria.

Dado en la ciudad de Panamá, a los diecinueve 19 de febrero de mil novecientos noventa y ocho (1998).

COMUNIQUESE Y PUBLÍQUESE.

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

PABLO ANTONIO THALASSINOS
Ministro de Educación

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
RESOLUCION EJECUTIVA N° 7
(De 18 de febrero de 1998)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,
en uso de sus facultades Constitucionales y Legales,

CONSIDERANDO:

Que mediante Nota No.846/02/97/C51 de 9 de diciembre de 1997, Su Excelencia GUISELA GODINEZ SAZO, Embajadora de Guatemala en Panamá, en nombre de su Gobierno, presentó nuevamente una solicitud formal de extradición del ciudadano guatemalteco **JORGE ANTONIO SERRANO ELÍAS**, esta vez por la supuesta comisión de los delitos de usurpación, fraude y abuso de autoridad;

Que tal solicitud está fundamentada en la Convención de Extradición firmada en Montevideo el 26 de diciembre de 1933, de la cual tanto la República de Guatemala como la República de Panamá son Estados Contratantes;

Que la mencionada Convención y todas aquellas concurrentes y relacionadas, establecen que el hecho por el cual se reclama la extradición de una persona debe tener el carácter de delito y ser punible por las leyes del Estado Requiriente y por las del Estado Requerido, con la pena mínima de un año de privación de libertad, y que tal solicitud de extradición deberá ser resuelta de acuerdo con la legislación interna del Estado Requerido;

Que el Estado Requerido puede negarse a la solicitud de extradición cuando se trate de delitos políticos o de los que le son conexos y que la apreciación del carácter de dichas excepciones corresponde exclusivamente al Estado Requerido, así como, establece que el asilo concedido por un Estado en el ejercicio de su soberanía deberá ser respetado por todos los demás Estados;

Que el otorgamiento del asilo tiene un carácter pacífico, apolítico y exclusivamente humanitario; que ningún aspecto de estos actos debe interpretarse como inamistoso hacia el país de origen del asilado y que por esa razón, las mencionadas convenciones, instan a los Estados Contratantes a hacer todo lo que esté a su alcance para impedir que un problema de asilados se convierta en fuente de tensión internacional;

Que el señor **JORGE ANTONIO SERRANO ELÍAS** a la fecha goza de la condición de asilado político concedida por la República de Panamá lo cual impide se ordene su detención preventiva con fines de extradición, de conformidad con el requerimiento de la República de Guatemala;

Que, sin embargo, para demostración de la mayor buena fe se procedió a la suspensión de cualquier permiso de salida del territorio panameño, por motivo de viaje, que solicite el señor **JORGE ANTONIO SERRANO ELÍAS**, hasta tanto se resuelva la solicitud de extradición que nos ocupa;

Que la documentación aportada en la solicitud de extradición que nos ocupa, contiene la tipificación de las conductas de fraude, abuso de autoridad y usurpación de conformidad con la legislación guatemalteca en base a las cuales se solicita la extradición del prenombrado **SERRANO ELÍAS**;

Que luego de un análisis prolijo de la documentación aportada, se ha encontrado que las conductas ilícitas que se le atribuyen al señor **JORGE ANTONIO SERRANO ELÍAS** presentan en ambas legislaciones claras discrepancias, en especial, en la calificación del delito de fraude;

Que en el expediente, tal como es requerido por la Convención de Extradición ya citada y por las normas internas de procedimiento sobre extradición de la República de Panamá, debe reposar información pertinente a la prescripción de la pena y de la acción penal, así como a la duración mínima de las penas correspondientes;

Que tal información no hace parte de la documentación presentada;

Que el Artículo 1, literal b) de la Convención de Montevideo de 1933, exige que para que sea procedente la extradición, los delitos por los cuales se solicita la misma, deben tener prevista una pena mínima privativa de libertad de un año, en ambas legislaciones;

Que los delitos de usurpación, fraude y abuso de autoridad descritos respectivamente en los artículos 256, 450 y 418 del Código Penal guatemalteco, tienen previsto penas mínimas privativas de libertad de un año;

Que tales conductas delictuosas tipificadas en el Código Penal panameño, en sus artículos 197, 325 y 336 respectivamente tienen previstas penas mínimas privativas de libertad inferiores a un año;

Que de acuerdo a la legislación del Estado Requerido, en la presente encuesta no se cumple el requisito de pena mínima de privación de libertad de un (1) año, tal como lo exige la Convención de Montevideo de 1933;

Que el abuso de autoridad es una conducta delictuosa que cae en el complejo ámbito de la actividad política y en cuya calificación el Estado Requerido debe extremar sus precauciones para evitar la persecución con fines políticos y para priorizar la defensa del derecho que toda persona tiene a buscar asilo, y a disfrutar de él, en cualquier país;

Que de manera concurrente con el examen de la solicitud de extradición en base a la documentación aportada por el Estado Requiriente, se procedió a evaluar la institución del asilo político, tal cual está concebida en la normativa internacional, en la legislación panameña, en la práctica y en la doctrina latinoamericana;

Que, las consideraciones estrictamente técnicas que preceden, inhiben al Estado panameño de profundizar en el origen político de la decisión de conceder el asilo, la cual se produjo en medio de una profunda crisis constitucional y política, cuya salida pacífica se debió, entre otros factores, precisamente a la concesión del asilo por parte de Panamá;

Que dada la altísima estimación que guarda el Gobierno de la República de Panamá y su pueblo por el Gobierno y el pueblo de Guatemala, la solicitud en examen debe evaluarse en términos integrales, tanto desde la perspectiva de sus aspectos técnicos y jurídicos, como desde los de carácter doctrinario.

RESUELVE:

PRIMERO: Negar, como en efecto niega la solicitud formal de extradición del ciudadano guatemalteco **JORGE ANTONIO SERRANO ELÍAS**, presentada por el Gobierno de la República de Guatemala, para ser procesado por la supuesta comisión de los delitos de USURPACIÓN, FRAUDE Y ABUSO DE AUTORIDAD, por cuanto tal solicitud No se apega ni en la forma ni en su contenido a lo establecido en la Convención de Montevideo de 26 de diciembre de 1933 y en la legislación panameña vigente; No es consona con la práctica y la doctrina latinoamericana en la materia; No respeta la calificación soberana de la situación histórica que originó la concesión del asilo político, derecho que le otorgan las convenciones vigentes en la materia al Estado Asilante de manera exclusiva; No observa la correspondiente obligación de terceros Estados de respetar ese derecho de calificación y de no convertirlo en un punto de tensión internacional, por cuanto tal acto se considera pacífico, apolítico y exclusivamente humanitario.

SEGUNDO: Mantener, como en efecto mantiene el status de asilado político al ciudadano guatemalteco **JORGE ANTONIO SERRANO ELÍAS**, concedido por el Órgano Ejecutivo de la República de Panamá mediante el Decreto Ejecutivo No. 122A de 7 de junio de 1993.

TERCERO: Archivar el presente expediente de extradición y notificar al Estado Requirente y al interesado el contenido de la presente Resolución Ejecutiva.

Dado en la ciudad de Panamá, a los dieciocho 18 de febrero de mil novecientos noventa y ocho (1998).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

RICARDO ALBERTO ARIAS ARIAS
Ministro de Relaciones Exteriores

AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA

CONTRATO NUMERO CUATRO 052-98
PARA EL DESARROLLO DE CIERTAS AREAS DE
AMADOR
ENTRE LA ARI Y ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC.

Ciudad de Panamá, 5 de junio de 1997

ANCHORAGE ENTERTAINMENT
ÍNDICE**SECCIÓN PRIMERA: PROPÓSITOS Y ALCANCES**

Cláusula 1. OBJETO

Cláusula 2. CONTRATOS

Cláusula 3. CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS
FUTUROS

Cláusula 4. EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE DESARROLLO

Cláusula 5. VIGENCIA DE LOS CONTRATOS FUTUROS

**SECCIÓN SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN Y USO DE LA PARCELA
Y DEL ÁREA DE LA MARINA**

Cláusula 6. IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA Y DEL ÁREA DE LA
MARINA

Cláusula 7. USOS DE LA PARCELA Y DEL ÁREA DE LAMARINA

Cláusula 8. PRIMERA OPCIÓN DE COMPRA

Cláusula 9. DERECHO DE MENSURA E INSPECCIÓN

Cláusula 10. OCUPACIÓN

Cláusula 11. INFRAESTRUCTURA

Cláusula 12. OBRAS

Cláusula 13. INSPECCIÓN

Cláusula 14. REGISTRO DE MEJORAS

**SECCIÓN TERCERA: CRONOGRAMA, RESPONSABILIDADES
Y CONDICIONES PRECEDENTES**

Cláusula 15. CONDICIONES PRECEDENTES GENERALES
PARA EL INICIO DE OBRAS

Cláusula 16. CONDICIONES PRECEDENTES A CUMPLIR
POR ARI PREVIO A LA FIRMA DE LOS
CONTRATOS FUTUROS

Cláusula 17. CONDICIONES PRECEDENTES QUE DEBE
DEBE CUMPLIR ANCHORAGE PREVIO A LA FIRMA
DE LOS CONTRATOS FUTUROS

Cláusula 18. CONDICIONES PRECEDENTES PARA EL
INICIO DE LAS OBRAS

Cláusula 19. PLAN DE EJECUCIÓN

SECCIÓN CUARTA: DECLARACIONES DE LAS PARTES

Cláusula 20. DECLARACIONES DE ARI

Cláusula 21. DECLARACIONES DE ANCHORAGE

SECCIÓN QUINTA: ACUERDO FINANCIERO

Cláusula 22. RENTAS

Cláusula 23. PAGO DE LA RENTA BÁSICA Y DE LA
INFRAESTRUCTURA

Cláusula 24. AJUSTES

Cláusula 25. FIANZA O GARANTÍA

Cláusula 26. INCUMPLIMIENTO DE ANCHORAGE

Cláusula 27. INCUMPLIMIENTO POR LA ARI

Cláusula 28. INVERSIÓN DE ANCHORAGE

Cláusula 29. PERIODO DE GRACIA PARA LA RENTA VARIABLE

**SECCIÓN SEXTA: INCUMPLIMIENTO Y TERMINACIÓN
DEL CONTRATO DE DESARROLLO**

Cláusula 30. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO
DE DESARROLLO

Cláusula 31. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE DESARROLLO**SECCIÓN SÉPTIMA: DISPOSICIONES FINALES****Cláusula 32. NULIDAD****Cláusula 33. LEY APLICABLE****Cláusula 34. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS****Cláusula 35. JURISDICCIÓN****Cláusula 36. AVISOS****Cláusula 37. CESIONES, SUSTITUCIONES Y SUBCONTRATACIÓN****Cláusula 38. ANEXOS****Cláusula 39. TIMBRES**

**AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA
CONTRATO NUMERO CUATRO 052-98
(De 5 de junio de 1997)**

Los suscritos, NICOLÁS ARDITO BARLETTA, varón, panameño, casado, vecino de esta ciudad, con cédula No.2-42-565, en su condición de Administrador General de la Administración de la Región Interoceánica, en adelante denominada ARI por un lado; y, por el otro, RUBÉN TRIBALDOS HIGUERA, varón, panameño, mayor de edad, cédula 8-309-363 y JORGE J. MORENO TRIBALDOS, varón, panameño, mayor de edad, cédula PE-2-33, quienes actúan como Presidente y Representante Legal el primero y Secretario, el segundo, de ANCHORAGE ENTERTAINMENT, INC., sociedad inscrita a la Ficha 324180, Rollo 523320, Imagen 43 de la Sección de Personas Mercantiles del Registro Público y constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, todos los firmantes estando legalmente autorizados para suscribir este acuerdo, hemos convenido en celebrar un CONTRATO DE DESARROLLO con arreglo a las siguientes Cláusulas:

SECCIÓN PRIMERA: PROPÓSITOS Y ALCANCES**Cláusula 1. OBJETO**

Este acuerdo constituye un formal contrato por el cual la ARI otorga el derecho a desarrollar una porción del área conocida como AMADOR y una promesa de arrendamiento y de concesión sobre determinados bienes inmuebles en dicha área a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., en los términos y condiciones que ambas partes establecen en el presente contrato, en adelante denominado CONTRATO DE DESARROLLO, así como en los otros contratos que se celebrarán descritos en la Cláusula 2 y en adelante conocidos como CONTRATOS FUTUROS.

Los plazos y condiciones para la celebración de los CONTRATOS FUTUROS establecidos en la Cláusula 3 fijan la época en que han de celebrarse los mismos.

Los bienes inmuebles objeto de este contrato ARI describen en la Cláusula 6 y en adelante cada sección que se divide la explotación económica a ser arrendada se denominará PARCELA.

En la PARCELA, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. se compromete a desarrollar, construir, promover, explotar, darle mantenimiento, operar y administrar los negocios que se describen en la Cláusula 7 referente a los usos comerciales que se le dará a la referida PARCELA, respetando la densidad, servidumbres, limitaciones y demás restricciones establecidas en el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Fuerte Amador que ha sido aprobado por la Junta Directiva de ARI el 23 de mayo de 1996, en adelante llamado Plan Maestro de Amador. El conjunto de mejoras a desarrollar y construir en LA PARCELA se conocerá como las OBRAS.

ARI, a su vez, llevará a cabo en el área de Amador y de acuerdo con el Plan Maestro de Amador, un conjunto de trabajos destinados a proveer los servicios básicos necesarios para el desarrollo del referido Plan, que se describen en la Cláusula 11 y que se denominarán INFRAESTRUCTURA.

El presente CONTRATO DE DESARROLLO contiene además las bases para el desarrollo de LA PARCELA, la cronología de dicho desarrollo tanto de las OBRAS como de la INFRAESTRUCTURA del área, las condiciones financieras de los CONTRATOS FUTUROS que las partes se obligan a otorgar, las condiciones precedentes a cumplir por cada parte como requisito previo tanto para la firma de los CONTRATOS FUTUROS como para el inicio de las OBRAS objeto de este CONTRATO DE DESARROLLO, así como ciertas declaraciones recíprocas que las partes se hacen mutuamente, las cuales las partes convienen que son fundamentos esenciales para la celebración de este CONTRATO DE DESARROLLO.

Cláusula 2. CONTRATOS

El presente CONTRATO DE DESARROLLO regirá durante la etapa de construcción de las OBRAS que edificará ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. en la PARCELA, así como también durante la construcción de la INFRAESTRUCTURA por parte de ARI.

Los denominados CONTRATOS FUTUROS que las partes se obligan a celebrar son los siguientes:

- (1) El CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se celebrará con relación a la PARCELA, fijando los términos del alquiler que regirán durante la etapa de explotación y uso comercial de la PARCELA; y el contrato de concesión con relación a la marina que operará frente a la PARCELA. Estos contratos tendrán una vigencia de cuarenta (40) años, en base a la Resolución de Junta Directiva No.074-97 de 3 de junio de 1997, prorrogables por veinte (20) años más. La prórroga será convenida por mutuo acuerdo, pero en caso de no llegarse a un arreglo para la mencionada prórroga de los contratos, la ARI no podrá convenir con futuros arrendatarios condiciones más favorables que las ofrecidas a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC.; y

(2) El llamado CONTRATO DE RESPONSABILIDADES COMUNES, que celebrarán ARI y ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. y los otros arrendatarios y concesionarios de ARI en Amador con el objeto de reglamentar el uso de las áreas y facilidades de Amador y en donde se otorgarán las servidumbres necesarias para el acceso a la PARCELA. El CONTRATO DE RESPONSABILIDADES COMUNES contendrá un plan eficiente, eficaz, uniforme y equitativo a precios y condiciones razonables, proporcionales al área ocupada, y equivalentes para los arrendatarios y concesionarios del área en lo que respecta al mantenimiento, estética y seguridad de las áreas de Amador. La Asociación de Copropietarios de Amador, cuando la misma exista, tendrá la potestad de mantener o modificar la reglamentación establecida en el CONTRATO DE RESPONSABILIDADES COMUNES.

Los CONTRATOS FUTUROS se celebrarán de conformidad con los términos y condiciones convenidos en el presente CONTRATO DE DESARROLLO y los que en el futuro establezcan las partes.

Cláusula 3. CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS FUTUROS

A más tardar 180 días del perfeccionamiento y aprobación del presente contrato, ARI comunicará a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., si considera o no cumplidas las condiciones precedentes descritas en las Cláusulas 15 y 17. También a más tardar en la misma fecha ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. comunicará a la ARI si por su parte considera cumplidas las condiciones precedentes señaladas en las Cláusulas 15 y 16.

En el caso que cualquiera de las mencionadas comunicaciones fuese dada en el sentido negativo, o sea, que alguna de las partes considere que no se ha cumplido una o más de las condiciones precedentes a que se refiere el párrafo anterior, o que alguna de ellas se abstenga de hacer la comunicación aquí convenida dentro del plazo

razonable que se le solicite, se considerará terminado el presente CONTRATO DE DESARROLLO con las consiguientes responsabilidades de haber lugar a ello, quedando cada parte en libertad de someter el asunto a arbitraje a fin de determinar las responsabilidades que cupiesen. ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. sin embargo, tendrá el derecho de otorgar a la ARI un tiempo adicional si lo estima apropiado.

En cambio, si ambas partes a la fecha mencionada, se han manifestado mutuamente satisfechas del cumplimiento de las condiciones precedentes, procederán a suscribir los CONTRATOS FUTUROS de que trata la Cláusula anterior, a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que se haga efectiva la notificación de la última de las comunicaciones de que trata esta Cláusula.

Las partes procurarán firmar los CONTRATOS FUTUROS conjuntamente con la firma por parte de las otras autoridades del gobierno de Panamá de los contratos, registros y autorizaciones que se desprenden de las condiciones precedentes estipuladas en este contrato.

Cláusula 4. EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE DESARROLLO

A más tardar 180 días del perfeccionamiento y aprobación del presente contrato, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. comunicará a la ARI si considera cumplidas las condiciones precedentes señaladas en la Cláusula 18.

En caso negativo, o sea, que ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. considere que no se ha cumplido una o más de las condiciones precedentes a que se refiere el párrafo anterior se considerará terminado el presente CONTRATO DE DESARROLLO y los CONTRATOS FUTUROS, con las consiguientes responsabilidades si hubiere lugar a ellas, quedando cada parte en libertad de someter la cuestión a arbitraje a fin de determinar responsabilidades. ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. sin embargo, tendrá el derecho de otorgar a la ARI un tiempo adicional si lo estima apropiado.

En cambio, si ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. a la fecha mencionada, se ha manifestado satisfecha del cumplimiento de las condiciones precedentes, se compromete a dar inicio a las OBRAS a más tardar dentro de los sesenta (60) días subsiguientes.

Cláusula 5. VIGENCIA DE LOS CONTRATOS FUTUROS

La vigencia de los Contratos de Arrendamiento y de Concesión mencionados en la Cláusula 2 será de cuarenta (40) años, en base a la Resolución de Junta Directiva No.074-97 de 3 de junio de 1997, prorrogables por mutuo acuerdo por veinte (20) años más. La vigencia de los Contratos de Arrendamiento y de Concesión será a partir de fecha de terminación de la construcción de las OBRAS, ó del 1° de enero del año 2000, cualquiera que ocurra primero, siempre y cuando también para dicha fecha se hayan concluido los trabajos de INFRAESTRUCTURA.

SECCIÓN SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN Y USO DE LA ~~PARCELA~~ PARCELA Y DEL ÁREA DE LA MARINA

Cláusula 6. IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA Y DEL ÁREA DE LA MARINA

ARI arrendará a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., con pleno derecho al uso y disfrute de la misma, salvo por las limitaciones establecidas en el presente contrato, la PARCELA descrita como N°9 señalada en el Anexo A. Esta PARCELA, con un área aproximada de veintiocho mil metros cuadrados (28,000mts²), será identificada en forma definitiva en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se acuerde en el futuro y en caso de que por razones técnicas actualmente imponderables sea necesario efectuar un ajuste en dicha área, este ajuste se hará de común acuerdo entre las partes y de acuerdo a los planos y diseños contenidos en el Plan Maestro de Amador.

ARI adicionalmente, ayudará a gestionar a la empresa ante la Autoridad Portuaria Nacional, el otorgamiento de

una concesión de un área de fondo y ribera de mar, localizada frente a la PARCELA descrita como N°9, en el párrafo anterior, la cual será utilizada para operar una marina protegida por un rompeolas según se describe en el Anexo B.

El derecho que ARI otorga a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. para construir y desarrollar la PARCELA incluye la facultad de promover, explotar, operar y administrar los negocios que se describen en la siguiente Cláusula, sujeto a las disposiciones legales vigentes que sean aplicables.

ARI declara que la PARCELA se encuentra libre de todo tipo de gravámenes y restricciones sobre el dominio, excepto las restricciones que se derivan de los Tratados sobre el Canal de Panamá, los derechos de la Dirección de Aeronáutica Civil (D.A.C.) para el uso y funcionamiento de radares aéreos y las restricciones de la Comisión del Canal de Panamá (PCC), y garantiza a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. el uso pleno y pacífico de las mismas de acuerdo al Plan Maestro de Amador.

Aprobados los planos de que trata la Cláusula 12, ARI garantizará a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC las servidumbres necesarias a través del resto del área de Amador para el acceso a la PARCELA, tanto de los servicios públicos necesarios para el funcionamiento eficiente y moderno de las actividades que se desarrollen en las mismas, como de las personas que participen en las mismas.

Cláusula 7. USOS DE LA PARCELA Y DEL ÁREA DE LA MARINA

Con sujeción a las normas, limitaciones y demás restricciones contenidas en el Plan Maestro de Amador y ciñéndose a los límites máximos de densidad de construcción que se asignan a continuación, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. destinará la PARCELA a los siguientes fines:

1. Un hotel de 300 habitaciones con todas las actividades y servicios correspondientes a un hotel cinco (5) estrellas.
2. El desarrollo y operación de un casino de calidad internacional.

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. también construirá, administrará y operará una marina de hasta 300 amarres, sujeto a la aprobación de la Autoridad Portuaria Nacional, y que incluirá un rompeolas que servirá al propósito de proteger la marina; y rellenará un área con material arenoso para crear una playa artificial. Ambos anteproyectos deberán ser aprobados por la ARI.

Cláusula 8. PRIMERA OPCIÓN DE COMPRA

Las partes acuerdan que ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. tendrá derecho preferencial de compra de la PARCELA N°9, siempre que ARI quiera y pueda legalmente vender dicha PARCELA. En este caso, ARI notificará por escrito a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. a fin de que ésta pueda ejercer su opción de compra.

El precio por el cual podrá comprar ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. las tierras en ejercicio de dicha opción será acordado, sujeto al avalúo realizado de conformidad con la ley.

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. deberá contestar por escrito, dentro de los sesenta (60) días posteriores a la notificación, su interés en comprar las tierras en venta.

Al ejercer la opción de compra, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. tendrá el derecho de acreditar al precio convenido por la PARCELA las sumas pagadas o abonadas por ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. de conformidad con el numeral 3 de la Cláusula 22, por concepto de la INFRAESTRUCTURA construida por el ARI.

Cláusula 9. DERECHO DE MENSURA E INSPECCIÓN

A la firma del presente CONTRATO DE DESARROLLO, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. tendrá acceso completo e inmediato a LA PARCELA con el propósito de inspeccionar la misma, realizar estudios de suelo, agrimensura, y en general, obtener cualquier otra información relacionada con la promoción, preparación y desarrollo turístico y comercial de la PARCELA.

Por su lado, a la fecha de celebración de los CONTRATOS FUTUROS, ARI habrá puesto en conocimiento de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. las mensuras realizadas y habrá identificado la PARCELA con mayor precisión.

Cláusula 10. OCUPACIÓN

Para efectos de su ocupación y habiendo oportunamente cumplido ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. a satisfacción de ARI con las condiciones precedentes establecidas en las Cláusulas 17 y 18 de este convenio, ARI notificará el desalojo a todas las personas naturales o jurídicas, ya sea de carácter privado o público, que a dicha fecha se encuentren ocupando la PARCELA de acuerdo al calendario de desalojo que se adjunta como Anexo C a este convenio.

ARI autoriza expresamente a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., una vez firmados los CONTRATOS FUTUROS y sujeto al calendario de desalojo mencionado, a remodelar parcialmente el edificio conocido como el antiguo Club de Oficiales de Amador y a demoler las tres edificaciones de dos altos ubicadas entre el edificio mencionado y el inicio de la Calzada de Amador, que aparecen en el plano de la PARCELA contenido en el Anexo A. Igualmente, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. podrá ocupar inmediatamente una o más de las mejoras desocupadas en la PARCELA para fines de establecer sus oficinas.

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. será responsable por el cuidado y seguridad de la PARCELA así como de los costos

de energía eléctrica, servicio telefónico, agua y demás servicios públicos que ésta requiera, a partir de la entrega formal del área por parte de la ARI, el 1° de enero de 1998, fecha esta en que los CONTRATOS FUTUROS deben haberse suscrito, sin perjuicio de su responsabilidad por estos mismos conceptos con relación a las oficinas que ocupe de acuerdo al párrafo anterior.

Cláusula 11. INFRAESTRUCTURA

La ARI se obliga a diseñar, desarrollar y construir la INFRAESTRUCTURA; o sea las facilidades y servicios públicos necesarios para utilizar el área de Amador a fin de brindar un buen servicio al turismo internacional, incluyendo los de agua potable, desagües, electricidad, teléfono, dragado para puerto de cruceros, rellenos para habilitar nuevas tierras, calles internas y carreteras de acceso a Amador.

ARI desarrollará la INFRAESTRUCTURA substancialmente de acuerdo con el Plan Maestro de Amador, que se ha hecho del conocimiento de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., y la construirá solamente hasta los linderos de LA PARCELA.

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. y sus clientes, así como los clientes de éstos, tendrán derecho al uso en iguales condiciones y precios de la INFRAESTRUCTURA, sus facilidades y mejoras que se construyan sobre las mismas, especialmente las carreteras, estacionamientos, facilidades deportivas y esparcimiento, e instalaciones de servicios públicos.

Cláusula 12. OBRAS

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. se obliga a completar su propio anteproyecto o planos preliminares de acuerdo a las normas establecidas por el Departamento de Obras Municipales del Municipio de Panamá, y su plan definitivo para el diseño y construcción de las OBRAS, que deberá

ajustarse a las especificaciones, restricciones y demás limitaciones contenidas en el Plan Maestro de Amador, también será completado a tiempo para que oportunamente se cumplan los trámites y las condiciones precedentes señaladas en la Sección Tercera de este Contrato. Dicho anteproyecto o planos preliminares y definitivos respetarán las restricciones derivadas de los Tratados sobre el Canal de Panamá; de Aeronáutica Civil para el uso y funcionamiento de radares aéreos y de la Autoridad Portuaria Nacional en relación a la construcción de la marina, y las restricciones que se derivan del Plan Maestro de Amador. Dicho diseño debe contemplar el estilo arquitectónico colonial francés, establecido en el Plan Maestro de Amador.

ARI tramitará y dará su decisión oportunamente, o en su defecto hará observaciones justificadas y razonables al anteproyecto, tanto de la PARCELA Nº9 como de la marina y su rompeolas.

Al terminar la vigencia del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO mencionado en la Cláusula 2, ANCHORAGE podrá vender las mejoras a terceros o al Estado; y es opción del Estado comprar dichas mejoras. Las mejoras se venderán al precio que se establezca mediante los procedimientos legales vigentes en ese momento.

Cláusula 13. INSPECCIÓN

ARI ha nombrado un ingeniero, en adelante denominado el INSPECTOR, quien supervisará el desarrollo de la INFRAESTRUCTURA y atenderá los problemas o controversias que puedan surgir entre las construcciones que lleven a cabo los distintos arrendatarios y concesionarios de ARI en Amador, o entre aquellos y la ARI por la construcción de la INFRAESTRUCTURA. Adicionalmente dirigirá las reuniones periódicas para la actualización de los PLANES DE TRABAJO de que trata la Cláusula 19.

Las decisiones del INSPECTOR dirimirán los problemas

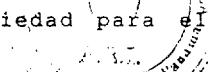
y conflictos surgidos en la etapa de desarrollo de las construcciones, las cuales no serán suspendidas por motivo de dichos conflictos y problemas. Las partes quedarán en libertad, una vez concluida la respectiva construcción, de someter a arbitraje el caso para resolver los agravios que consideren haber sufrido.

ARI incluirá una cláusula igual a esta en los contratos que celebre con los restantes concesionarios y arrendatarios de Amador.

Cláusula 14. REGISTRO DE MEJORAS

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. podrá registrar a su favor solamente, en la Sección de la Región Interoceánica del Registro Público, el título de propiedad sobre las nuevas construcciones que lleve a cabo en la PARCELA N°9, de conformidad con el numeral 5 del Artículo 41 de la Ley 5 de 1993. Cualquier remodelación hecha a las mejoras existentes no podrá ser inscrita de acuerdo al derecho otorgado en esta Cláusula.

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. podrá hipotecar, pignorar o de cualquier forma gravar las nuevas construcciones u otros activos de su propiedad para el cumplimiento de sus obligaciones.



SECCIÓN TERCERA: CRONOGRAMA, RESPONSABILIDADES Y CONDICIONES PRECEDENTES

Cláusula 15. CONDICIONES PRECEDENTES GENERALES PARA EL INICIO DE OBRAS

Previo al inicio de OBRAS según lo establece la Cláusula 4, deberán haberse cumplido las siguientes condiciones precedentes sin responsabilidad para ninguna de las partes:

a) La aprobación por parte de ARI, la coordinación de la Comisión del Canal de Panamá y la aprobación de cualesquiera otras agencias gubernamentales o municipales de la República de Panamá, que sean necesarias, de los planos finales que requiera ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. para la construcción de las OBRAS convenidas en el presente contrato de desarrollo; y

b) la aprobación por parte de la Comisión del Canal de Panamá y de cualesquiera otras agencias gubernamentales o municipales de la República de Panamá que sean necesarias, de los planos finales que requiere ARI para la construcción de la INFRAESTRUCTURA convenida en el presente contrato de desarrollo.

Cláusula 16. CONDICIONES PRECEDENTES A CUMPLIR POR ARI PREVIO A LA FIRMA DE LOS CONTRATOS FUTUROS

Previo a la celebración de los CONTRATOS FUTUROS y de conformidad con la Cláusula 3, la ARI deberá haber cumplido las siguientes condiciones precedentes:

a) Atender y tramitar oportunamente las autorizaciones que requiere ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. de ARI, de conformidad con el presente CONTRATO DE DESARROLLO; y

b) Estar, en lo esencial, al día en el cumplimiento del CRONOGRAMA adjunto en el Anexo C.

Cláusula 17. CONDICIONES PRECEDENTES QUE DEBE CUMPLIR ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. PREVIO A LA FIRMA DE LOS CONTRATOS FUTUROS

Previo a la celebración de los CONTRATOS FUTUROS y de conformidad con la Cláusula 3, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. deberá haber presentado, para la revisión total y aceptación por escrito de ARI, los siguientes documentos:

1. Ante proyecto
2. Cronograma de tiempo para el desarrollo del proyecto
3. Estado Financiero que incluyen:
 - Proforma de Flujo de Caja de los 10 primeros años
 - Estimado de costos del proyecto
 - Disponibilidad de fondos para la construcción del proyecto en mención
4. Compromisos con operadores
5. Capacidad financiera para desarrollar el proyecto

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. deberá presentar por lo menos el 50% de los mencionados documentos en un plazo de 90 días, a partir del perfeccionamiento y aprobación del presente contrato; y en un plazo adicional de noventa días deberá presentar el restante 50%.

Cláusula 18. CONDICIONES PRECEDENTES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS

Previo al inicio por parte de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. de las OBRAS de conformidad con la Cláusula 4, deberán haberse cumplido las siguientes condiciones precedentes, sin responsabilidad para ninguna de las partes, excepto donde expresamente se indica:

(1) La aprobación de los planos y la obtención de los permisos de construcción que requieren ARI para el inicio de la construcción de la INFRAESTRUCTURA y ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. para el inicio de la construcción de las OBRAS que deban iniciarse durante el año 1998, convenidas en el presente CONTRATO DE DESARROLLO;

(2) El desalojo de la PARCELA, el cual será de responsabilidad de ARI, según se indica en la Cláusula 10 del presente contrato;

(3) Es responsabilidad de ARI desarrollar la infraestructura que permita el suministro necesario, hasta el lindero de la PARCELA, de energía eléctrica, agua potable, y accesos en

cantidades suficientes para la construcción de LAS OBRAS durante la vigencia del presente contrato; Y este consumo correrá por cuenta de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. durante toda la vigencia del presente contrato.

(4) El cumplimiento, en lo esencial, de los respectivos CRONOGRAMAS mencionados en la Cláusula siguiente, con responsabilidad para cada parte; y

(5) La inscripción en el Registro Nacional de Turismo de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. y de las OBRAS convenidas en el presente contrato.

Cláusula 19. PLAN DE EJECUCIÓN

ARI y ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. convienen en que la INFRAESTRUCTURA y las OBRAS contempladas en el presente CONTRATO DE DESARROLLO se llevarán a cabo de conformidad con el plan de trabajo de cada una de dichas partes denominados en adelante CRONOGRAMA o CRONOGRAMAS, en este último caso para referirse a los de ambas partes.

El CRONOGRAMA de la ARI se adjunta al presente CONTRATO DE DESARROLLO como Anexo C y el de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. se adiciona como Anexo D. Ambos Anexos forman parte integral del presente contrato.

Dentro de los quince (15) días siguientes a la firma del presente CONTRATO DE DESARROLLO, cada parte hará observaciones por escrito al CRONOGRAMA de la otra parte en el sentido de manifestar cuales eventos que debe llevar a cabo la otra parte, deben concluirse previo a eventos programados en el CRONOGRAMA propio.

Si dentro de los quince (15) días subsiguientes, dichas observaciones no fueren objetadas, se entenderán que son aceptadas por la parte a la cual se hace la observación.

Por el contrario, si hubiere observaciones debidamente presentadas por escrito y que no fueren

aceptadas o que requieran la coordinación o cambios de fecha de uno o ambos CRONOGRAMAS, se procurará de mutuo acuerdo rehacer los CRONOGRAMAS a fin de que ambas construcciones puedan realizarse coordinadamente.

Durante la ejecución de la INFRAESTRUCTURA y de las OBRAS, y previa autorización por escrito de ARI en el caso de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., las partes podrán hacer cambios a sus respectivos CRONOGRAMAS. Con ese fin, cada parte preparará y entregará a la otra, sus planes de trabajo mensuales los cuales contendrán la porción del CRONOGRAMA a ser desarrollado durante los siguientes treinta (30) días calendarios, junto con los cambios al mismo.

Adicionalmente, durante la vigencia del presente CONTRATO DE DESARROLLO y con la periodicidad que se acuerde, los representantes de las partes se reunirán y actualizarán de mutuo acuerdo sus respectivos PLANES DE TRABAJO y para efectos de controles de secuencia levantarán un informe escrito firmado por ambas partes.

Cualquier diferencia que surja entre las partes por motivo de los CRONOGRAMAS será zanjada por el INSPECTOR de conformidad con lo previsto en la Cláusula 13.

Durante la etapa de construcción de las OBRAS, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., se compromete a lo siguiente:

- 1) no obstaculizar las otras construcciones en proceso;
- 2) no interferir ni obstaculizar el disfrute pacífico de las mejoras terminadas;
- 3) a reparar por si misma cualquier daño a la propiedad y vías públicas fuera de LA PARCELA o reembolsar el costo de dichas reparaciones; y
- 4) a retirar los escombros, basuras o desperdicios causados por la ejecución de la construcción de las OBRAS.

SECCIÓN CUARTA: DECLARACIONES DE LAS PARTES

Cláusula 20. DECLARACIONES DE ARI

ARI por este medio declara:

1. Que desarrollará la INFRAESTRUCTURA de acuerdo con el Plan Maestro de Amador, el cual será cumplido en sus partes importantes y esenciales y sujeto a las restricciones y limitaciones contempladas en dicho Plan, de conformidad con el concepto arquitectónico del proyecto existente a la firma del CONTRATO DE DESARROLLO, con las modificaciones convenidas en este contrato o las que se convengan en el futuro.
2. Que realizará sus mejores esfuerzos para que ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. obtenga los permisos, concesiones, licencias y declaraciones de las otras instituciones gubernamentales mencionadas en el presente CONTRATO DE DESARROLLO o que fueran esenciales para el desarrollo, construcción, explotación y mantenimiento de la PARCELA N°9 y del área de la marina, de conformidad con los usos y negocios considerados en el presente ~~CONTRATO DE~~ CONTRATO DE DESARROLLO.
3. Que no otorgará en arrendamiento o ~~concesión~~ ^{concesión a ARI} permitirá actividad alguna que de cualquier forma menoscabe o disminuya los niveles de calidad, renombre y prestigio establecidos en el Plan Maestro de Amador y aquellos que se establezcan en los CONTRATOS DE RESPONSABILIDADES COMUNES.
4. Que los términos y condiciones de este CONTRATO DE DESARROLLO, así como los de los CONTRATOS FUTUROS no son o no serán injustificadamente desventajosos comparados a los ofrecidos o contratados y a los que en el futuro ofrecerá o contratará con los otros arrendatarios o concesionarios en el área de Amador.

5. Que el Consejo de Gabinete mediante Resolución N°119 de 13 de junio de 1996, legalmente exceptuó del requisito de licitación pública el presente CONTRATO DE DESARROLLO, así como el escogimiento de los contratistas para los arrendamientos y las concesiones que se otorguen quedando dichos contratos sujetos a la aprobación de la Junta Directiva de la ARI y demás formalidades exigidas por la ley panameña.

Cláusula 21. DECLARACIONES DE ANCHORAGE ENTERTAINMENT
INC.

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. por este medio declara:

- (1) Que es una empresa debidamente constituida y organizada de acuerdo a las leyes panameñas, y que la ley panameña regirá este CONTRATO DE DESARROLLO y todos los contratos que las partes celebren en relación al desarrollo turístico y comercial de la PARCELA y de la marina;
- (2) Que poseerá todos los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones de desarrollar y arrendar la PARCELA como oportunamente demostrará con la documentación e información requerida en la Cláusula 17 y que ARI tiempo otorgará todas las garantías y fianzas requeridas;
- (3) Que no permitirá actividad alguna en LA PARCELA que de cualquier forma menoscabe o disminuya los niveles de calidad, renombre y prestigio establecidos en el Plan Maestro y aquellos que se establezcan en los CONTRATOS DE RESPONSABILIDADES COMUNES;
- (4) Que pagará, junto a los demás usuarios de Amador, su parte proporcional y equitativa de los cargos anuales para el mantenimiento y seguridad de las áreas comunes de Amador; y

(5) Que ajustará el diseño de las obras a las normas, restricciones y demás limitaciones establecidas en el Plan Maestro de Amador y cumplirá con las normas y estudios de impacto ambiental acorde a la Ley de INRENARE.

(6) Si luego de entregar el Estudio de Impacto Ambiental, INRENARE tomase más de 30 días calendarios en la aprobación del mismo, ARI le reconocerá a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., el tiempo adicional a los 30 días calendarios que tomase INRENARE para el cumplimiento de este requisito.

SECCIÓN QUINTA: ACUERDO FINANCIERO

Cláusula 22. RENTAS

Salvo lo estipulado en la Cláusula siguiente, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. pagará a la ARI, por todo el tiempo que estén vigentes cada uno de los Contratos de Arrendamiento y Concesión, las siguientes sumas:

(1) Renta Básica: Un canon de arrendamiento fijo anual por el uso de la PARCELA, correspondiente a la suma de ciento sesenta y cinco mil balboas (B/.165,000.00). La Renta Básica anual a pagar por la PARCELA será dividida y pagada en cuotas mensuales.

(2) Renta Variable: Para todos los negocios que se establezcan en la PARCELA N°9 y en el área a ser utilizada por la marina, el dos punto cuatro por ciento (2.4%) de la facturación bruta total anual a los clientes directos bien sean de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., o de sus subsidiarias o afiliadas, así como subcontratistas y subarrendatarios que se reflejen en los estados financieros consolidados, correspondientes a cada uno de dichos negocios, suma esta dividida y pagada semestralmente, exceptuando los ingresos del casino, que se pagarán al Tesoro Nacional a través del Ministerio de Hacienda y Tesoro (Junta de Control de Juegos) de acuerdo a las normas y regulaciones establecidas y vigentes al respecto.

En el momento oportuno, la empresa ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., deberá realizar las gestiones pertinentes con la Junta de Control

de Juegos del Ministerio de Hacienda y Tesoro, para cumplir con las normas y regulaciones existentes para la solicitud de la Concesión del Casino (licencia, derecho de llaves, etc.).

El pago de la renta variable (2.4%) de los ingresos por subarriendo le corresponde a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., pero sobre los ingresos de los negocios de los subarrendatarios no pagarán la renta variable (2.4%).

(3) Servicio de INFRAESTRUCTURA: El dos punto ocho por ciento (2.8%) del total del costo de la INFRAESTRUCTURA construida por ARI, que se estima en SESENTA Y DOS MILLONES DE BALBOAS (B/.62,000,000.00), moneda de curso legal de la República de Panamá, más los intereses correspondientes que se detallan en la Cláusula 23.

Las partes acuerdan que, de resultar el costo real de la INFRAESTRUCTURA menor al estimado, se ajustará el pago a cargo de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., reduciéndose el mismo de manera que ésta no pague más de la proporción acordada del dos punto ocho por ciento (2.8%) sobre el total del costo real. De igual forma, las partes acuerdan que, de resultar el costo real mayor al estimado, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. sólo tendrá que cubrir el dos punto ocho por ciento (2.8%) del costo real hasta una suma que no sea superior a un aumento del quince por ciento (15%) sobre el costo estimado.

La suma adeudada 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 interés máximo del 11%.

Los pagos acordados en esta Cláusula comprenden todos y los únicos derechos que deba pagar ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. por los arrendamientos y concesiones que se otorguen a través de los Contratos de Arrendamiento y Concesión que celebren las partes.

Cláusula 23. PAGO DE LA RENTA BÁSICA Y DE LA INFRAESTRUCTURA

La obligación de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., de iniciar los pagos anuales de Renta Básica, descritos en el numeral 1 de la Cláusula anterior, para la PARCELA comenzará al iniciar las operaciones de LA PARCELA o el 1 de enero del año 2000, cualquiera de las dos fechas que ocurra primero.

Queda entendido que la obligación de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. de efectuar los pagos de la renta básica antes mencionados, estará sujeta al inicio efectivo de los trabajos de INFRAESTRUCTURA.

Respecto al Servicio de INFRAESTRUCTURA, durante el primer año de vigencia de este contrato, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. sólo pagará el treinta y tres por ciento (33%) de los intereses que resulten de la siguiente fórmula: el 2.8% por $B/.62,000,000.00$ multiplicado por LIBOR + 3.5% (con un máximo de 11%) multiplicado a su vez por 33%.

Durante el segundo año de vigencia de este contrato ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. sólo pagará el sesenta y siete por ciento (67%) de los intereses que resulten de la siguiente fórmula: el 2.8% por $B/.62,000,000.00$ multiplicado por LIBOR + 3.5% (con un máximo de 11%) multiplicado a su vez por 67%.

Desde el tercer año de vigencia de este contrato, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. pagará el cien por ciento (100%) de los intereses que resulten de la siguiente fórmula el 2.8% por $B/.62,000,000.00$ multiplicado por LIBOR + 3.5% (con un máximo de 11%).

A partir del cuarto año de vigencia de este contrato hasta el año décimo segundo, el servicio de la deuda incluirá pagos de amortización uniformes de principal, en adición a los intereses correspondientes sobre saldos adeudados. La suma que deba cancelar ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. será pagada mediante dieciocho abonos

semestrales consecutivos equivalentes, a partir del 1° de enero del año 2001, resultando en un periodo de pago total de doce (12) años.

Queda entendido que el pago del servicio de INFRAESTRUCTURA mencionado en esta cláusula queda sujeto al cumplimiento fiel del CRONOGRAMA de la ARI descrito en el Anexo C.

Cláusula 24. AJUSTES

La Renta Básica a que se refiere la Cláusula 23, será ajustada cada tres (3) años, de acuerdo al incremento en los índices del costo de vida al por menor.

Cláusula 25. FIANZA O GARANTIA

Para garantizar el cumplimiento del presente contrato, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., entregará a la ARI, dentro de los sesenta (60) días siguientes a su firma bonos del Estado Panameño o una Fianza de Cumplimiento a favor de la ARI, por la suma de doscientos cincuenta mil BALBOAS (B/.250,000.00), moneda de curso legal de la República de Panamá, emitida por una entidad bancaria o aseguradora de reconocida reputación nacional o internacional, aceptable a la ARI, la cual estará vigente por todo el tiempo que el presente CONTRATO DE DESARROLLO esté vigente. ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. procurará las renovaciones de la garantía que se otorgue, cuando así corresponda. El monto de la garantía será reducido proporcionalmente a medida que se inicien las Obras en LA PARCELA, tomando para ello en consideración el monto de la inversión respectiva, pero la misma no podrá ser reducida a un 0.5% si se tiene construido un 0.5% de las OBRAS, teniendo ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. una garantía, ya sea en fianza o en OBRAS que no será menor del 1% de la inversión. La fianza otorgada por ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. deberá tener una renovación automática. En consecuencia, esta garantía quedará totalmente cancelada a la terminación del presente CONTRATO DE DESARROLLO.

Cláusula 26. INCUMPLIMIENTO DE ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC.

(1) Antes de darse inicio a la INFRAESTRUCTURA de conformidad con los términos de este contrato, regirán las siguientes opciones en caso de incumplimiento:

En el evento de que ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. no cumpliera con cualesquiera de las obligaciones que contrae en el presente CONTRATO DE DESARROLLO para con la ARI a la fecha indicada; no resulten correctas las declaraciones a que se refiere la Cláusula 21; no cumpliera con las condiciones precedentes que corren a su cargo, o que, aún cumpliendo con dichas condiciones precedentes, no firmare dichos CONTRATOS FUTUROS por causas que le fueren imputables, la ARI tendrá derecho a hacer efectiva la Garantía que se consigna por razón del presente CONTRATO DE DESARROLLO, en concepto de indemnización final y definitiva por los perjuicios que pudiere haberle ocasionado su incumplimiento.

(2) Una vez iniciada la INFRAESTRUCTURA de conformidad con los términos de este contrato, regirán las siguientes opciones en caso de incumplimiento:

En el evento que ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. no cumpliera con la obligación de construir las OBRAS de conformidad con el CRONOGRAMA convenido o no resulten correctas las declaraciones a que se refiere la Cláusula 21, ARI tendrá la facultad de escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, cubriendo sus perjuicios con la fianza depositada, las mejoras construidas por ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., en el estado en que se encuentren en ese momento o exigir su remoción por parte de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., más todas las sumas pagadas por ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. hasta ese momento en concepto de su contribución a la construcción de la INFRAESTRUCTURA.

Cláusula 27. INCUMPLIMIENTO POR LA ARI

(1) Antes de darse inicio a las OBRAS de conformidad con los términos de este contrato, regirán las siguientes opciones en caso de incumplimiento:

En el evento de que la ARI no cumpliera con cualesquiera de las obligaciones que contrae en el presente CONTRATO DE DESARROLLO para con ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., no resulten correctas las declaraciones a que se refiere la Cláusula 20, no cumpliera con las condiciones precedentes que corren a su cargo o que, aún cumpliendo con dichas condiciones precedentes, no firmare los antes dichos contratos por causas que le fueren imputables, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. tendrá derecho a recibir de la ARI, en concepto de indemnización, una suma equivalente al cien por ciento (100%) del importe de la GARANTIA otorgada por ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. más la cancelación de la Fianza otorgada, lo cual constituirá la indemnización final y definitiva por los perjuicios que pudiere haberle ocasionado su incumplimiento.

- (2) Una vez iniciadas las OBRAS de conformidad con los términos de este contrato, regirán las siguientes opciones en caso de incumplimiento:

En el evento que ARI no cumpliera con la obligación de construir la INFRAESTRUCTURA de conformidad con el CRONOGRAMA convenido o no resulten correctas las declaraciones a que se refiere la Cláusula 20, ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. tendrá la facultad de escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, cubriendo sus perjuicios con una suma equivalente al cien por ciento (100%) de la garantía otorgada por ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., más el valor de las OBRAS construidas hasta ese momento, más la devolución de los pagos hechos por ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. como su contribución para la construcción de la INFRAESTRUCTURA y la devolución de la garantía.

Cláusula 28: INVERSIÓN DE ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC.

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. se compromete a realizar en la ejecución del CONTRATO DE DESARROLLO, una inversión de capital por una suma no inferior a VEINTICINCO

MILLONES DE BALBOAS (B/.25,000.000.00). ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. garantiza que completará el desarrollo del hotel de 300 habitaciones y la primera fase de la marina correspondiente a aproximadamente 100 amarres en el término de cinco (5) años.

Cláusula 29. PERIODO DE GRACIA PARA LA RENTA VARIABLE

La ARI concederá a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. un periodo de gracia de dos (2) años, contados a partir de la fecha en que entre en vigencia los CONTRATOS FUTUROS, para el pago de la Renta Variable de que trata el numeral 2 de la Cláusula 22.

SECCIÓN SEXTA: INCUMPLIMIENTO Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE DESARROLLO

Cláusula 30. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE DESARROLLO

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 los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente CONTRATO DE DESARROLLO o de los CONTRATOS FUTUROS, ni impedirá a la parte afectada para que cumpla el cumplimiento fiel y específico de dichas obligaciones, ni para que ejerza los derechos que le confiere este CONTRATO DE DESARROLLO y los CONTRATOS FUTUROS.

Cláusula 31. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE DESARROLLO

El presente CONTRATO DE DESARROLLO quedará resuelto de pleno derecho con las responsabilidades del caso, si se dieran cualesquiera de las siguientes circunstancias:

- (1) El incumplimiento sustancial de cualesquiera de las Cláusulas pactadas o de los casos previstos en las Cláusulas 27 y 28;

MILLONES DE BALBOAS (B/.25,000.000.00). ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. garantiza que completará el desarrollo del hotel de 300 habitaciones y la primera fase de la marina correspondiente a aproximadamente 100 amarres en el término de cinco (5) años.

Cláusula 29. PERIODO DE GRACIA PARA LA RENTA VARIABLE

La ARI concederá a ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. un período de gracia de dos (2) años, contados a partir de la fecha en que entre en vigencia los CONTRATOS FUTUROS, para el pago de la Renta Variable de que trata el numeral 2 de la Cláusula 22.

SECCIÓN SEXTA: INCUMPLIMIENTO Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE DESARROLLO

Cláusula 30. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE DESARROLLO

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 los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente CONTRATO DE DESARROLLO o de los CONTRATOS FUTUROS, ni impedirá a la parte afectada para que el cumplimiento fiel y específico de dichas obligaciones, ni para que ejerza los derechos que le confiere este CONTRATO DE DESARROLLO y los CONTRATOS FUTUROS.

Cláusula 31. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE DESARROLLO

El presente CONTRATO DE DESARROLLO quedará resuelto de pleno derecho con las responsabilidades del caso, si se dieran cualesquiera de las siguientes circunstancias:

- (1) El incumplimiento sustancial de cualesquiera de las Cláusulas pactadas o de los casos previstos en las Cláusulas 27 y 28;

- (2) La quiebra o el concurso de acreedores de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., o por encontrarse ésta en estado de suspensión o cesación de pagos, sin que se haya producido la declaratoria de quiebra correspondiente;
- (3) La disolución de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., o de alguna de las sociedades que integren su consorcio, salvo que las demás puedan cumplir el CONTRATO DE DESARROLLO; y
- (4) La utilización de LA PARCELA para fines distintos a los convenidos.

En todo caso, se entienden aplicables al presente CONTRATO DE DESARROLLO las causales y consecuencias de la resolución administrativa contenidas en la Ley 56 de 1995, su reglamentación, y las normas vigentes en materia de concesiones y arrendamientos que han sido emitidos por la ARI.

SECCIÓN SÉPTIMA. DISPOSICIONES FINALES

Cláusula 32. NULIDAD

Ambas partes declaran que no existe entre ellas ningún otro acuerdo verbal en adición al presente instrumento, el cual sustituye en todas sus partes la Carta de Intención suscrita el 25 de marzo de 1997.

En caso de que alguna Cláusula de este CONTRATO DE DESARROLLO sea declarada nula o ilegal, esto no afectará las restantes disposiciones contenidas en el presente instrumento, el cual seguirá siendo válido y obligatorio entre las partes.

Cláusula 33. LEY APLICABLE

Las partes sujetan la validez, interpretación y vigencia del presente CONTRATO DE DESARROLLO a las leyes


Las diferencias entre las partes serán resueltas mediante el arbitraje legal establecido en esta cláusula, a menos que el presente contrato expresamente disponga el arbitramento para casos específicos.

Lo dispuesto en la Cláusula 13 en relación a las facultades del INSPECTOR durante la construcción de las OBRAS y de la INFRAESTRUCTURA prevalecerá sobre todo lo establecido en esta cláusula hasta la conclusión de las mismas.

Cláusula 35. JURISDICCIÓN

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. renuncia al derecho de solicitar la interposición de cualquier reclamación diplomática, salvo que mediara denegación de justicia. La presente Cláusula se aplicará no sólo a este CONTRATO DE DESARROLLO, sino también a los CONTRATOS FUTUROS.

Cláusula 36. AVISOS

Cualquier comunicación, notificación o aviso que las partes deseen efectuar entre si, deberá ser  escrito y firmado el original dirigida exclusivamente a, o por, las siguientes personas y direcciones, lo cual constituirá la línea formal de comunicación entre las partes:

(1) En el caso de ARI:

Administrador General
Autoridad de la Región Interoceánica
Apartado Postal 2097, Balboa
Panamá, República de Panamá.
c.c. Dirección de Promoción y Mercadeo
Apartado Postal 2097, Balboa
Panamá, República de Panamá

(2) En el caso de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC.:

Señor Rubén Tribaldos Higuera
Apartado 9135 Zona 6, Panamá
República de Panamá

Queda convenido por las partes que todos los avisos serán efectivos tres (3) días después de la entrega conforme a la constancia de la misma, salvo las relacionadas con la inspección según la Cláusula 13 las cuales surtirán efecto de inmediato.

Cada parte podrá sustituir una o más veces los destinatarios o la dirección a la cual debe remitirse la comunicación, pero el cambio no surtirá efecto sino desde que la otra parte reciba la comunicación a la dirección previamente notificada de la sustitución.

Cláusula 37. CESIONES, SUSTITUCIONES Y SUBCONTRATACION

La ARI podrá ser sustituida por cualquier entidad del Estado de conformidad con las leyes de la República de Panamá, sin que ello afecte los derechos de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC.

En cambio cualquier cesión parcial o total ~~de este~~ contrato que desee hacer a otras personas ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC., requerirá de la aprobación previa de la ARI, la cual no se opondrá a ello sin justa causa. En todo caso, ninguna cesión afectará el monto del pago de la Renta Variable.

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. también tendrá el derecho de subcontratar o subarrendar libremente, a subsidiarias o afiliadas las mejoras que construyan sobre LA PARCELA arrendada, notificando previamente a la ARI.

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. remitirá oportunamente a la ARI copia de todos los contratos de cesiones, sustituciones y subcontrataciones, así como las fusiones tipo consorcios o asociaciones accidentales que permita la ley.

Cláusula 38. ANEXOS

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

Cláusula 39. TIMBRES

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. Adhiere y anula timbres en este contrato por un valor de B/.4.00 por cada página del mismo. Los timbres serán adheridos a los contratos futuros, en base al artículo 967 del Código Fiscal.

EN FE DE LO CUAL se firma el presente CONTRATO DE DESARROLLO, en dos (2) ejemplares del mismo efecto, en la Ciudad de Panamá, a los cinco (5) días del mes de junio de 1997.

NICOLAS ARDITO BARLETTA
Administrador General
Autoridad de la Región Interoceánica

RUBEN TRIBALDOS HIGUERA
Presidente y Representante Legal
Anchorage Entertainment Inc.

JORGE MORENO TRIBALDOS
Secretario
Anchorage Entertainment Inc.

REFRENDANDO:

GUSTAVO A. PEREZ
Contraloría General de la República

ANEXOS

ANEXO A: Plano Parcial de Amador donde aparece LA PARCELA N°9.

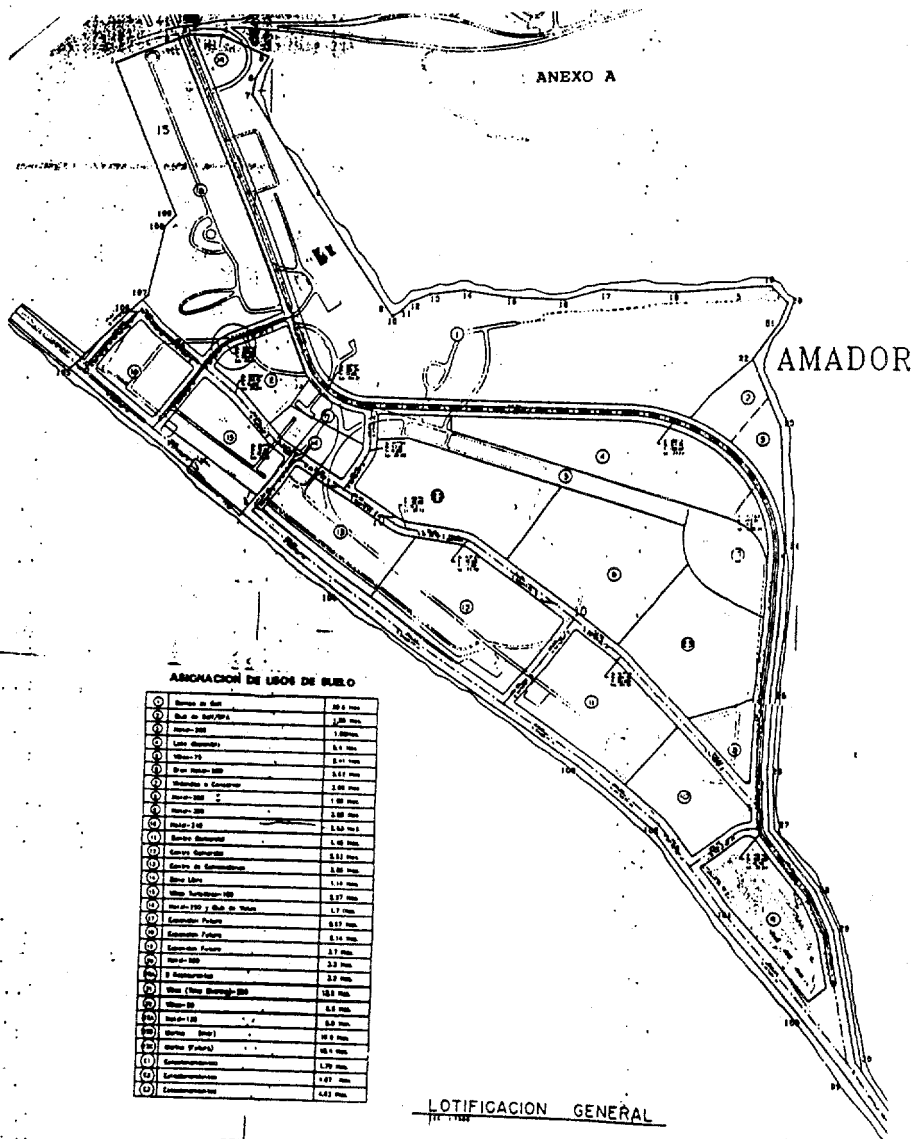
ANEXO B: Localización General del Proyecto en LA PARCELA N°9.

ANEXO C: Cronograma de trabajo de ARI para INFRAESTRUCTURA.

ANEXO D: Cronograma de trabajo de ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. para sus OBRAS.

ANEXO E: Cronograma de desalojos de Amador.

ANEXO A **PLANO PARCIAL DE AMADOR** **PARCELA N°9**

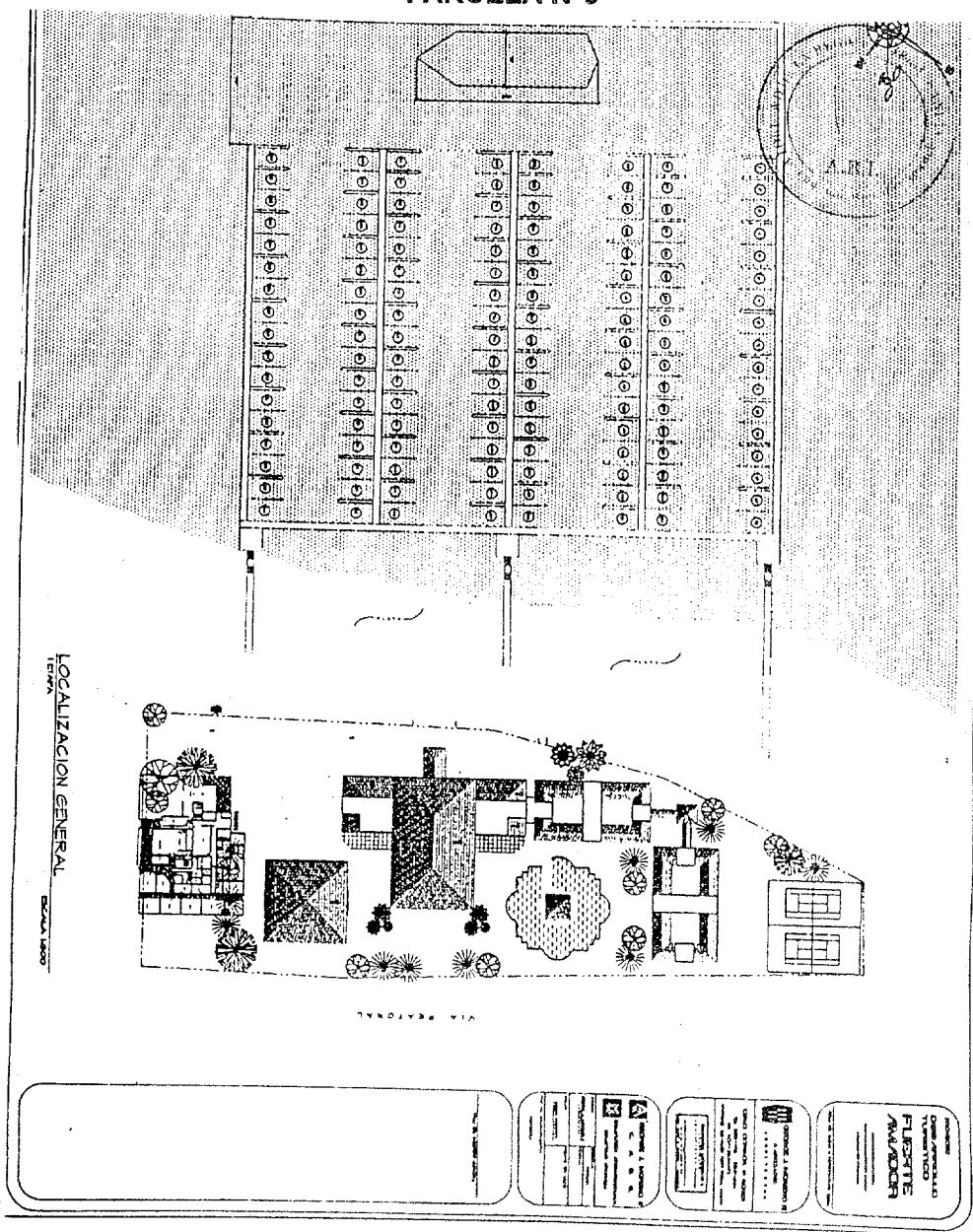


INQ. F.Q. GUARDIA Y ASOCIADOS S.A. URBANIZACION TURISTICA "FUERTE AMADOR" 1° CORPONENTE DE ALGUN DISTRITO DE GUAYAMA, PROVINCIA DE PARRAMA, REPUBLICA DE PANAMA LA DELIMITACION DE:	AREA TOTAL: 11.000 Hec AREA TOTAL: 11.000 Hec	AREA TOTAL: 11.000 Hec AREA TOTAL: 11.000 Hec
	AREA TOTAL: 11.000 Hec AREA TOTAL: 11.000 Hec	AREA TOTAL: 11.000 Hec AREA TOTAL: 11.000 Hec

ANEXO B

LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

PARCELA Nº9



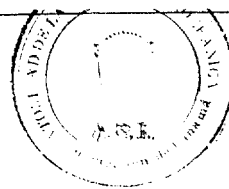
ANEXO C

CRONOGRAMA DE TRABAJO DE ARI
PARA INFRAESTRUCTURA

INFRAESTRUCTURA - DE SERVICIOS						
Id	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	Predecesores	Nombres de los recursos
1	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	88d	lun 7/1/96	lun 3/1/99		
2	INFRAESTRUCTURA - DISEÑO	294d	lun 7/1/96	jue 8/1/97		
3	Contratar al Gerente del proyecto	(*) 5d	lun 7/1/96	vie 7/5/96		
4	Obtener Servicios de Diseño	(*) 60d	lun 7/1/96	vie 9/20/96	3	
6	Adjudicar Contrato	(*) 21d	lun 9/23/96	lun 10/21/96	4	
6	Formalizar Contrato	(*) 50d	mar 10/22/96	lun 12/30/96	5	
7	Emitir la Orden de Proceder	(*) 3d	mar 12/31/96	jue 1/2/97	6	
8	Realizar el Diseño	(*) 160d	vie 1/3/97	jue 8/1/97	7	
9	INFRAESTRUCTURA - CONSTRUCCION	402d	vie 8/1/97	lun 3/1/99		
10	Contratar Servicios de Construcción	(*) 59d	vie 8/1/97	mié 11/5/97	8	
11	Adjudicar Contrato	(*) 10d	jue 11/6/97	mié 11/19/97	10	
12	Formalizar Contrato	(*) 36d	jue 11/20/97	jue 1/6/98	11	
13	Emitir la Orden de Proceder para la Construcción	(*) 42d	vie 1/6/98	lun 3/9/98	12	
14	Construir la Obra	(*) 255d	mar 3/10/98	lun 3/1/99	13	

(*) Actividad concluida

INFRAESTRUCTURA - DE SERVICIOS						
Id	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	Predecesoras	Nombres de los recursos
1	INFRAESTRUCTURA - INSPECCION	464d	mar 7/1/97	vie 4/3/99		
2	Obtener Servicios de Inspección	102d	mar 7/1/97	mié 11/1/97		
3	Adjudicar Contratos	9d	jue 11/20/97	mar 12/2/97	2	
4	Proceso de contratación de la Inspección	58d	mié 12/3/97	vie 2/20/98	3	
5	Realizar Inspección	295d	lun 2/23/98	vie 4/9/99	4	



ACCESO VIAL LOS MARTIRES

Id	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	Predecesoras	Nombres de los recursos
1	ACCESO VIAL LOS MARTIRES	610d	mar 11/896	jun 3/899		
2	ACCESO VIAL LOS MARTIRES - DISEÑO	290d	mar 11/896	jun 12/897		
3	Obtener Servicios de Diseño	(*) 129d	mar 11/896	vie 5/297		
4	Adjudicar Contrato	24d	jun 5/897	jue 6/597 3		
5	Formalizar Contrato	45d	vie 6/697	jue 8/797 4		
6	Emitir la Orden de Proceder para el diseño	5d	vie 8/897	jue 8/1497 5		
7	Realizar la confección de los planos y pliegos de campos	87d	vie 8/1597	jun 12/1597 6		
8	ACCESO VIAL LOS MARTIRES - CONSTRUCCION	320d	mar 12/1697	jun 3/899		
9	Obtener Servicios de Construcción	36d	mar 12/1697	mar 2/398 7		
10	Adjudicar Contratos	10d	mié 2/498	mar 2/1798 9		
11	Formalizar Contrato	73d	mié 2/1898	vie 5/2998 10		
12	Emitir la Orden de Proceder para la Construcción	1d	jun 6/198	jun 6/198 11		
13	Realizar la Construcción	200d	mar 6/298	jun 3/899 12		

(*) Actividad concluida



ANEXO D **CRONOGRAMA DE TRABAJO DE** **ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC.**

ANCHORAGE ENTERTAINMENT INC. **CRONOGRAMA DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS** **ANEXO D.**

Act	FECHAS	ACTIVIDAD	DURACIÓN (días)	INICIO	TERMINACIÓN	PREDECESORAS
	1997					
1	JUN 5	Firma del Contrato de Desarrollo				
2	JUN 20	Observaciones al Cronograma de la ARI	15	6-jun-1997	20-jun-1997	1
	JUL					
3	AGO 4	Perfeccionamiento del Contrato de Desarrollo	60	6-jun-1997	4-ago-1997	1
4		Cumplimiento de las Condiciones Precedentes a la Firma de los Contratos Futuros	180	5-ago-1997	31-ene-1998	3
	SEPT OCT					
5	NOV. 2	Cumplimiento del 50% de las Condiciones Precedentes a la Firma de los Contratos Futuros	90	5-ago-1997	2-nov-1997	3
	DIC.					
	1998					
6	ENE 31	Cumplimiento del 100% de las Condiciones Precedentes a la Firma de los Contratos Futuros	90	3-nov-1997	31-ene-1998	5
7	FEB 15	Firma de los Contratos Futuros	15	1-feb-1998	15-feb-1998	6
8	MAR 10	Inicio de la Infraestructura por la ARI	255	10-mar-1998	1-mar-1999	
9	ABR 1	Construcción de las Obras Totales	1825	1-abr-1998	1-abr-2003	8
	1999					
10	MAR	Terminación de la Infraestructura por la ARI				
	2000					
11	ENE 1	Terminación de la Primera Etapa de la Obra Inicio de Operaciones de la Primera Etapa	640	1-abr-1998	1-ene-2000	10
	2001					
12	ENE 1	Terminación de la Segunda Etapa de la Obra Inicio de Operaciones de la Segunda Etapa	365	2-ene-2000	1-ene-2001	11
	2002					
13	ENE 1	Terminación de la Tercera Etapa de la Obra Inicio de Operaciones de la Tercera Etapa	365	2-ene-2001	1-ene-2002	12
	2003					
14	ABR 1	Terminación de las Obras Totales Inicio de Operaciones Totales	455	2-ene-2002	1-abr-2003	13

ANEXO E

CRONOGRAMA DE DESALOJOS DE AMADOR

AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA
PROYECTO TURÍSTICO AMADOR
PROGRAMA DE DESOCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES EN EL ÁREA

ÁREAS AFECTADAS	EDIFICIO N°	OCCUPANTE	PREVIO PERMISO DE ENTRADA	NOTIFICACIÓN DE DESALOJO	FECHA DE DESOCUPACIÓN
PRIMERA ETAPA					
TIERRA FIRME				FEB. 28-97	JULIO-97 (2)
PARCELA 12					
	7	MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA (SPI)			
	8	MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA (SPI)			
	9	MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA (SPI)			
	107	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES			
	53	BUDGET RENTA CAR			
	89	CONTRALORIA			
	52	A.R.I.			
	33	CORTE DE LAS AMERICAS (O. J.)			
	69	FEDERACIÓN PANAMENA DE TENIS			
PARCELA 13					
	51	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES			
	45	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES			
	57	INSTITUTO NACIONAL DE DEPORTES			
PARCELA 14					
	1	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES		FEB. 28-97	OCT. 97
ISLA FLAMENCO	640	SERVICIO MARITIMO NACIONAL	FEB. 15-97 (1)		
SEGUNDA ETAPA					
TIERRA FIRME				MARZO 1-97	SEPT. 1-97 (2)
PARCELA 5	5	POLICIA NACIONAL			

ÁREAS AFECTADAS	EDIFICIO No.	OCCUPANTE	PREVIO PERMISO DE ENTRADA	NOTIFICACIÓN DE DESALOJO	FECHA DE DESOCUPACIÓN
PARCELA 9					
	152	IRENARE			
	153	SMITHSONIAN (RESIDENTE)			
	154	FUNDA NATURA			
PARCELA 11	105	OFICINA DE LA PRIMERA DAMA			
	121	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES			
	48	CONTRALORIA GENERAL (AID)			
	49	CONTRALORIA GENERAL (AID)			
TERCERA ETAPA				JUNIO 12-97	ENERO-98 (1)
TIERRA FIRME					
PARCELA 1					
	59	COMISION CANAL DE PANAMA			
	414	A.R.I. (OFICINA PROYECTO AMADOR)			
	411	COMISION CANAL DE PANAMA			
	200	COMISION CANAL DE PANAMA			
	1111	OFICINAS DE A.R.I.			
	1112	OFICINAS DE A.R.I.			
	1113	OFICINAS DE A.R.I.			
	1214	OFICINAS DE A.R.I.			
	1224	OFICINAS DE A.R.I.			
	1226	ARMY			
	1220	ARMY			
	1204	ARMY			

- (1) Trabajos de investigación topográficos y sondeos del Proyecto de ISLA FANTASIA
- (2) Inicio programado de trabajos provisionales de la infraestructura existente JULIO 1-97
- (3) Inicio programado de la construcción del Acceso Vía de Los Mártires JUNIO 2-98
- (4) Inicio programado de los trabajos de la nueva infraestructura de servicios ENERO 2-97
- (5) Inicios trabajos ISLA FANTASIA JUNIO 1997 (ISLA NAOOS) y JUNIO 1998 (TIERRA FIRME)

28/01/97

AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA
PROYECTO TURÍSTICO AMADOR
PROGRAMA DE DESOCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES EN EL ÁREA

ÁREAS AFECTADAS	EDIFICIO N°	OCCUPANTE	PREVIO PERMISO DE ENTRADA	NOTIFICACIÓN DE DESALOJO	FECHA DE DESOCUPACIÓN
PRIMERA ETAPA				FEB.28-97	JULIO-97 (2)
TIERRA FIRME					
PARCELA 12					
	7	MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA (SPI)			
	8	MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA (SPI)			
	9	MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA (SPI)			
	107	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES			
	53	BUDGET RENTA CAR			
	89	CONTRALORIA			
	52	A. I.			
	33	CORTE DE LAS AMERICAS (O. J.)			
	69	FEDERACIÓN PANAMENA DE TENIS			
PARCELA 13					
	51	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES			
	45	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES			
	57	INSTITUTO NACIONAL DE DEPORTES			
PARCELA 14					
	1	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES		FEB.28-97	OCT. 97
ISLA FLAMENCO					
	640	SERVICIO MARITIMO NACIONAL	FEB. 15-97 (1)		
SEGUNDA ETAPA					
TIERRA FIRME				MARZO 1-97	SEPT. 1-97 (2)
PARCELA 5					
	5	POLICIA NACIONAL			

ÁREAS AFECTADAS	EDIFICIO No	OCCUPANTE	PREVIO PERMISO DE ENTRADA	NOTIFICACIÓN DE DESALOJO	FECHA I.E. DESOCUPACIÓN
PARCELA 9					
	152	INRENARE			
	153	SMITHSONIAN (RESIDENTE)			
	154	FUNDA NATURA			
PARCELA 11	105	OFICINA DE LA PRIMERA DAMA			
	121	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES			
	48	CONTRALORIA GENERAL (AID)			
	49	CONTRALORIA GENERAL (AID)			
TECERA ETAPA				JUNIO 12-97	ENERO-98 (I)
TIERRA FIRME					
PARCELA 1					
	59	COMISION CANAL DE PANAMA			
	414	A.R.I. (OFICINA PROYECTO AMADOR)			
	411	COMISION CANAL DE PANAMA			
	200	COMISION CANAL DE PANAMA			
	1111	OFICINAS DE A.R.I.			
	1112	OFICINAS DE A.R.I.			
	1113	OFICINAS DE A.R.I.			
	1214	OFICINAS DE A.R.I.			
	1224	OFICINAS DE A.R.I.			
	1226	ARMY			
	1220	ARMY			
	1204	ARMY			

- (1) Trabajos de investigación topográficos y sondeos del Proyecto de ISLA FANTASIA
- (2) Inicio programado de trabajos provisionales de la infraestructura existente JULIO 1-97
- (3) Inicio programado de la construcción del Acceso Vía de Los Mártires JUNIO 2-98
- (4) Inicio programado de los trabajos de la nueva infraestructura de servicios ENERO 2-97
- (5) Inicios trabajos ISLA FANTASIA JUNIO 1997 (ISLA NAOS) y JUNIO 1998 (TIERRA FIRME)

28/01/97

CONTRATO DE COMPRAVENTA N° 188-97
(De 21 de octubre de 1997)

Entre los suscritos, NICOLAS ARDITO BARLETTA, varón, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, panameño, doctor en economía, portador de la cédula de identidad personal N°2-42-565, actuando en su calidad de Administrador General y Representante Legal de la AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA, debidamente facultado por la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N°7 de 7 de marzo de 1995; por la Resolución de Junta Directiva N°034-97 de 25 de abril de 1997; y la Resolución de Gabinete N°138 de 13 de junio de 1997, quien en adelante se denominará LA AUTORIDAD, por una parte y por la otra, JOHN MADURO, varón, mayor de edad, casado, comerciante, vecino de esta ciudad, panameño, portador de la cédula de identidad personal N°3-35-857, actuando en su calidad de Presidente y Representante Legal de la Sociedad MOTORES COLPAN, S.A., debidamente inscrita a la Ficha 85252, Rollo 7985, Imagen 0003, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, debidamente autorizado para este acto, quien en adelante se denominará LA COMPRADORA, han convenido en celebrar el presente contrato de compraventa de bien inmueble, sujeto a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: LA AUTORIDAD declara lo siguiente:

1. Que LA NACION es propietaria de la Finca 159851, inscrita al Rollo 22548 complementario, Documento 1, Sección de Propiedad (ARI), provincia de Panamá.
2. Que la finca antes descrita ha sido asignada, por disposición legal, a LA AUTORIDAD para ejercer en forma privativa la custodia, aprovechamiento y administración de la misma.
3. Que la ubicación, linderos generales, medidas, superficie y valor debidamente refrendado por el Ministerio de Hacienda y Tesoro y la Contraloría General de la República, constan en el Registro Público.

SEGUNDA: Declara LA AUTORIDAD que en ejercicio de esas facultades de custodia, administración, arrendamiento, concesión o venta que le otorga la Ley N°5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N°7 de 7 de marzo de 1995, y sobre la base de la Resolución de adjudicación por Junta Directiva N°138-97 de 22 de agosto de 1997, da en venta real y efectiva a LA COMPRADORA y ésta a su vez la compra real y efectivamente a LA AUTORIDAD, la Finca 159851, ubicada en la Vía Ricardo J. Alfaro y la vía de acceso hacia Condado del Rey, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, cuya descripción consta en el Anexo A de este Contrato, libre de gravámenes, salvo las restricciones de la Ley y comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción.

TERCERA: LA COMPRADORA se compromete a desarrollar un proyecto de construcción en la Finca N°159851 que guarde relación económica con el valor del terreno. Para tal efecto LA COMPRADORA se obliga a completar en los primeros dos años, a partir de la inscripción de la escritura pública de compraventa en el Registro Público, el desarrollo de las siguientes fases del proyecto de construcción a saber:

- a) Los planos y especificaciones del proyecto debidamente aprobados por las autoridades nacionales y el Municipio de Panamá.
- b) La construcción del 100% de las fundaciones de las edificaciones que se construirán en un área o áreas de terreno por lo menos igual al 25% de la superficie total de la Finca N°159851.

Igualmente LA COMPRADORA se compromete a suministrar toda la información y documentación que para tales fines le solicite LA AUTORIDAD quien se reserva el derecho de realizar las inspecciones técnicas que estime necesarias para verificar en el terreno el inicio, avances y finalización del desarrollo del área descrita en esta cláusula, a satisfacción de LA AUTORIDAD.

CUARTA: Declara LA AUTORIDAD y LA COMPRADORA que el precio de venta de la Finca 159851, que constituye el terreno descrito en el Anexo A es por

la suma total de tres millones novecientos mil sesenta ^{balboas} (B/3,900,060.00), moneda de curso legal, cantidad que representa la propuesta presentada por LA COMPRADORA en la Licitación Pública N°05-ARI-97 celebrada el 19 de agosto de 1997, de la cual LA AUTORIDAD declara haber recibido a la firma de este contrato la suma de setecientos ochenta mil doce balboas (B/780,012.00), que representa el 20% como abono inicial, según consta en el recibo N°1973 de 1° de octubre de 1997 de la Dirección de Finanzas de la ARI, y el saldo de tres millones ciento veinte mil cuarenta y ocho balboas (B/3,120,048.00), que representa el otro 80% será cancelado por LA COMPRADORA una vez quede inscrita en el Registro Público, la escritura de compraventa. A fin de garantizar el pago de esta suma, LA COMPRADORA entrego a LA AUTORIDAD, a la firma del presente contrato Carta de Promesa Irrevocable de Pago N°CP97/09-11 con un término de vigencia de ciento veinte (120) días expedida por el Banco Comercial de Panamá (Bancomer), en la cual dicho banco se obliga a pagar a LA AUTORIDAD, la suma correspondiente, tan pronto se le presente la Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público.

El precio de venta de la Finca 159851 ingresará a la partida presupuestaria N°2.1.1.1.

El abono realizado no será devuelto a LA COMPRADORA de presentarse incumplimiento en la cobertura total del precio pactado.

QUINTA: Para garantizar el cumplimiento del desarrollo de las obligaciones contraídas por LA COMPRADORA, mediante el presente instrumento público, LA COMPRADORA ha constituido Fianza de Cumplimiento por el diez por ciento (10%) del monto total del contrato, a favor de LA AUTORIDAD y de la Contraloría General de la República, la cual se mantendrá vigente y en pleno vigor por un período de dos (2) años, que es el período de vigencia del contrato, contados a partir de la fecha de inscripción de la presente escritura pública en el Registro Público.

SEXTA: Declara LA COMPRADORA que ha inspeccionado el bien objeto de este contrato y es conocedora cabal de las condiciones, estado físico y demás cualidades del bien inmueble objeto de la compraventa, el cual recibe y acepta a satisfacción como apto para el uso y finalidades que se le destinen por medio del presente contrato, por lo que, exime de todo tipo de responsabilidad a LA AUTORIDAD, así como el saneamiento por defectos y vicios ocultos que tenga o pudiera tener la cosa vendida, de cuyas existencias ignora en estos momentos LA AUTORIDAD.

SEPTIMA: Queda aceptado entre las partes contratantes que forman parte integrante del presente contrato de compraventa el pliego de cargos que sirvió de base de la Licitación Pública N°05-ARI-97, celebrada el 19 de agosto de 1997, la propuesta hecha por LA COMPRADORA y anexos del contrato.

LA COMPRADORA igualmente dará prioridad en los puestos de trabajo a aquellos panameños que hubieran perdido o puedan perder sus empleos por razón de la reversión de bienes o instalaciones, o la cesación de funciones o actividades que realice la Comisión del Canal de Panamá, o las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, como consecuencia de la ejecución del Tratado Torrijos - Carter, siempre y cuando las personas califiquen para el puesto y apliquen las mismas condiciones.

OCTAVA: Queda entendido entre las partes que el otorgamiento del presente contrato no causa el pago del impuesto de transferencia establecido en el Artículo 2 de la Ley N°106 de 30 de diciembre de 1974.

NOVENA: Serán causales de resolución administrativa de este contrato las señaladas en el Artículo 104 de la Ley N°56 de 27 de diciembre de 1995, así como el hecho de que la Escritura Pública de compraventa no pueda ser inscrita en un plazo de quince (15) días, una vez presentada en el Registro Público, por causas imputables a LA COMPRADORA y la siguiente:

- Negativa de firmar la escritura pública de compraventa, una vez que LA AUTORIDAD le notifique que la misma está lista para su firma.

DECIMA: Todos los gastos notariales y registrales que origine el presente contrato de compraventa serán de responsabilidad de LA COMPRADORA. También correrá con todos los gastos y costos presentes y futuros de la legislación fiscal que sean aplicables a los Bienes Inmuebles.

UNDECIMA: Al original del contrato deberá adherirse timbres fiscales por el valor de tres mil novecientos balboas con diez centésimos (B/.3,900.10), de conformidad con el artículo 967 del Código Fiscal, los cuales serán por cuenta de LA COMPRADORA.

DUODECIMA: El presente contrato queda sujeto a la aplicación de las normas legales vigentes en la República de Panamá, en especial a la Ley N°5 de 1993, modificada por la Ley N°7 de 1995 y LA COMPRADORA que renuncia al derecho de solicitar la interposición de cualquier reclamación diplomática, salvo que mediara denegación de justicia.

DECIMOTERCERA: Declara LA AUTORIDAD que forman parte de la presente Escritura Pública y constan en el protocolo de la notaría copias de las Resoluciones de Junta Directiva N°034-97 de 25 de abril de 1997; N°138-97 de 22 de agosto de 1997; Resolución de Consejo de Gabinete N°138 de 13 de junio de 1997; Resolución de Consejo de Gabinete N°220 de 19 de septiembre de 1997, y copia del presente contrato de compraventa N°188-97 y anexos.

DECIMOCUARTA: Declara LA COMPRADORA que acepta la compraventa de la Finca 159851, que constituye el lote de terreno descrito en el Anexo A de este contrato, que la hace LA AUTORIDAD en los términos y condiciones aquí expresados.

DECIMOQUINTA: Las obligaciones contraídas por LA AUTORIDAD en este

contrato quedan sujetas a la aprobación y denegación de las formalidades exigidas por la ley panameña.

Para constancia se extiende y firma el presente contrato, en la ciudad de Panamá, a los veintiuno (21) días del mes de octubre de mil novecientos noventa y siete (1997).

NICOLAS ARDITO BARLETTA
Administrador General
Autoridad de la Región Interoceánica

JOHN MADURO
La compradora

REFRENDO:

ARISTIDES ROMERO JR.
Contraloría General de la República

ANEXO A

-----DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO-----

Partiendo del punto "R", localizado en el extremo ~~Norte~~ del polígono que se describe cuyas coordenadas rectangulares planas referidas al sistema de proyección U.T.M., son Norte: novecientos noventa y siete mil setecientos cincuenta y cuatro metros, setenta y cinco centímetros (N:997754.75m) y Este seiscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y siete metros cinco centímetros (E:662287.05m), se mide en dirección Norte veinticuatro grados cincuenta y un minutos cincuenta y tres segundos Oeste (N 24° 51' 53''O), y distancia de ciento veintiséis metros cero centímetros (126.00m), hasta el punto B, colindando por este lado con el derecho de vía de la calle de veinticinco metros de ancho que conduce a condado del Rey, de aquí se mide en dirección Sur sesenta y un grados treinta y cinco minutos ocho segundos Oeste (S 61° 35' 08''O), y distancia de doscientos once metros seis centímetros (211.06m), hasta el punto B uno (B 1), colindando por este lado con la finca ciento veintinueve mil seiscientos ochenta y seis (129686), rollo trece mil ochenta (13080), documento uno (1), propiedad de la Caja de Ahorros, de aquí se mide en dirección Sur veinticuatro grados cuarenta y tres minutos ocho segundos Este (S 24° 43' 08''E), y distancia de ciento diecinueve metros sesenta y cinco centímetros (119.65m), hasta el punto E diesiseis-uno (E 16-1), colindando por este lado con la finca ciento cincuenta y siete mil treinta y uno (157031), rollo veintiún mil seiscientos cuarenta y cinco (21645), documento uno (1), propiedad de el Instituto de Telecomunicaciones S.A. de aquí se mide en dirección Norte sesenta y tres grados dieciocho minutos cuarenta y siete segundos Este (N 63° 18' 47''E), y distancia de ciento diecinueve metros setenta y siete centímetros (119.77m), hasta el punto E

diecisiete (E17), de aquí se mide en dirección Norte sesenta y tres grados dieciocho minutos treinta y cinco segundos Este (N 63° 18' 35''E), y distancia de setenta y siete metros setenta y cuatro centímetros (77.74m), hasta el punto E dieciocho (E18), de aquí se mide en dirección Norte sesenta y tres grados dieciocho minutos nueve segundos Este (N 63° 18' 09''E), y distancia de trece metros cincuenta y seis centímetros (13.56m), hasta el punto R, el cual sirvió de partida para descripción colindando desde el punto E diesiseis-uno (E16-1), con el derecho de vía de la Avenida Ricardo J. Alfaro (Tumba Muerto). SUPERFICIE DESCRITA: DOS HECTÁREAS CON CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (2 Has+5890.59 M2).

CONTRATO DE CONCESION Nº 166-97
(De 30 de octubre de 1997)

CELEBRADO ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA Y CORPORACION SIERRA LLORONA, S.A., POR EL CUAL SE DA EN CONCESION UN LOTE DE TERRENO DE 4,763.80 MTS2 SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDO EL EDIFICIO 304 DE RESIDENCIAL ESPINAR.

En atención a la adjudicación de la Licitación Pública No. 03-ARI-97 de 9 de junio de 1997, los suscritos: **NICOLAS ARDITO BARLETTA**, varón, mayor de edad, panameño, casado, con cédula de identidad personal N° 2-42-565, vecino de esta ciudad, en su condición de **ADMINISTRADOR GENERAL**, actuando en nombre y representación de la **AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA**, debidamente facultado para este acto por la Ley No. 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley No. 7 de 7 de marzo de 1995, quien en lo sucesivo se denominará **LA AUTORIDAD**, por una parte, y por la otra, **CESAR FONG MEDINA**, varón, panameño, casado, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal N° 4-75-170, actuando en nombre y representación de la sociedad denominada **CORPORACION SIERRA LLORONA, S.A.**, debidamente inscrita en el Registro Público en la Sección de Micropelículas (Mercantil), a la Ficha 319965, Rollo 51029, Imagen 73, de la Dirección General del Registro Público, quien en lo sucesivo se llamará **LA CONCESIONARIA**, convienen en celebrar el presente contrato de concesión sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Propiedad de los bienes. Declara LA AUTORIDAD que la Nación es propietaria de la Finca No 12928, inscrita al Rollo 18886 complementario, documento 1, Sección de la Región Interoceánica, Provincia de Colón, la cual le ha sido asignada para ejercer en forma privativa su custodia, administración, arrendamiento, concesión o venta.

SEGUNDA: Descripción del bien. De la Finca descrita en la cláusula anterior, LA AUTORIDAD otorga en concesión A.R.I. LA CONCESIONARIA, una parcela de terreno con una superficie de 4,763.80 m2 aproximadamente, ubicados en la calle Blatchford y las mejoras constituidas sobre el mismo se identifican como el edificio 304 de Residencial Espinar, corregimiento de Cristóbal, provincia de Colón. Para precisar sus coordenadas y configuración se presenta el plano en el Anexo A de este contrato.

TERCERA: Destino del bien. El bien objeto de este contrato de concesión será utilizado para que LA CONCESIONARIA establezca y opere actividades comerciales lícitas. LA CONCESIONARIA podrá establecer otras actividades comerciales siempre que las mismas sean compatibles, análogas o relacionadas con la actividad principal objeto de la presente concesión y obtenga la previa autorización de la Autoridad y los permisos o autorizaciones de las autoridades competentes para operar las actividades comerciales correspondientes.

CUARTA: Duración de la concesión. El término de este contrato es de diez (10) años contados a partir de su refrendo y prorrogables hasta por un período adicional acordado por ambas partes, siempre que LA CONCESIONARIA no haya incurrido en incumplimiento del contrato, no exista inconveniente alguno para su prórroga, y que se solicite por escrito, con tres (3) meses de anticipación a la fecha de vencimiento de la concesión. En caso de prorrogarse el presente contrato el nuevo canon que se establezca no será inferior al establecido para el último año de la vigencia de este contrato.

QUINTA: Regulación y pago del Canon de concesión:

1. Los primeros seis (6) meses LA CONCESIONARIA pagará un canon de concesión de QUINIENTOS BALBOAS (B/.500.00) mensuales.

2. Vencidos estos seis (6) meses, comenzando a partir del mes siete (7), por el período de un año, o sea hasta el mes dieciocho (18), **LA CONCESIONARIA** pagará un canon de concesión de **MIL BALBOAS (B/.1,000.00)** mensuales.

3. A partir del mes diecinueve (19) hasta el mes veinticuatro (24) **LA CONCESIONARIA** pagará durante esos seis (6) meses la suma de **MIL QUINIENTOS BALBOAS (B/.1,500.00)** mensuales.

4. A partir del inicio del tercer año de vigencia de este contrato o sea el mes veinticinco (25), **LA CONCESIONARIA** pagará un canon de concesión equivalente al canon propuesto, es decir la suma de **DOS MIL VEINTICINCO BALBOAS MENSUALES (B/.2,025.00)**.

5. A partir del cuarto año de vigencia del contrato **LA CONCESIONARIA** continuará pagando el canon mensual de concesión con un incremento del tres por ciento (3%) anual sobre el canon vigente al año inmediatamente anterior.

6. **LA CONCESIONARIA** se obliga a pagar el canon de concesión dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes en las oficinas de **LA AUTORIDAD**. De no cancelarse los pagos dentro del término anteriormente indicado los mismos pagarán un recargo del dos por ciento (2%) sobre su cuantía.

7. Los ingresos correspondientes a los cánones de concesión ingresarán a la Partida Presupuestaria No.1.2.4.1.46 de Concesiones Usos de Áreas Revertidas.

8. Una relación de los cánones de concesión mensual a pagar por parte de **LA CONCESIONARIA** se establece en el **ANEXO B**, denominado Tabla de Canon de Concesiones el cual es parte de este contrato.

SEXTA: Obligaciones de LA CONCESIONARIA. **LA CONCESIONARIA** cumplirá con todas las obligaciones que por este medio contrae, con las establecidas en Leyes y Reglamentos vigentes o las que

se dicten en el futuro. Además, **LA CONCESIONARIA** se obliga a lo siguiente:

1. A pagar los gastos por el consumo de energía eléctrica, agua, teléfono, recolección de basura u otros servicios públicos que le suministren.
2. A cumplir las órdenes, disposiciones emanadas de otras autoridades públicas competentes y relacionadas con Policía, Sanidad, Seguridad Social, Normas de Seguridad Industrial y de Aseo, Protección del Medio Ambiente y con cualquier otra que emane de autoridad competente.
3. A mantener las instalaciones y áreas en buenas condiciones físicas.
4. A pagar cualquier tasa o gravamen nacional o municipal o de cualquier otra índole y naturaleza que impongan las leyes, reglamentos, acuerdos, etc. y que afecten el tipo de actividad que desempeña **LA CONCESIONARIA**.
5. A comunicar a la mayor brevedad posible a **LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA**, toda perturbación de los derechos que por este contrato se otorgan a **LA CONCESIONARIA**, así como cualquier daño que se cause por **LA CONCESIONARIA** o terceras personas al bien concesionado, o el acontecimiento de cualquier hecho que constituya fuerza mayor o caso fortuito, que afecte de cualquier manera los bienes que se otorgan en concesión, o el cumplimiento de las obligaciones contraídas.
6. A utilizar los bienes que se otorgan en concesión únicamente para los propósitos establecidos en este Contrato, por tanto, en ningún momento podrá utilizar el bien para otros fines distintos a los concedidos, así como tampoco podrá abandonarlo sin previo consentimiento escrito de **LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA**.

7. A responder sobre cualquier deterioro anormal del bien otorgado en concesión.

8. A no subarrendar en parte o todo el bien concedido, vender, traspasar o transferir a ningún título los derechos y obligaciones que emanen de este Contrato sin previo consentimiento por escrito de la Autoridad.

9. En caso de que LA CONCESIONARIA decida hacer mejoras al bien dado en concesión deberá previamente presentar a LA AUTORIDAD los planos correspondientes para su aprobación.

10. Cumplir con las normas y reglamentos emitidos por las autoridades competentes y relacionados con la protección al régimen ecológico y adoptar las medidas que sean necesarias para que el bien dado en concesión se mantenga libre de contaminación ambiental.

SEPTIMA: Recibo del bien dado en concesión. LA CONCESIONARIA acepta recibir el bien concedido en las condiciones en que se encuentra.

Cualquiera construcción que se quiera realizar dentro del área concedida deberá contar con la previa y expresa autorización de LA AUTORIDAD, quien evaluará la petición de acuerdo a los planos presentados y de conformidad con los criterios que establezca el Plan General de uso del suelo en el área.

Las remodelaciones que sean necesarias realizar a la construcción ya existente deben ser aprobadas previamente por LA AUTORIDAD.

OCTAVA: Régimen de las mejoras. Las nuevas edificaciones que se construyan sobre la parcela de terreno dada en concesión no podrán ser inscritas en el Registro Público, ni ser objeto de

adquisición por prescripción ni por otro procedimiento legal, tendientes a ejercer o reconocer derechos reales sobre ellos.

Asímismo, las partes acuerdan que, una vez terminado el término de la concesión, todas las mejoras construídas por LA CONCESIONARIA sobre el bien otorgado en concesión, pasaran a ser propiedad de LA AUTORIDAD libre de gravámenes y sin que ésta tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

NOVENA : Derecho de inspección del bien. LA AUTORIDAD declara que a través de la persona que ésta designe, tendrá derecho a inspeccionar el bien concedido cuando a bien lo tenga para asegurarse que LA CONCESIONARIA está cumpliendo con los fines para los cuales se ha celebrado el presente Contrato y si lo considera necesario, notificará a LA CONCESIONARIA de cualquier anomalía que encuentre para que ésta sea subsanada.

DECIMA: Fianza. LA AUTORIDAD declara que LA CONCESIONARIA ha presentado una Fianza de Cumplimiento con cláusula de renovación automática, por la suma de VEINTICUATRO MIL OCHO BALBOAS CON TREINTA Y OCHO CENTESIMOS (B/.24,008.38), que ha sido constituida mediante la fianza que se describe como la N° N97F1228, expedida por la Aseguradora del Atlántico, S.A.

UNDECIMA: Cuido, conservación del bien y protección contra riesgos. LA CONCESIONARIA se obliga a adoptar las medidas necesarias y adecuadas para proteger el bien objeto de este contrato en forma continua y a asegurarlo con cualquier compañía de seguros que opere en la República de Panamá contra daños a consecuencia de incendio, terremoto, explosión vendaval, rayos, contacto de vehículos terrestres o aéreos mediante la presentación a LA AUTORIDAD de una póliza de seguros cuya vigencia podrá ser renovada anualmente pero deberá brindar cobertura continua durante la vigencia del contrato. La cobertura de seguro será por cualquier suma no menor de CIEN MIL BALBOAS (B/.100,000.00). Por otra parte LA CONCESIONARIA

se compromete a tener una póliza de responsabilidad civil contra terceros por un valor no menor a la suma de **CINCUENTA MIL BALBOAS** (B/.50,000.00) vigente mientras dure el contrato.

DUODECIMA: Garantía de pleno uso del bien. **LA AUTORIDAD** garantizará a **LA CONCESIONARIA** el uso pleno y pacífico del bien otorgado en concesión para la prestación del servicio.

DECIMO TERCERA: Preferencia en el empleo. El contratista está obligado a darle empleo en los puestos de trabajo que se generen, a los panameños que hubieren perdido o puedan perder empleos por razón de la reversión de bienes o instalaciones o la cesación de funciones o actividades que realice la Comisión del Canal de Panamá o las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, como consecuencia de la Ejecución de los Tratados Torrijos Carter.

Es estos casos los empleos que se generen se sujetaran a las condiciones contractuales elaboradas por las empresas contratistas, de conformidad a la legislación laboral vigente.

DECIMO CUARTA: Causales de resolución del contrato. Serán causales de resolución administrativa del presente Contrato las que señala el Artículo 104 de la Ley N° 56 de 27 de diciembre de 1995, y las siguientes:

1. El no pago de tres (3) o mas mensualidades del canon de concesión;
2. El abandono del bien concedido sin previa comunicación por escrito a **LA AUTORIDAD**;
3. Que **LA CONCESIONARIA** ceda, o de cualquier modo traspase a terceros los derechos derivados del contrato de concesión, sin consentimiento previo y por escrito de **LA AUTORIDAD**.

DECIMO QUINTA: Timbres fiscales. LA CONCESIONARIA ^{adhiera al} original de este CONTRATO timbres por valor de ^{ARL} ~~DOCE~~ ^{CIEN} ~~CIEN~~ ^{TO} ~~TO~~ CUARENTA BALBOAS CON DIEZ CENTESIMOS (B/.240.10), de conformidad con lo establecido en el artículo 967 del Código Fiscal

DECIMO SEXTA: Vigencia del contrato. Este contrato empezará a regir a partir de su refrendo.

Para constancia se extiende y firma este Acuerdo Suplementario No. 1 en la ciudad de Panamá, a los 30 días del mes de octubre de mil novecientos noventa y siete (1997).

NICOLAS ARDITO BARLETTA
Administrador General
Autoridad de la Región Interoceánica

CESAR FONG MEDINA
La Concesionaria

REFRENDO:

ARISTIDES ROMERO JR.
Contraloría General de la República

AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA

ACUERDO SUPLEMENTARIO N° 1 AL CONTRATO DE CONCESION No. 166-97.
(De 30 de octubre de 1997)

Entre los suscritos, a saber NICOLAS ARDITO BARLETTA, varón, mayor de edad, casado, panameño, vecino de esta ciudad, doctor en economía, portador de la cédula de identidad personal N° 2-42-565, en su calidad de Administrador General y Representante Legal de la AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA, debidamente facultado por el Artículo 18, numeral 8 de la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N° 7 de 7 de marzo de 1995, quien en adelante se denominará LA AUTORIDAD, por una parte y por la otra, CESAR FONG MEDINA, varón, panameño, casado, mayor de edad, con Cédula de Identidad Personal N°4-75-170, vecino de esta ciudad, actuando en nombre y representación de la sociedad denominada CORPORACION SIERRA LLORONA, S.A., debidamente inscrita en el Registro Público en la Sección de Micropelículas (Mercantil), a la Ficha 319965, Rollo 51029, Imagen 73, de la Dirección General del Registro Público, quien en lo sucesivo se llamará LA CONCESIONARIA, han

convenido en celebrar el Acuerdo Suplementario N° 1 al Contrato de Concesión, que se contiene en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: LA AUTORIDAD y LA CONCESIONARIA, por este medio, acuerdan corregir la cláusula décimo tercera del contrato de concesión, la cual quedará así:

"DECIMO TERCERA: Preferencia en el empleo. LA CONCESIONARIA, dará prioridad en los puestos de trabajo a aquellos panameños que hubieran perdido o puedan perder sus empleos por razón de la reversión de bienes o instalaciones o la cesación de funciones o actividades que realice la Comisión del Canal de Panamá o las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, como consecuencia de la ejecución de los Tratados Torrijos-Carter, siempre y cuando las personas califiquen para el puesto y apliquen las mismas condiciones."

SEGUNDA: LA AUTORIDAD y LA CONCESIONARIA aceptan que para todos los efectos no regulados en el presente Acuerdo Suplementario N° 1, se mantendrán vigentes todas las cláusulas del Contrato de Concesión.

Para constancia se extiende y firma el presente Contrato, en la Ciudad de Panamá a los doce (12) días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y siete (1997)

NICOLAS ARDITO BARLETTA
Administrador General
Autoridad de la Región Interoceánica

JULIO MOCK C.
La Concesionaria

REFRENDO:

ARISTIDES ROMERO JR.
Contraloría General de la República

CONTRATO DE CONCESION N° 203-97
(De 12 de noviembre de 1997)

Sobre la base de la Resolución de Consejo de Gabinete N°132 de 13 de junio de 1997 que autorizó a la Autoridad de la Región Interoceánica para contratar directamente entre los suscritos: **NICOLAS ARDITO BARLETTA**, varón, mayor de edad, panameño, casado, doctor en economía, con cédula de identidad personal N° 2-42-565, vecino de esta ciudad, actuando en su condición de **ADMINISTRADOR**

GENERAL y Representante Legal de la **AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA**, debidamente facultado para este acto por la Ley No. 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley No. 7 de 7 de marzo de 1995, quien en lo sucesivo se denominará **LA AUTORIDAD**, por una parte, y por la otra, **JULIO MOCK CARDENAS**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal N°8-95-540, actuando en nombre y representación de la sociedad denominada Grupo Jil - Ingenieros - Consultores -, S.A., debidamente inscrita en el Registro Público en la Sección de Micropelículas (Mercantil), a la Ficha 81253, Rollo 7417, Imagen 100, quien en lo sucesivo se llamará **LA CONCESIONARIA**, convienen en celebrar el presente contrato de concesión que se contiene en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: **LA AUTORIDAD** otorga en concesión a **LA CONCESIONARIA**, unas parcelas de terreno con una superficie total de 163 hectáreas con 9,037.10 mts², ubicadas en el sector de la ribera Oeste de la antigua Zona del Canal, para establecer y desarrollar una plantación con especies forestales valiosas. Las parcelas de terreno tienen las descripciones siguientes:

Parcela N° 4 de 28 hectáreas con 6,737 mts² de terreno.

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA N° 4, IDENTIFICADA EN EL PLANO DE PARCELACIÓN DEL PROYECTO DE REFORESTACIÓN, SECTOR 1 DE LA RIBERA OESTE DEL CANAL QUE FORMA PARTE DE LA FINCA 146,144, INSCRITA EN EL ROLLO 18598, DOCUMENTO 1 DE PROPIEDAD DE LA NACIÓN ADMINISTRADA POR LA AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA (ARI) LOCALIZADA EN EL CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ.

Linderos Generales:

Norte: Colinda con resto de la Fase I del ~~proyecto~~ de reforestación y camino de extracción de 10.00 metros de ancho de por medio.

Sur: Colinda con la parcela No. 6 y camino de extracción de 10.00 metros de ancho de por medio.

Este: Colinda con parte de la parcela No. 5 y resto de las tierras de la Fase I del proyecto de reforestación.

Oeste: Colinda con las parcelas N°. 3 y servidumbre de 10.00 metros de ancho.

Parcela N° 5 de 39 hectáreas con 941 mts² de terreno.

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA N° 5, IDENTIFICADA EN EL PLANO DE PARCELACIÓN DEL PROYECTO DE REFORESTACIÓN, SECTOR 1 DE LA RIBERA OESTE DEL CANAL QUE FORMA PARTE DE LA FINCA 146,144, INSCRITA EN EL ROLLO 18598, DOCUMENTO 1 DE PROPIEDAD DE LA NACIÓN ADMINISTRADA POR LA AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA (ARI) LOCALIZADA EN EL CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ.

Linderos Generales:

Norte: Colinda con resto de las tierras de la Fase I y camino proyectado de extracción de 10.00mts² de ancho.

Sur: Colinda con la parcela N°11 y camino de extracción de 10.00 metros de ancho de por medio.

Este: Colinda con parte de la parcela N°12 y resto de las tierras de la Fase I del proyecto de reforestación.

Oeste: Colinda con las parcelas N°. 6 ~~y~~ ~~servidumbre de~~ 10.00 metros de ancho.

Parcela N° 6 de 48 hectáreas con 678.95 mts² de terreno.

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA N°.6, IDENTIFICADA EN EL PLANO DE PARCELACIÓN DEL PROYECTO DE REFORESTACIÓN, SECTOR 1 DE LA RIBERA OESTE DEL CANAL QUE FORMA PARTE DE LA FINCA 146,144, INSCRITA EN EL ROLLO 18598, DOCUMENTO 1 DE PROPIEDAD DE LA NACIÓN ADMINISTRADA POR LA AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEANICA (ARI) LOCALIZADA EN EL CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ.

Linderos Generales:

Norte: Colinda con la parcela No. 4 y camino de

extracción.

Sur: Colinda con la parcela No.10 y camino de extracción.

Este: Colinda con la parcela No. 5 y servidumbre.

Oeste: Colinda con las parcelas N°. 7 y camino de extracción.

Parcela N° 7 de 48 hectáreas con 680.13 mts² de terreno.

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA N°.7, IDENTIFICADA EN EL PLANO DE PARCELACIÓN DEL PROYECTO DE REFORESTACIÓN, SECTOR 1 DE LA RIBERA OESTE DEL CANAL QUE FORMA PARTE DE LA FINCA 146,144, INSCRITA EN EL ROLLO 18598, DOCUMENTO 1 DE PROPIEDAD DE LA NACIÓN ADMINISTRADA POR LA AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA (ARI) LOCALIZADA EN EL CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ.

Linderos Generales:

Norte: Colinda con la parcela No. 3 y camino de extracción de 10.00 mts² de ancho.

Sur: Colinda con la parcela No. 9 y camino de extracción.

Este: Colinda con la parcela No.6 y servidumbre.

Oeste: Colinda con la parcela No. 2 y servidumbre.

SEGUNDA: El área dada en concesión a **LA CONCESIONARIA**, se destinará única y exclusivamente para el establecimiento de plantaciones forestales. **LA CONCESIONARIA** deberá preservar o enriquecer, si fuese necesario, cualquier masa boscosa remanente en etapa sucesional avanzada que hubiere dentro del área de la concesión.

TERCERA: **LA CONCESIONARIA** acepta recibir las parcelas de terreno N°4, 5, 6, y 7 en el estado actual en que se encuentran, comprometiéndose a mantenerlas limpias de desperdicio, libre de malezas y ubicar en lugar visible el número de las parcelas asignadas y el nombre de **LA CONCESIONARIA**.

CUARTA: **LA CONCESIONARIA** tendrá un plazo de seis (6) meses a partir del perfeccionamiento del presente **CONTRATO**, para iniciar las plantaciones y de hasta cinco (5) años para completarlas de acuerdo con el propósito antes descrito en la cláusula **SEGUNDA** de este **CONTRATO**. El incumplimiento de esta cláusula podrá ser causal de la resolución administrativa del **CONTRATO** y **LA AUTORIDAD** podrá disponer nuevamente de las parcelas de terreno, sin responsabilidad alguna para ésta.

QUINTA: El término de la vigencia de este contrato será de 40 años, contados a partir de su perfeccionamiento.

Igualmente, **LA CONCESIONARIA** podrá solicitar una extensión en la terminación de la **CONCESION**, cuando por razones técnicas sea necesario modificar el **PLAN DE MANEJO** de la plantación. En todo caso **LA AUTORIDAD**, decidirá si procede o no la extensión del periodo de la concesión, la cual no podrá ser igual al término inicialmente otorgado. A tales efectos **LA CONCESIONARIA** comunicará por escrito a **LA AUTORIDAD**, noventa (90) días calendarios antes de la fecha de vencimiento del contrato, su intención de renovarlo, y la justificación técnica para extenderlo. En este periodo las partes iniciarán negociaciones sobre los nuevos términos y condiciones a cumplir por parte de **LA CONCESIONARIA**.

En caso de que la **CONCESION** no sea renovada, **LA CONCESIONARIA** deberá desalojar las parcelas de terreno dentro del término de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la notificación personal. En caso de que la extensión del término de la **CONCESION** no sea concedida, **LA CONCESIONARIA** deberá continuar con el **PLAN DE MANEJO**.

SEXTA: **LA CONCESIONARIA** acepta y se compromete a pagar en los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, en las oficinas de **LA AUTORIDAD**, un canon mensual de tres balboas con cincuenta y dos centésimos (B/.3.52), por cada hectárea que conforman las parcelas, con un recargo del (5%) al vencimiento de cada mes en caso de que incurra en morosidad, el cual ingresará a la Partida Presupuestaria N° 1.2.4.1.46 Concesiones de uso Areas Revertidas. Este recargo por morosidad no será aplicable durante el primer año de vigencia del contrato de concesión. El canon mensual tendrá un incremento del 5% sobre el canon vigente al año inmediatamente anterior, cada cinco (5) años a partir del inicio del sexto año de vigencia de este contrato.

SEPTIMA: Sobre las parcelas cedidas, **LA CONCESIONARIA** sólo podrá construir o excavar estructuras afines al uso para la cual ha sido concedida el área descrita en la cláusula **PRIMERA** del presente **CONTRATO**. De igual modo no construirá o permitirá la construcción de edificios o estructuras, o efectuará alteraciones o adiciones a cualquier estructura y/o infraestructura existente en

el área, sin el consentimiento escrito de **LA AUTORIDAD** y la previa aprobación de los planos y especificaciones para dichas alteraciones, modificaciones o adiciones y sus respectivos permisos.

PARAGRAFOS:

1. **LA CONCESIONARIA** declara que renuncia al derecho que le otorga el Artículo 1770 del Código Civil en concordancia con el Artículo 1468 del Código Judicial, por lo que las partes acuerdan que **LA CONCESIONARIA** no podrá solicitar en la vía ordinaria, Justificación de Título Constitutivo de Dominio sobre las mejoras efectuadas en las áreas en concesión, por ser de dominio público.
2. Para los efectos de esta **CONCESION**, se entiende por mejoras o modificaciones de carácter permanente, aquellas instalaciones de elementos en las parcelas dadas en concesión, que se identifiquen o se compenetren de tal manera que los mismos hagan imposible su separación sin quebranto, menoscabo o deterioro de tales elementos, o sea, sin que las parcelas de terreno dadas en concesión o dichos elementos se destruyan o alteren esencialmente. De la misma manera, se entiende por mejoras o modificaciones de carácter temporal aquellas instalaciones de objetos muebles que se coloquen en las parcelas de terreno dadas en concesión.

OCTAVA: **LA CONCESIONARIA**, acepta recibir el bien concedido en las condiciones en que se encuentra. Cualquiera construcción sobre el bien concedido, deberá contar con la previa y expresa autorización por escrito de **LA AUTORIDAD**, quien evaluará la petición de acuerdo con el **PLAN DE MANEJO** presentado y de conformidad con los criterios que establezca el uso del suelo en el área.

NOVENA: Las mejoras que sean construidas sobre las parcelas de terreno concedidas, no podrán ser inscritas en el Registro Público, ni ser objeto de adquisición por prescripción ni por otro procedimiento legal, tendientes a ejercer o reconocer derechos reales sobre ellos. Cualquier transacción sin el consentimiento previo de **LA AUTORIDAD**, no se reconocerá y será causal de resolución administrativa de la **CONCESION** por parte de **LA AUTORIDAD**, sin ninguna responsabilidad para ésta.

DECIMA: Declara **LA AUTORIDAD**, y así lo acepta **LA CONCESIONARIA**, que al término o cancelación de la **CONCESION**, pasarán a ser de propiedad de **LA AUTORIDAD** todas las mejoras construidas sobre el terreno concedido, libre de gravámenes, y sin que tenga que abonar por ellas suma alguna a **LA CONCESIONARIA** o a terceras personas.

UNDECIMA: A la terminación de esta **CONCESION**, ya sea por vencimiento, por cancelación, o por cualquier otro motivo, **LA AUTORIDAD** no será responsable del pago de

compensación, reembolso o indemnización alguna a **LA CONCESIONARIA** por la replantación que se obliga a realizar, así como por las mejoras efectuadas en el área concedida o por cualquier perjuicio resultante de dicha acción. De igual manera, ningún reembolso le será reconocido a **LA CONCESIONARIA** en concepto de pago del canon estipulado en la cláusula **SEXTA (6)** de este **CONTRATO**, cualquiera que fuera la causa para la terminación de la misma.

DUODECIMA: **LA AUTORIDAD**, a través de la persona que ésta designe, tendrá derecho a inspeccionar el terreno de las áreas concedidas cuando a bien lo tenga, para asegurarse que **LA CONCESIONARIA** está cumpliendo con los fines para los cuales se ha celebrado el presente **CONTRATO** y, si lo considera necesario, notificará a **LA CONCESIONARIA** de cualquier anomalía que encuentre para que ésta sea corregida.

DECIMOTERCERA: **LA AUTORIDAD** declara que **LA CONCESIONARIA** ha presentado y depositado una Fianza de Cumplimiento con cláusula de renovación automática, por el importe del 10% del valor total ofertado sobre las parcelas que se otorgan en la Concesión por un valor de treinta y tres mil cincuenta y cinco balboas con catorce centésimos (B/.33,055.14).

DE LAS OBLIGACIONES DE LA AUTORIDAD

DECIMOCUARTA: Es obligación de **LA AUTORIDAD** garantizar a **LA CONCESIONARIA** el derecho de uso y goce pacífico del terreno para los fines y propósitos estipulados en la cláusula **SEGUNDA** de este **CONTRATO**.

CAUSALES DE RESOLUCION O RESCISION DEL CONTRATO

DECIMOQUINTA: Serán causales de resolución administrativa del presente **CONTRATO** las que señala el Artículo 104 de la Ley N° 56 de 27 de diciembre de 1995, y las siguientes:

1. El no pago de dos (2) mensualidades consecutivas o alternas del canon de la **CONCESION**;
2. El abandono de las parcelas de terreno concedidas sin previa comunicación por escrito a **LA AUTORIDAD**;
3. Que **LA CONCESIONARIA** ceda, o de cualquier modo traspase a terceros los derechos o las parcelas de terreno objeto de este **CONTRATO**, sin consentimiento previo y por escrito de **LA AUTORIDAD**.
4. Que **LA CONCESIONARIA** incumpla cualquiera de la cláusulas u obligaciones que le impone este **CONTRATO**, en cuyo caso la Fianza constituida quedará a favor de **LA AUTORIDAD**.

5. Por vencimiento del plazo de la **CONCESION**.

DE LAS OBLIGACIONES DE LA CONCESIONARIA

DECIMOSEXTA: **LA CONCESIONARIA** se obliga a:

- a) Pagar todos los gastos por tasas, impuestos, gravámenes, tarifas, guías y/o cualquier otro servicio público aplicable a las parcelas en **CONCESION**;
- b) Cumplir con todas las órdenes y disposiciones emanadas de autoridades y organismos competentes tales como: **INRENARE, POLICIA NACIONAL, MINISTERIO DE SALUD, MUNICIPIO DE ARRAIJAN, CAJA DE SEGURO SOCIAL**, así como las normas de seguridad industrial;
- c) Cubrir los gastos de recolección de desechos en que incurra por el aseo y mantenimiento del área de concesión;
- d) Someter a la aprobación de **LA AUTORIDAD**, la colocación de cualquier tipo de letrero, anuncio, símbolo, bandera y/o señales;
- e) Someter a la aprobación de **LA AUTORIDAD** todas las obras, mejoras o reparaciones mayores que hayan de efectuarse en las parcelas de terreno, así como cumplir con aquellas recomendaciones que al efecto le señale la misma;
- f) Comunicar a **LA AUTORIDAD**, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, toda clase de perturbación, usurpación, daño o perjuicio que se causare en el área concedida por acción de terceros, fuerza mayor, caso fortuito o de cualquier otra causa no prevista en este contrato;
- g) Cumplir con todas las disposiciones legales, o requisitos para instalaciones temporales, vigentes o futuras, que tengan aplicación y que emanen de **LA AUTORIDAD** o de otros organismos públicos competentes;
- h) Dentro de los treinta (30) días subsiguientes a la expiración o cancelación de la **CONCESION**, **LA CONCESIONARIA** desocupará las áreas cedidas, removiendo todas sus pertenencias y adecuando el área a las condiciones satisfactorias para **LA AUTORIDAD**, entendiéndose que el pago estipulado en la cláusula **SEXTA** de esta **CONCESION**, incluirá el tiempo de limpieza y adecuación del área. Queda igualmente acordado, que de no efectuar **LA CONCESIONARIA** la desocupación y adecuación en el tiempo estipulado, será potestad de **LA**

AUTORIDAD el efectuar dichos trabajos por cuenta de **LA CONCESIONARIA**, y retirar las pertenencias del mismo, las cuales pasarían a ser propiedad de **LA AUTORIDAD** sin que en ninguno de los casos **LA CONCESIONARIA** tenga derechos a reclamo contra **LA AUTORIDAD** o el Gobierno de la República de Panamá;

- i) **LA CONCESIONARIA** no podrá ~~ceder, ni~~ ^{ceder, ni} traspasar, ni subarrendar, en ~~todo~~ ^{ninguna} parte, a personas naturales o jurídicas, los derechos y obligaciones que le impone esta **CONCESION**, sin la autorización previa y por escrito de **LA AUTORIDAD**;
- j) **LA CONCESIONARIA** se obliga a dejar replantadas, con las especies recomendadas o con las que él desarrolló las parcelas cuya concesión de uso le fuera otorgada;
- k) **LA CONCESIONARIA** se obliga, durante la vigencia de la **CONCESION**, a presentar el debido cuidado y mantenimiento a las calles que funcionan como cortafuegos, las cuales se mantendrán libres de malezas y de todo material inflamable, así como las áreas aledañas que constituyen los límites de su **CONCESION**;
- l) **LA CONCESIONARIA** se obliga a presentar por escrito el deseo de ceder sus derechos de **CONCESION**, lo cual debe estar plenamente sustentado y la **CONCESION** sólo podrá efectuarse mediante la aprobación escrita de **LA AUTORIDAD**.
- m) **LA CONCESIONARIA** dará prioridad en los puestos de trabajo a aquellos panameños que hubieran perdido o puedan perder sus empleos por razón de la reversión de bienes o instalaciones o la cesación de funciones o actividades que realice la Comisión del Canal de Panamá o las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, como consecuencia de la ejecución de los Tratados Torrijos-Carter. Los nuevos empleos que se generen estarán sujetos a las condiciones contractuales elaboradas por las empresas, de conformidad con las leyes laborales vigentes. (art. 4 de la Ley N° 5 de 1993, modificada por la Ley N° 7 de 1995).

DECIMOSEPTIMA: **LA CONCESIONARIA** debe cumplir con las normas y reglamentos emitidos por las autoridades competentes y relacionados con la protección al régimen ecológico y adoptar las medidas que sean necesarias para que el bien dado en concesión se mantenga libre de contaminación ambiental.

DECIMOCTAVA: Declara **LA CONCESIONARIA** que se acoge a las leyes de la República de Panamá y a la jurisdicción de los Tribunales Nacionales.

DECIMONOVENA: **LA AUTORIDAD** declara, y así **CONCESIONARIA**, lo siguiente:



1. Que para la plena eficacia de este **CONTRATO** será necesario que el Comité Conjunto de conformidad con el parágrafo 3 (d) del Anexo B del Acuerdo para la Ejecución del Artículo IV del Tratado, haya aprobado la utilización del área.
2. Que en cumplimiento del Tratado del Canal de Panamá todas las tierras que en la actualidad están afectadas por normas contenidas en dicho Tratado, como es el caso de las tierras clasificadas como áreas de funcionamiento del Canal y de Coordinación Militar, podrán continuar con este destino o variar su condición, razón por la cual queda establecido que la entidad del Estado que en el futuro se encargue de la administración del bien, que por este **CONTRATO** se da en **CONCESION**, queda obligada a respetar los términos y condiciones del mismo, y garantizar la correcta ejecución de los derechos y obligaciones que emanan del mismo.

VIGESIMA: **LA CONCESIONARIA** adhiere al original de este **CONTRATO** timbres por valor de TRESCIENTOS TREINTA BALBOAS CON SESENTA CENTESIMOS (B/.330.60), de acuerdo con lo establecido en el artículo 967 del Código Fiscal.

VIGESIMOPRIMERA: Este **CONTRATO** empezará a regir a partir de su perfeccionamiento.

Para constancia se extiende y firma el presente Contrato, en la Ciudad de Panamá a los doce (12) días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y siete (1997)

NICOLAS ARDITO BARLETTA
Administrador General
Autoridad de la Región Interoceánica

JULIO MOCK C.
La Concesionaria

REFRENDO:

ARISTIDES ROMERO JR.
Contraloría General de la República

**TABLA DEL PAGO DE CONCESION A 40 AÑOS DEL
PROYECTO DE REFORESTACION
LICITACION PUBLICA N° ARI-30-96
CONTRATACION DIRECTA**

GRUPO JIL-INGENIEROS-CONSULTORES S. A.
PARCELA 4: 28.6737.00 HECTAREAS A 3.52
PARCELA 5: 39.941.00 HECTAREAS A 3.52
PARCELA 6: 48.678.95 HECTAREAS A 3.52
PARCELA 7: 48.680.13 HECTAREAS A 3.52

AÑOS		MENSUALIDAD	MESES	QUINQUENIO
1	5	576.93	60	34,615.80
6	10	605.78	60	36,346.59
11	15	636.07	60	38,163.92
16	20	667.87	60	40,072.12
21	25	701.26	60	42,075.72
26	30	736.33	60	44,179.51
31	35	773.14	60	46,388.48
36	40	811.80	60	48,707.91
				330,550.04

CUADRO No. 5, CONTRATO 00 - 97, GRUPO JIL, S.A.

[illegible]

CONTRATO DE COMPRAVENTA Nº 265-97
(De 17 de diciembre de 1997)

Entre los suscritos, a saber **NICOLAS ARDITO BARLETTA**, varón panameño, doctor en economía, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N° 2-42-565, en su calidad de Administrador General y Representante Legal de la **AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA**, debidamente facultado por el Artículo 18, numeral 8 de la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N° 7 de 7 de marzo de 1995, por la Resolución de Junta Directiva N° 102-97 de 25 de julio de 1997, quien en adelante se denominará **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** por una parte ; y por la otra **RAFAEL NICOLAS**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal 3-31-399, vecino de esta ciudad, quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, han convenido en celebrar, como en efecto celebran, el Contrato de Compraventa de Bien Inmueble sujeto a los siguientes términos y condiciones :

PRIMERA : Facultad de disposición de la finca. LA AUTORIDAD (VENDEDORA) declara lo siguiente :

- 1) Que la **NACION** es propietaria de la Finca N° 161810, inscrita al rollo 23269 complementario, documento 1, Sección de Propiedad (ARI), Provincia de Panamá.
- 2) Que dicha finca ha sido asignada a **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** para ejercer en forma privativa la custodia, aprovechamiento y administración de la misma.
- 3) Que la ubicación, linderos generales, medidas, superficie y valor, debidamente refrendado por el Ministerio de Hacienda y Tesoro y la Contraloría General de la Republica, constan inscritos en el Registro Público.

SEGUNDA : Objeto del contrato. Declara LA AUTORIDAD (VENDEDORA) que en ejercicio de esas facultades de custodia, administración, concesión o venta que le otorga la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N° 7 de 7 de marzo de 1995, se compromete a dar en venta real y efectiva a EL COMPRADOR, la vivienda N° 3, ubicada en Residencial

Albrook, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, bien que se describe en la cláusulas tercera y cuarta, el cual se segrega de la Finca N°161810, libre de gravámenes, salvo las restricciones de la Ley, comprometiéndose **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** al saneamiento en caso de evicción.

TERCERA : Descripción del lote. Se localiza dentro de los siguientes linderos generales :

Partiendo del punto ciento noventa y cuatro (194), cuyas coordenadas rectangulares planas (UTM) son: Norte: novecientos noventa y dos mil seiscientos once metros con catorce centímetros (992,611.14 m), Este: seiscientos cincuenta y ocho mil quinientos veinte metros con nueve centímetros (658,520.09 m), localizado más al Suroeste de la parcela, se continúa en dirección Norte veintinueve grados, veintiocho minutos, veinticinco segundos Oeste (N 29° 28' 25'' W) y distancia de veintisiete metros con doce centímetros (27.12 m) hasta llegar al punto ciento noventa y tres (193), luego se continúa en dirección Norte cincuenta y siete grados, quince minutos, veintiséis segundos Este (N 57° 15' 26'' E) y distancia de treinta metros con cincuenta y un centímetros (30.51 m) hasta llegar al punto ciento noventa y uno (191), luego se continúa en dirección Sur treinta y un grados, cuarenta y un minutos, cuarenta y cinco segundos Este (S 31° 41' 45'' E) y distancia de veintinueve metros con setenta y seis centímetros (29.76 m) hasta llegar al punto ciento ochenta y nueve (189), luego se continúa en dirección Sur sesenta y dos grados, siete minutos, un segundo Oeste (S 62° 07' 01'' W) y distancia de treinta y un metros con sesenta y tres centímetros (31.63 m) hasta llegar al punto ciento noventa y cuatro (194); origen de esta descripción.

El Lote número tres (3) colinda al Norte con la calle B sur, al Sur y al Oeste con el resto libre de la Finca madre, número ciento sesenta y un mil ochocientos diez (161810), Rollo veinte y tres mil doscientos sesenta y nueve (23269), Documento uno (1), propiedad de la Nación, al Este con la avenida Darque. Esta parcela descrita tiene una superficie de ochocientos ochenta y dos metros cuadrados con setenta y ocho decímetros cuadrados (882.78 m²).

CUARTA: Descripción de la vivienda (mejoras)

La vivienda unifamiliar número tres (No.3), consta de dos (2) plantas construida de concreto reforzado en su estructura, dos (2) escaleras exteriores de concreto, piso de concreto llaneado en planta baja y revestido con mosaicos de vinyl en planta alta, paredes de bloques de cemento repellados, ventanas de persianas de vidrios y de vidrio fijo en marcos de aluminio, techo con estructura de madera y cubierta de tejas coloniales.

PLANTA BAJA: Consta de Cuarto de empleada, un (1) servicio sanitario, lavandería, depósito cuarto de uso múltiple, garaje techado para dos (2) autos y escaleras exteriores, con un área cerrada de construcción de sesenta y ocho metros cuadrados con cero decímetros cuadrados (68.00 m²), área abierta techada de ciento ochenta y cuatro metros cuadrados con veintidós decímetros cuadrados (184.22 m²) y escaleras exteriores de diecinueve metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados (19.60 m²), dando un total de construcción de doscientos setenta y un metros cuadrados con ochenta y dos decímetros cuadrados (271.82 m²).

PLANTA ALTA: Consta de portal, sala, comedor, cocina, cuatro (4) recamaras, dos (2) servicios sanitarios, con un área cerrada de construcción de doscientos cincuenta y dos metros cuadrados con veintidós decímetros cuadrados (252.22 m²).

La vivienda tiene un área total de construcción de quinientos veinticuatro metros cuadrados con cuatro decímetros cuadrados (524.04 m²).

COLINDANTES: Al Norte, Sur, Este y Oeste con el resto libre del lote de terreno sobre la cual esta construida.

QUINTA: Precio y forma de pago del bien inmueble. Declara LA AUTORIDAD (VENDEDORA) y así lo acepta EL COMPRADOR, que el precio de venta del bien inmueble descrito en las cláusulas tercera y cuarta es por la suma de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL BALBOAS (B/.155,000.00), moneda de curso legal, la cual

LA AUTORIDAD (VENDEDORA) declara haber recibido en su totalidad, según consta en los recibos N° 1869 de 1 de octubre de 1997 y N° 1886 de 15 de octubre de 1997, expedidos por la Dirección de Finanzas de **LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA**.

Los pagos ingresarán a la Partida Presupuestaria N° 2.1.1.1.02.

Los abonos realizados ingresarán de igual forma a la partida presupuestaria N° 2.1.1.1.02 y no serán devueltos a **EL COMPRADOR** de presentarse incumplimiento en la cobertura total de lo pactado por parte de **EL COMPRADOR, LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** retendrá el abono inicial como indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

SEXTA : Destino del bien. Declara **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR** que el lote de terreno, que se da en venta a través de este contrato, será destinado únicamente para vivienda. En el supuesto que **EL COMPRADOR** o futuro adquirente varíe el uso o destino del bien, sin permiso previo de **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)**, ello producirá la nulidad del respectivo contrato, tal como lo señala el artículo 34 de la Ley N° 5 de 1993, modificada por la Ley N° 7 de 1995.

SEPTIMA : Documentos que integran la escritura de venta. Declara **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR** que forman parte de la escritura mediante el cual se protocoliza el contrato de compraventa y consta en el protocolo de la Notaría, la copia de la Resolución de Junta Directiva N° 102-97 de 25 de julio de 1997 y el contrato N°265-97 por medio del cual se formaliza la venta del bien.

OCTAVA : Impuesto de transferencia de bien inmueble. De conformidad a lo establecido en el Artículo 2 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, el otorgamiento del presente contrato no causará la obligación de pagar el impuesto de transferencia de que trata dicha Ley.

NOVENA : Responsabilidad por los gastos del bien : **EL COMPRADOR** correrá con todos los gastos de mantenimiento del inmueble, áreas verdes, consumo de energía eléctrica, agua, recolección de basura y demás derechos u otros servicios públicos; así como también con todos los gastos y costos presentes y futuros de la legislación fiscal que sean aplicables a los bienes inmuebles. Igualmente correrán con los gastos notariales y registrales que se produzcan con motivo de este contrato de compraventa.

DECIMA: Causales de Resolución del contrato. Serán causales de resolución administrativa de este contrato las señaladas en el artículo 104 de la Ley N° 56 de 27 de diciembre de 1995, así como el hecho de que la escritura pública de compraventa no pueda ser inscrita en el Registro Público por causas imputables a **EL COMPRADOR**.

UNDECIMA : Linderos de la finca madre. Declara **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** que su Finca N°161810, quedará con sus mismos linderos generales, valor inscrito y con la superficie que resulte, una vez se segregue el lote de terreno objeto de este contrato.

DUODECIMA: Declara **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR** que en el lote de terreno y sus mejoras N° 161810 descritos en las cláusulas tercera y cuarta, objeto de este contrato existen líneas soterradas consistentes en tuberías de la conducción de aguas servidas; tuberías de agua potable, tuberías de conducción de cableado eléctrico; tubería de cableado de teléfonos; a las cuales **EL COMPRADOR** permitirá el libre acceso de las instituciones y personas encargadas de su mantenimiento y reparación. Además, declara **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR** que este no podrá alterar ni de ninguna forma afectar la existencia y el curso de las líneas a que se refiere esta cláusula sin la debida aprobación de las autoridades correspondientes, en cuyo caso **EL COMPRADOR** asumirá todos los gastos en que se incurra. De igual manera, las partes solicitan al Registro Público que se haga constar expresamente esta cláusula como una restricción en la finca N° 161810 que por este medio se vende.

DECIMOTERCERA: Declara **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR** que correrá por cuenta de este la adecuación de las instalaciones existentes a un sistema individual, y soterrada de la conexión domiciliar que se requiere de acuerdo a las normas del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAA), lo cual hará dentro del término de noventa (90) días calendario, a más tardar, y a partir de la firma del contrato. Como constancia del cumplimiento de esta obligación **EL COMPRADOR** entregará a **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)**, una certificación, extendida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAA), dentro del término antes señalado que la instalación ha sido realizada.

DECIMOCUARTA : Declara **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR** que correrá por cuenta de este la instalación de la infraestructura eléctrica y civil, que se requiere para individualizar y habilitar la medición de la energía eléctrica, de acuerdo a las normas de servicio en el área, establecidas por el IRHE. lo cual hará dentro del término de noventa (90) días calendario, a más tardar, y a partir de la firma del contrato. Como constancia del cumplimiento de esta obligación **EL COMPRADOR** entregará a **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)**, una certificación, extendida por el Instituto de Recursos Hidráulicos y Electrificación (IRHE), dentro del término antes señalado que la instalación ha sido realizada.

DECIMOQUINTA: En caso de incumplimiento de las cláusulas Sexta, Décimotercera y Décimocuarta, **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** resolverá administrativamente el contrato y retendrá en concepto de indemnización, el abono inicial, por los daños y perjuicios causados por **EL COMPRADOR**. Además **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** retendrá el monto correspondiente a la suma que se hubiere producido por consumo de energía eléctrica, consumo de agua y demás gastos en que incurra **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** por incumplimiento del contrato.

DECIMOSEXTA: Declara **EL COMPRADOR** que ha inspeccionado el bien objeto de este contrato y es conocedor cabal de las

condiciones, estado físico y demás cualidades del bien inmueble objeto de la compraventa, el cual recibe y acepta a satisfacción como apto para el uso y finalidades que se le destinan por medio del presente contrato, por lo que, exime de todo tipo de responsabilidad a **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)**, así como del saneamiento por defectos y vicios ocultos que tenga o pudiere tener la cosa vendida, de cuyas existencias ignora en estos momentos **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)**, por razón de la ausencia de planos específicos y que las normas utilizadas tenían como fundamento criterios que respondían a la época en la cual fueron construidos, renunciando a cualquier reclamo o acción judicial por tales causas contra **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)**.

DECIMOSEPTIMA : Legislación aplicable. Este contrato de compraventa se rige por las normas vigentes aplicables del Ordenamiento Jurídico Nacional, particularmente la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N° 7 de 7 de marzo de 1995, y demás normas Reglamentarias aplicables de la **AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA**.

DECIMOCTAVA : Aceptación expresa del contrato de compraventa. Declara **EL COMPRADOR** que acepta la compraventa que le hace **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** en los términos y condiciones anteriormente expresados, del lote de terreno que se segrega de la Finca 161810, descrito en las Cláusulas Tercera y Cuarta de este contrato.

DECIMONOVENA: Timbres Fiscales. **EL COMPRADOR** adhiere a este contrato timbres por el valor de **CIENTO CINCUENTA Y CINCO BALBOAS (B/.155.00)**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 967 del Código Fiscal.

Para constancia se extiende y firma el presente Contrato, en la Ciudad de Panamá a los 17 días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y siete (1997)

NICOLAS ARDITO BARLETTA
Administrador General
Autoridad de la Región Interoceánica

RAFAEL NICOLAS
El Comprador

REFRENDO:

GUSTAVO A. PEREZ
Contraloría General de la República

ACUERDO DE PAGO POR CESION DE BIENES CELEBRADO ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA Y EL INSTITUTO DE RECURSOS HIDRAULICOS Y ELECTRIFICACION N° 1

(De 27 de Noviembre de 1997)

Entre los suscritos, a saber: **NICOLÁS ARDITO BARLETTA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N°2-42-565, doctor en economía, en su condición de Administrador General y Representante Legal de la **AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA (ARI)**, entidad creada mediante Ley N°5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N°7 de 7 de marzo de 1995, y debidamente autorizado por Resolución de Junta Directiva N° 041-97 de 25 de abril de 1997, quien en adelante se denominará **LA AUTORIDAD**, por una parte, y por la otra **FERNANDO ARAMBURU PORRAS**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. PE6-296, actuando en su condición de Director General del **INSTITUTO DE RECURSOS HIDRAULICOS Y ELECTRIFICACION (IRHE)**, ente autónomo del Estado, creado por Decreto de Gabinete No. 235 de 30 de julio de 1969, debidamente autorizado por Resolución de Junta Directiva No.62-96 de 11 de diciembre de 1996 y No.26-97 de 8 de octubre de 1997, quien en adelante se denominará **EL IRHE**, han convenido celebrar el presente **ACUERDO DE PAGO POR CESION DE BIENES**, sujeto a los términos y condiciones que de inmediato se detallan:

DECLARACION DE ACREENCIA Y ACEPTACION DE DEUDA

PRIMERA: Declara **EL IRHE** que como institución autónoma del Estado encargada de generar, transmitir y distribuir la energía eléctrica a todo el país, le ha suministrado energía eléctrica a **LA AUTORIDAD** durante el período fiscal de 1995-1996, quien le adeuda la suma de **UN MILLON SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN BALBOAS CON DOS CENTESIMOS (B/.1,629,531.02)**.

Por su parte, **LA AUTORIDAD** declara y así lo reconoce que efectivamente le adeuda a **EL IRHE** la suma de **UN MILLON SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN BALBOAS CON DOS CENTESIMOS (B/.1,629,531.02)**, en concepto de consumo de energía eléctrica correspondiente al período fiscal de 1995-1996.

SEGUNDO: En base a lo anterior, ambas partes de común acuerdo convienen en celebrar el presente **acuerdo de pago por cesión de bienes**, mediante el cual, por una parte, **LA AUTORIDAD** da en concepto de pago parcial de deuda a **EL IRHE**, los bienes que más adelante se detallan, por sus valores refrendados, que ascienden a un total de **NOVECIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO DOCE BALBOAS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTESIMOS (B/.916,112.54)** cuantía que será imputada totalmente al pago de la deuda que mantiene **LA AUTORIDAD** con dicha Institución en concepto de suministro de energía eléctrica, correspondiente al período fiscal 1995-1996; y por la otra, **EL IRHE** acepta

como pago parcial de dicha deuda, los bienes ~~adelante~~ ^{adelante} se detallan por sus valores expresados ~~en este~~ ^{en este} Acuerdo.

DECLARA Y LO ACEPTA LA AUTORIDAD que de esta transacción queda un saldo a favor de **EL IRHE** por la suma de **SETECIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO BALBOAS CON CUARENTA Y OCHO CENTESIMOS (B/.713.418.48)**, la cual está incluida para su cancelación dentro de la gestión de compensación de cuentas, que adelanta **EL IRHE** con el gobierno.

PROPIEDAD DE LOS BIENES DADOS EN PAGO

TERCERA: Propiedad de los bienes.

1. Declara **LA AUTORIDAD** que la Nación es propietaria de las Fincas madres que se detallan a continuación con sus correspondientes mejoras, las cuales le han sido asignadas para ejercer en forma privativa su custodia, administración, arrendamiento, concesión o venta.

1.1. **Finca No.12875**, inscrita al rollo 18598 complementario, documento 2, Sección de la Propiedad (ARI), provincia de Colón, sobre la cual están construidos los edificios No.7051, 7051-A, 7051-C y 7051-D.

1.2. **Finca No.12928**, inscrita al rollo 18886 complementario, documento 3, Sección de la Propiedad (ARI), provincia de Colón, sobre la cual está construido el edificio No.314, en Espinar.

1.3. **Finca No. 146144**, inscrita al rollo 18598 complementario, Documento 1, Sección de la Propiedad (ARI), provincia de Panamá.

La ubicación, linderos generales, medidas y valor debidamente refrendados por el Ministerio de Hacienda y Tesoro y la Contraloría General de la República, constan inscritos en el Registro Público.

CUARTA: Bienes de la Nación dados en pago por cesión de bienes. De las fincas madres cuyos números se indican en la cláusula anterior, declara **LA AUTORIDAD** que da en pago real y efectivo a **EL IRHE** los siguientes lotes y sus mejoras existentes, los que más adelante se describen y que se segregan de cada una de las fincas indicadas en la Cláusula anterior, libre de gravámenes, salvo las restricciones de la Ley, comprometiéndose **LA AUTORIDAD** a su saneamiento en caso de evicción. Los bienes dados en pago tienen un valor total de **NOVECIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO DOCE BALBOAS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTESIMOS (B/.916,112.54)** y son los siguientes:

1. De la finca No. 12875, a que se refiere el punto 1.1, del numeral 1 de la Cláusula Tercera, **LA AUTORIDAD**

da en pago al IRHE un polígono de una ~~hectárea~~ veintinueve metros cuadrados noventa y un decímetros cuadrados (lhas+0029.91), ubicado en el corregimiento de Cristóbal, distrito y provincia de Colón, sobre el cual están construidos los edificios No.7051, 7051-A, 7051-C y 7051-D, cuyas descripciones se detallan más adelante; bienes que tienen un valor refrendado de **QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA BALBOAS CON CERO CENTESIMOS (B/.564.940.00)**.

DESCRIPCION DEL POLIGONO DE LA FINCA 12875, ROLLO 18598, DOCUMENTO 2, PROPIEDAD DE LA NACION, A TRANSFERIRSE AL IRHE.

Partiendo del punto uno (1), ubicado en el extremo noroeste del polígono que se describe se mide una distancia de diecinueve metros ochenta y siete centímetros (19.87m), con azimut norte de ochenta y nueve grados diecinueve minutos cuarenta y un segundos (89° 19' 41''), hasta llegar al punto dos (2), de aquí se mide una distancia de cuarenta y ocho metros diecinueve centímetros (48.19m), con azimut norte de ciento veinticinco grados veintitrés minutos cuarenta y ocho segundos (125° 23' 48''), hasta llegar al punto tres (3), de aquí se mide una distancia de setenta y seis metros veintiocho centímetros (76.28m), con azimut norte de ciento veinte grados doce minutos treinta segundos (120° 12' 30''), hasta llegar al punto cuatro (4), colindando por estos lados con el resto libre de la finca doce mil ochocientos setenta y cinco (12875), rollo dieciocho mil quinientos noventa y ocho (18598), documento dos (2), propiedad de la nación, de aquí se mide una distancia de diez metros dos centímetros (10.02m), con azimut norte de ciento cuarenta y cuatro grados treinta y cuatro minutos cuarenta y siete segundos (144° 34' 47''), hasta llegar al punto cinco (5), colindando por este lado con el derecho de vía de la avenida Randolph, de aquí se mide una distancia de diez metros cincuenta centímetros (10.50m), con azimut norte de ciento noventa y tres grados cuarenta y ocho minutos siete segundos (193° 48' 07''), de aquí se mide una distancia de cinco metros treinta y seis centímetros (5.36m), con azimut norte de doscientos setenta y ocho grados cincuenta y ocho minutos cuarenta y seis segundos (278° 58' 46''), hasta llegar al punto siete (7), de aquí se mide una distancia de sesenta y cinco metros un centímetro (65.01m), con azimut norte de doscientos seis grados cuarenta y un minutos tres segundos (206° 41' 03''), hasta llegar al punto ocho (8), de aquí se mide una distancia de trece metros quince centímetros (13.15m), con azimut norte de doscientos sesenta y seis grados cero minutos dieciséis segundos (266° 00' 16''), hasta llegar al punto nueve (9), de aquí se mide una distancia de treinta y cinco metros cincuenta y cuatro centímetros (35.54m), con azimut norte de trescientos tres grados veintiséis minutos cincuenta y cuatro segundos (303° 26' 54''), hasta llegar al punto diez

(10), de aquí se mide una distancia de treinta y cuatro metros noventa centímetros (34.90m), con azimut norte de siete grados treinta y siete minutos siete segundos (07° 37' 07''), hasta llegar al punto once (11), de aquí se mide una distancia de cincuenta y dos metros cuarenta y dos centímetros (52.42m), con azimut norte de doscientos sesenta y nueve grados veintisiete minutos cincuenta y cinco segundos (269° 27' 55''), hasta llegar al punto doce (12), colindando por estos lados con el resto libre de la finca doce mil ochocientos setenta y cinco (12875), rollo dieciocho mil quinientos noventa y ocho (18598), documento dos (2), propiedad de la nación, de aquí se mide una distancia de ochenta y siete metros ochenta y seis centímetros (87.86m), con azimut norte de trescientos cincuenta y nueve grados ocho minutos treinta y ocho segundos (359° 08' 38''), hasta llegar al punto uno (1), origen de esta descripción, colindando por este lado con el derecho de vía de la calle Wilson.

DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS CONSTRUIDOS SOBRE EL POLIGONO ANTERIORMENTE DESCRITO:

1.1.1. DESCRIPCION DEL EDIFICIO SIETE MIL CINCUENTA Y UNO (N°7051). Consiste en un edificio para oficinas, de dos (2) plantas, primera planta con cuatro (4) áreas de oficinas, un (1) servicio sanitario y escalera, y en la última planta con dos (2) áreas de oficinas y dos (2) servicios sanitarios, de estructura de madera, piso de concreto y madera (segunda planta), paredes de madera con acabado de pintura, ventanas de vidrio fijo en marcos de madera (tipo francesa), cielo raso de celotex, techo y aleros con estructura de madera y cubierta de acero galvanizado (zinc).

La primera y segunda planta consta de un área cerrada de ciento treinta y tres metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (133.72 M²) por planta y área de escalera exterior de dieciocho metros cuadrados con dos decímetros cuadrados (18.02 M²). El área total del edificio es de doscientos ochenta y cinco metros cuadrados con cuarenta y seis decímetros cuadrados (285.46 M²).

1.1.2. DESCRIPCION DEL EDIFICIO SIETE MIL CINCUENTA Y UNO - A (N°7051-A). Consiste en un edificio para depósitos de cables, de una sola planta, de estructura de madera, piso de concreto, paredes de madera con acabado de pintura, ventanas de malla reticular de acero fijas, techo con dos (2) secciones de servicios sanitarios, techo y aleros con estructura de acero galvanizado (zinc). Con un área cerrada de construcción de setecientos sesenta y ocho metros cuadrados con sesenta y cuatro decímetros cuadrados (768.64 M²) y área abierta techada de seiscientos ochenta y seis metros cuadrados con sesenta y dos decímetros cuadrados (686.62 M²), dando un área total de construcción de mil

cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados con veintiséis decímetros cuadrados (1455.26 M²).

1.1.3. DESCRIPCION DEL EDIFICIO SIETE MIL CINCUENTA Y UNO-C (N°7051-C). Consiste en un edificio para y taller de una (1) sola planta sin servicios sanitarios, de estructura de madera, piso de concreto, paredes de madera con acabado de pintura, ventanas de vidrio fijo en marcos de madera movibles, techo y aleros con estructura de madera y cubierta de acero galvanizado (zinc); con un área cerrada de construcción de trescientos sesenta y cinco metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados (365.65 M²).

1.1.4. DESCRIPCION DEL EDIFICIO SIETE MIL CINCUENTA Y UNO -D (7051-D). Consiste en una galera de almacenaje, de una sola planta, de estructura de madera, piso de concreto, paredes de malla de ciclón y madera, techo con estructura de madera y cubierta de acero galvanizado (zinc). Con un área cerrada de construcción de veintisiete metros cuadrados con setenta y cinco decímetros cuadrados (27.75 M²), área cerrada de malla de ciclón de ciento dieciséis metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (93.25 M²), y área abierta bajo techo de noventa y ocho metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (98.25 M²); dando área total de construcción de doscientos catorce metros cuadrados con ochenta y siete decímetros cuadrados (214.87 M²).

2. De la Finca No.12928 a que se refiere el punto 1.2 del numeral 1 de la Cláusula Tercera, declara LA AUTORIDAD que da en pago a EL IRHE un globo de terreno de dos mil cuatrocientos cincuenta y ocho metros cuadrados, cincuenta y nueve decímetros cuadrados (2458.59 m²), sobre el cual está construido el edificio No.314, ubicado en Espinar, bienes que tienen un valor total refrendado de CIENTO VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES BALBOAS CON SESENTA Y TRES CENTESIMOS (B/.126,693.63), y se describen a continuación:

DESCRIPCION DEL GLOBO DE TERRENO A TRASPASAR AL IRHE. Partiendo del punto ubicado en el extremo Norte del polígono. En dirección sur ochenta y cuatro grados veintinueve minutos cincuenta y nueve segundos Este (S 84° 29' 59"E), se mide una distancia de sesenta y siete metros ochenta centímetros (67.80 m), hasta llegar al siguiente punto, colindando por este lado con el resto libre de la finca doce mil novecientos veintiocho (12928), rollo dieciocho mil ochocientos ochenta y seis (18886), documento tres (3), propiedad de la nación. De aquí se parte en dirección Sur, seis grados treinta y un minutos once segundos Oeste (S 6° 31' 11" O), se mide una distancia de quince metros ochenta y un centímetros (15.81m), hasta llegar al siguiente punto, colindando por este lado con la parcela trescientos once (311). De aquí se parte en dirección Sur cuarenta y cuatro grados, veintitrés minutos cuarenta y nueve segundos Oeste (S

44° 23' 49" O), se mide una distancia de treinta y tres metros cincuenta y nueve centímetros (33.59 m), hasta llegar al siguiente punto, colindando por este lado con la parcela trescientos once (311). De aquí se parte en dirección Sur, cuarenta y tres grados quince minutos cincuenta y un segundos Oeste (S 43° 15' 51" O), se mide una distancia de once metros sesenta y siete centímetros (11.67m), hasta llegar al siguiente punto, colindando por este lado con calle sin nombre. De aquí se parte en dirección Norte cuarenta y tres grados treinta y seis minutos diez segundos Oeste (N 43° 36' 10" O), se mide una distancia de veintinueve metros (29.00 m), hasta llegar al siguiente punto, colindando por este lado con la parcela trescientos trece (313). De aquí se parte en dirección Sur ochenta y dos grados cinco minutos, treinta y cuatro segundos Oeste (S 82° 05' 34" O), se mide una distancia de dieciocho metros diecisiete centímetros (18.17m), hasta llegar al siguiente punto, colindando por este lado con la parcela trescientos trece (313). De aquí se parte al siguiente punto, en dirección Norte seis grados cero minutos treinta y dos segundos Este (N 06° 00' 32" E), se mide una distancia de treinta y seis metros cuarenta y un centímetros (36.41m), hasta llegar al punto de origen de esta descripción.

Sobre esta parcela está construido el Edificio trescientos catorce (314), el cual tiene la siguiente descripción:

DESCRIPCION DEL EDIFICIO TRESCIENTOS CATORCE (No.314).

Consiste en un edificio de sub-estación eléctrica de dos (2) plantas, planta baja consta de oficina, deposito y área de transformadores y planta alta con área de dormitorio y un (1) servicio sanitario, de estructura de concreto reforzado, piso de concreto, paredes de bloques repelladas en ambas caras, ventanas de mallas contra insectos, cielo rasc, aleros y techo de concreto. La planta baja consta de un área cerrada de construcción de trescientos catorce metros cuadrados con veintinueve decímetros cuadrados (314.29 M²) y planta alta de cuarenta y seis metros cuadrados con setenta y seis decímetros cuadrados (46.76 M²), dando un área total de construcción de trescientos sesenta y uno metros cuadrados con cinco decímetros cuadrados (361.05 M²).

COLINDANTES: Colinda al Norte, Sur, Este y Oeste con el resto libre del lote de terreno sobre la cual esta construido.

3. De la Finca No.146144 a que se refiere el punto 1.3 del punto 1 de la Cláusula Tercera, LA AUTORIDAD da en pago a EL IRHE un globo de terreno de 5,010.69 mts², ubicado en Curundu, el cual tiene un valor refrendado de **DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO BALBOAS CON NOVENTA Y UN CENTESIMOS (B/. 224,478.91)**, el que se describe así: Partiendo del punto número uno (1) ubicado en el extremo Noroeste del polígono que se

describe, se mide en dirección Norte setenta y seis minutos, ocho segundos Este (N. 79° 08' 08" E), una distancia de setenta metros con quince centímetros (70.15m) hasta llegar al punto numero cinco (5), de aquí se mide en dirección Sur siete grados veintinueve minutos veintiún segundos Este (S 07° 29' 21" E), una distancia de cincuenta y siete metros con veinticuatro centímetros (57.24m) hasta llegar al punto numero cuatro(4). Colinda por estos dos lados con resto libre de la Finca numero ciento cuarenta y seis mil ciento cuarenta y cuatro (146144), inscrita en el rollo dieciocho mil quinientos noventa y ocho (18598), Documento uno (1) propiedad de la nación. De aquí se mide en dirección Sur sesenta y un grados, cuarenta y cinco minutos doce segundos Oeste (S 61° 45' 12" O), una distancia de sesenta metros con cero centímetros (60.00m) hasta llegar al punto numero tres(3). Colinda por este lado con el derecho de vía del Corredor Norte. De aquí se mide en dirección Norte setenta y tres grados, cuatro minutos, dos segundos Oeste (N 73° 04' 02" O), una distancia de cuarenta y dos metros con cinco centímetros (42.05m) hasta llegar al punto numero dos (2). Colinda por este lado con el derecho de vía de Ave. de la Amistad. De aquí se mide en dirección Norte veintiún grados, veinticinco minutos, tres segundos Este (N 21° 25' 03" E) y distancia de cincuenta y tres metros con veintiocho centímetros (53.28m) hasta llegar al punto de origen de esta descripción. Colinda por este lado con derecho de vía de calle sin salida.

QUINTA: Cancelación parcial de deuda. Declara EL IRHE que LA AUTORIDAD le adeuda la suma de UN MILLON SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN BALBOAS CON DOS CENTESIMOS (B/.1,629,531.02), en concepto de consumo de energía eléctrica correspondiente al periodo fiscal 1995-1996. Que de la suma adeudada da por cancelada efectivamente, la cantidad de NOVECIENTOS DIECISIETE MIL CIENTO DOCE BALBOAS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTESIMOS (B/.916,112.54), que equivale al valor total refrendado de los bienes descritos en la Cláusula Cuarta, los que han sido dados para cancelar parcialmente la deuda; comprometiéndose a entregar a LA AUTORIDAD toda la documentación adicional correspondiente a la cancelación de la misma, y a efectuar las anotaciones contables correspondientes que refleje la cancelación parcial de la misma, una vez que se inscriba en el Registro Público el presente contrato.

II CONDICIONES ADICIONALES

SEXTA: Destino del bien. Declara LA AUTORIDAD y así lo acepta EL IRHE que los bienes dados en pago serán utilizados para el alojamiento de oficinas, talleres, depósitos y demás unidades propias de la Institución. En caso de que

en el futuro **EL IRHE** requiera variar el uso o destino del bien, deberá obtener previamente la aprobación de **LA AUTORIDAD** o de la Institución del Estado que la sustituya.

SEPTIMA: Exención de pago de impuesto de transferencia de bien inmueble y de gastos notariales. De conformidad a lo establecido en el Artículo 2 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, el presente contrato no causará el pago de impuesto de transferencia de que trata dicha Ley.

Igualmente ambas instituciones del Estado están exentas del pago de gastos notariales.

OCTAVA: Documentos adjuntos al contrato. Forman parte de la presente Escritura Pública y constan en el protocolo de la Notaría copia de la Resolución de Junta Directiva de la ARI No.048-96 de 26 de julio de 1996, Resolución de Junta Directiva de la ARI No. -001-97 de 14 de enero de 1997, Resolución de Junta Directiva de la ARI No.041-97 de 25 de abril de 1997 modificada por la Resolución No.187-97 de 29 de octubre de 1997; Resolución de Consejo de Gabinete No.133 de 13 de junio de 1997; y copia de la Resolución de Junta Directiva del IRHE No.62-96 de 11 de diciembre de 1996 y No.26-97 de 8 de octubre de 1997; Nota CENA/449 de 28 de octubre de 1997 y los avalúos refrendados.

NOVENA: Legislación aplicable. El presente contrato se rige por la legislación nacional en especial por la Ley 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995, Ley 1 de 14 de enero de 1991 y Ley 21 de 2 de julio de 1997.

DECIMA: Aceptación conjunta del Acuerdo. Declaran **LA AUTORIDAD** y **EL IRHE** que aceptan el presente acuerdo en los términos y condiciones arriba expresados.

Para constancia y fe de lo pactado firman las partes el presente contrato en la ciudad de Panamá, hoy 27 de noviembre de mil novecientos noventa y siete (1997).

NICOLAS ARDITO BARLETTA
Administrador General
Autoridad de la Región Interoceánica

FERNANDO ARAMBURU PORRAS
Director General

REFRENDO:

GUSTAVO A. PEREZ
Contraloría General de la República

FE DE ERRATA

Para corregir error involuntario publicado en la Gaceta Oficial 23,487 del 20 de febrero de 1998. En el Contrato 47 del 16 de febrero de 1998. Se publicara íntegramente.

CONTRATO Nº 47
(De 16 de febrero de 1998)

Entre los suscritos a saber: **OLMEDO DAVID MIRANDA JR.**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No.8-140-792, en su condición de Ministro de la Presidencia, quien actúa en nombre y representación de **EL ESTADO**, por una parte, y por la otra, **ERUBEY OMAR CALVO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No.8-465-804, debidamente facultado para este acto, según consta en el Registro Público, actuando en nombre y representación de la empresa **EDITORIA DOMINICAL, S.A.**, la cual se encuentra inscrita a Ficha 246,961, Rollo 32,262, Imagen 002, del Registro Público, quien en adelante se denominará **EL CONTRATISTA**, debidamente autorizados mediante la Nota No.001 de 07 de enero 1998, emitida por el Consejo Económico Nacional, han acordado celebrar el contrato contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: **EL CONTRATISTA**, se compromete a imprimir en los talleres de su propiedad, las ediciones del diario oficial denominado "Gaceta Oficial", según las siguientes especificaciones técnicas:

- a) Levantamiento de los textos;
- b) Trabajo de Fotolito (negativos y planchas); e
- c) Impresión y empaque.

SEGUNDA: La impresión será diaria, con un tiraje mínimo de Dos Mil (2,000) ejemplares. La cantidad de páginas de cada edición será determinada por la Dirección de la Gaceta Oficial en atención a la cantidad de material a publicar. Ello será notificado a **EL CONTRATISTA** con no menos de un (1) día de anticipación.

TERCERA: Las dimensiones de la Gaceta Oficial serán de 13" x 9 1/2", o sea tamaño tabloide, según el formato tradicional color negro, y la caja tipográfica 7" x 11".

El tipo o familia de letra a utilizar será de conformidad con lo que determine la Dirección de la Gaceta Oficial a fin de facilitar su lectura, y para mejorar el aspecto técnico del impreso.

El papel para la impresión será papel periódico.

CUARTA: EL CONTRATISTA, se obliga a entregar los ejemplares correspondientes en un término de veinticuatro (24) horas después de recibido el material a imprimir.

Cuando la publicación sea requerida con urgencia, el término de recibo del material variará de acuerdo a las necesidades de EL ESTADO.

Dicha entrega se verificará en las oficinas de la Gaceta Oficial y será en forma de paquetes amarrados con sogá, protegidos con cartones al principio y al final de cada uno.

QUINTA: EL ESTADO, se encargará de la distribución y venta de este diario oficial. Igualmente, será el responsable de proporcionar la numeración de Gacetas, la cual deberá ser corrida.

SEXTA: Todo texto a imprimir en la Gaceta Oficial deberá ser debidamente verificado y corregido, antes de la impresión, para lo cual EL ESTADO proveerá el o los correctores de texto según sea necesario. Estos funcionarios laborarán en las oficinas de EDITORA DOMINICAL, S.A., en donde se levantan los textos.

EL CONTRATISTA adicionará una oficina para la Correctora de Estilo y funcionaria de enlace con la Dirección de Gaceta Oficial, con las comodidades necesarias para cumplir con el trabajo a satisfacción, y que consiste en lo siguiente:

Dos (2) escritorios y sus respectivas sillas, teléfono, fax, tres (3) archivadores, útiles de oficina (grabadora, perforadora, lápices celestes, cartapacios 14 x 11 1/2).

SEPTIMA: Esta contratación tiene un costo estimado de CUATROCIENTOS MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.400.000.00) que incluye el 5% en concepto de ITBM, en base al estimado de Gacetas a publicar y el volumen de las mismas, costo que podrá variar dependiendo de las necesidades reales.

Esta suma está sujeta a fluctuaciones, ya que el tiraje diario no tiene una cantidad de páginas predeterminada. Para tales efectos, se verá la tabla de precios incorporada como Anexo No.1 del presente Contrato.

OCTAVA: EL ESTADO se compromete a hacer pagos mensuales contra presentación de la cuenta, los cuales se cargarán a la Partida Presupuestaria No.0.03.0.3.001.00.00.120 del Presupuesto de Rentas y Gastos de 1998.

NOVENA: EL ESTADO designará a un funcionario que actuará como enlace con la compañía Contratista.

DECIMA: Este Contrato tendrá una duración de un (1) año contado a partir del 1 de enero al 31 de diciembre de 1998.

DECIMA PRIMERA: Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume mediante este Contrato, EL CONTRATISTA ha constituido a favor de EL ESTADO, una Fianza de Cumplimiento que cubre el 10% del valor total del presente Contrato.

DECIMA SEGUNDA: La multa por incumplimiento de Contrato se impondrá por la entidad respectiva de acuerdo a la siguiente fórmula: 1% del monto total del contrato, dividido entre 30, por día de atraso.

DECIMA TERCERA: Serán causales de resolución administrativa de este Contrato las señaladas en el artículo 104 de la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995.

DECIMA CUARTA: Se adhieren al original de este Contrato las estampillas a que se refiere el artículo 967 del Código Fiscal.

DECIMA QUINTA: Este Contrato requiere para su validez el refrendo de la Contraloría General de la República.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 16 días del mes de febrero de mil novecientos noventa y ocho (1998).

Por el Estado

El Contratista

OLMEDO DAVID MIRANDA JR.
Ministro de la Presidencia

ERUBEY OMAR CALVO
Céd. Nº 8-465-801

REFRENDO

GUSTAVO A. PEREZ
Contraloría General de la República

ANEXO No. 1

PRECIO BASICO POR IMPRESION DE GACETA.

		PRECIO POR PAGINA	TOTAL
2,000	Gacetas 8 páginas	49.59	396.72
2,000	Gacetas 12 páginas	49.19	590.28
2,000	Gacetas 16 páginas	47.20	755.20
2,000	Gacetas 20 páginas	46.80	936.00
2,000	Gacetas 24 páginas	46.50	1,116.00
2,000	Gacetas 28 páginas	45.80	1,276.80
2,000	Gacetas 32 páginas	44.90	1,436.80
2,000	Gacetas 36 páginas	44.49	1,801.64
2,000	Gacetas 40 páginas	44.50	1,780.00
2,000	Gacetas 48 páginas	44.34	2,128.32
2,000	Gacetas 56 páginas	44.51	2,492.56
2,000	Gacetas 64 páginas	47.84	3,061.76
2,000	Gacetas 72 páginas	47.84	3,444.48
2,000	Gacetas 80 páginas	47.84	3,827.20
2,000	Gacetas 200 páginas	24.74	4,948.00
4,000	Gacetas 8 páginas	73.50	588.00
4,000	Gacetas 16 páginas	72.08	1,153.28
4,000	Gacetas 24 páginas	70.66	1,695.84
4,000	Gacetas 32 páginas	69.66	2,229.12

FE DE ERRATA

"PARA CORREGIR ERROR INVOLUNTARIO EN LA RESOLUCION DE GABINETE 221 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1997, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL 23,393 DEL 7 DE OCTUBRE DE 1997. EL RESUMEN QUE SE DEBIO ADJUNTAR, NO SE PUBLICO POR TAL RAZON SE PUBLICA NUEVAMENTE LA RESOLUCION DE GABINETE INTEGRAMENTE, CON SU RESUMEN. RESUMEN DE OFERTA INTERNACIONAL FINANCE CORPORATION PARA LA PROMOCION Y VENTA DE ACCIONES DE EMPRESAS ELECTRICAS."

CONSEJO DE GABINETE
RESOLUCION DE GABINETE Nº 221
(De 19 de septiembre de 1997)

Por la cual se exceptúa del requisito de Concurso, a LA COMISION DE VENTA DE ACCIONES de las empresas que se formarán con motivo de la reestructuración del IRHE y se le autoriza a contratar directamente por urgencia evidente con INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC).

EL CONSEJO DE GABINETE

CONSIDERANDO:

Que en virtud del inciso primero del artículo 164 de la Ley No.6 de 3 de febrero de 1997, que dicta el Marco Regulatorio e Institucional para la prestación del servicio público de electricidad, fue creada la Comisión Especial para dirigir el proceso de venta de las acciones de las empresas eléctricas que se constituyan como consecuencia del proceso de reestructuración del IRHE (en adelante "LA COMISION"), integrada por: El Director General del IRHE nombrado por el Organó Ejecutivo, quien la preside y los Ministros del Ministerio de Planificación y Política Económica y el Ministerio de Hacienda y Tesoro.

Que la misma excerta legal faculta a LA COMISION para contratar expertos, incluyendo asesores técnicos, legales y financieros para asistirle en el procedimiento de promoción y venta, objeto de su creación.

Que con el propósito de recibir muestras de interés de empresas especializadas se publicó un anuncio internacional invitando a éstas a presentar informe de sus empresas y experiencias en el área requerida, llamado que fue acogido por varias instituciones. Adicionalmente se recibieron algunas presentaciones verbales de Bancos de Inversión con amplia experiencia en el tema de privatización.

Que además, LA COMISION evaluó las experiencias en costos y tiempos para procesos similares de privatización del sector eléctrico llevado a cabo en otros países.

Que en vista de que los objetivos y metas del Gobierno de Panamá exigen cumplir con el programa de privatización del IRHE, y que éste se debe iniciar a partir de la conformación de las empresas que se constituyan como consecuencia de la reestructuración de dicho Instituto, lo cual se tiene programado para noviembre de 1997, se hace necesario exceptuar a LA COMISION, por urgencia evidente, de los requisitos de selección de contratistas, a fin de contar con los servicios de asesoría financiera en el término requerido.

Que de las presentaciones recibidas, LA COMISION concluyó que la enviada por la INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC), agencia del Banco Mundial, era la más conveniente porque brinda a LA COMISION las garantías suficientes de experiencia en procesos similares, así como de imparcialidad y transparencia por tratarse de un organismo multilateral y que ofrece costos dentro de niveles razonables para este tipo de procesos.

Que por tratarse de una organización multilateral, los estatutos de la IFC le impiden participar en los procesos de selección de contratistas que involucren Licitaciones Públicas o Concursos de Precios.

Que de acuerdo con el Numeral 3 del Artículo 3º, de la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995, y el Numeral 3 del Artículo 58 de la misma disposición legal, según fuera modificada por el Decreto Ley No.7 de 2 de julio de 1997, se requiere obtener la declaratoria de excepción del respectivo acto de selección de contratistas, por urgencia evidente.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Exceptuar del requisito de Concurso, por urgencia evidente, a LA COMISION DE VENTA DE ACCIONES de las empresas que resulten del proceso de reestructuración del IRHE, para contratar los servicios de asesoría en materia financiera destinados a la promoción y venta de las referidas acciones.

ARTICULO SEGUNDO: Autorizar la contratación directa de INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC), Agencia del Banco Mundial para la prestación de los servicios arriba indicados, hasta por los montos propuestos en la oferta presentada, cuyo resumen se adjunta a esta Resolución.

ARTICULO TERCERO: Esta Resolución se aprueba para dar cumplimiento a lo establecido en el Numeral 3 del Artículo 3º y el Numeral 3 del Artículo 58 de la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995, según quedó modificada por el Decreto Ley No.7 de 2 de julio de 1997.

ARTICULO CUARTO: Esta Resolución comenzará a regir a partir de su aprobación.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 19 días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y siete (1997).

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República
RAUL MONTENEGRO DIVIAZO
Ministro de Gobierno y Justicia
RICARDO ALBERTO ARIAS
Ministro de Relaciones Exteriores
OLMEDO DAVID MIRANDA JR.
Ministro de Hacienda y Tesoro, a.i.
HECTOR PENALBA
Ministro de Educación, a.i.
LUIS E. BLANCO
Ministro de Obras Públicas
AIDA LIBIA M. DE RIVERA
Ministra de Salud

MITCHELL DOENS
Ministro de Trabajo y Bienestar Social
RAUL ARANGO GASTEAZORO
Ministro de Comercio e Industrias
ROGELIO PAREDES
Ministro de Vivienda, a.i.
CARLOS A. SOUSA-LENNOX M.
Ministro de Desarrollo Agropecuario
CARLOS VALLARINO
Ministro de Planificación
y Política Económica, a.i.
JORGE EDUARDO RITTER
Ministro para Asuntos del Canal

OLMEDO DAVID MIRANDA JR.
Ministro de la Presidencia y Secretario
General del Consejo de Gabinete

INSTITUTO DE RECURSOS HIDRAULICOS Y ELECTRIFICACION

DIRECCION DE REESTRUCTURACION



Resumen Oferta
International Finance Corporation
para la Promoción y Venta de Acciones de
Empresas Eléctricas

Septiembre de 1997

**RESUMEN DE LA PROPUESTA I.F.C.
RESUMEN DE LA PROPUESTA DE LA
INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION**

1. Introducción

La Corporación Financiera Internacional ("International Finance Corporation" - IFC) es una empresa de la familia del Banco Mundial que como asesora y como inversionista ha participado en forma creciente en apoyo de la privatización de empresas estatales de infraestructura en los últimos diez años.

Las metas de IFC en la asesoría de venta de empresas estatales están orientadas a maximizar el precio obtenido por los gobiernos por la venta de las empresas, por un lado, y a asegurar que las nuevas empresas privatizadas sean capaces de funcionar en forma independiente utilizando fuentes privadas de financiamiento.

Dada la amplia experiencia y la capacidad de la IFC en proyectos de privatización, su participación aumenta las probabilidades de que la venta de empresas propiedad de los estados atraiga considerable interés de parte de los inversionistas potenciales.

Dentro de este marco de experiencia y capacidad, la IFC ha presentado a la Comisión de Venta de Acciones, por intermedio del IRHE, una propuesta para la venta de las acciones de las empresas que se crearán a partir del IRHE actual a la luz de lo dispuesto en la Ley 6 de 1997.

2. Alcance de los servicios

El alcance de los servicios de la IFC estará dirigido a ofrecer en venta y lograr la venta de las acciones de las empresas del IRHE a inversionistas estratégicos, mediante un proceso internacional competitivo.

Para tales propósitos, IFC mobilizará a Panamá un equipo multidisciplinario propio con habilidades y experiencia en el sector eléctrico, en la estructuración de proyectos, en financiamiento de proyectos, en privatización de empresas de infraestructura y en evaluaciones financieras. De igual manera, IFC utilizará los servicios de consultores externos adicionales, en caso y en la medida en que éstos sean requeridos.

Las fases previstas por IFC para el desarrollo de los servicios incluyen:

- 1) Revisión de la estructura del sub-sector eléctrico y definición de la estrategia de mercadeo.

Para estos propósitos, IFC coordinará sus actividades con Arthur Andersen, el consultor contratado por el IRHE para la etapa de reestructuración del IRHE.

- 2) Revisión financiera

Evaluar las empresas que se van a vender, y discutir con la Comisión de Venta de Acciones y con el Gobierno de Panamá las implicaciones del proceso de venta.

- 3) Pre-Mercadeo

Identificar los inversionistas potenciales utilizando los contactos que IFC ha desarrollado como asesor financiero e inversionista en la industria eléctrica en todo el mundo.

Solicitar información técnica, financiera y operativa de los inversionistas potenciales, y establecer los criterios de precalificación de los inversionistas potenciales.

4) Mercadeo y oportunidad de inversión

Preparar una presentación ("road show") y visitar inversionistas potenciales selectos, para mercadear la oportunidad de inversión y palpar la reacción de los inversionistas potenciales.

Discutir y evaluar con el Gobierno de Panamá y la Comisión de Venta de acciones el resultado de las visitas a fin de optimizar los objetivos del Gobierno y el valor de las propuestas de los inversionistas.

Asistir a la Comisión de Venta de Acciones en la precalificación de los licitantes y preparar un "Memorandum Informativo" con la información detallada, el cual será enviado a los inversionistas precalificados.

5) Llamado a Presentación de Propuestas

Asistir a la Comisión de Venta de Acciones en el establecimiento de las reglas de licitación, en la realización de la homologación, y en cualesquiera otros detalles relacionados con el proceso de llamado a presentación de propuestas.

6) Asistencia en el cierre de las transacciones

Organizar la recepción de las propuestas, la apertura de la propuesta técnica, evaluación de la propuesta técnica y en la apertura pública de las propuestas financieras.

En adición a las actividades correspondientes a las fases descritas, la IFC mantendrá una estrecha coordinación con el consultor de la fase de reestructuración, Arthur Andersen, y establecerá una estrecha coordinación con el Gobierno de Panamá y con la Comisión de Venta de Acciones.

3. Experiencia

La IFC cuenta con amplia experiencia en proyectos de privatización en el sector eléctrico en el mundo, incluyendo experiencia específica en América; en Perú: privatización de Electrolima, Edelnor (D), Luz del Sur (D), Cañete (D), Chancay (D), Edegel (G) Argentina: EdeNor (D), EdeSur (D); Colombia: privatización de Hidroeléctrica de Betania; Venezuela: privatización del Fondo de Inversiones de Venezuela; Haití: privatización de Electricité d'Haiti; Trinidad y Tobago: privatización de T&TEC (Trinidad & Tobago Electricity Corporation).

4. Honorarios

La estructura de los honorarios propuestos por la IFC es la siguiente:

- a) Una suma fija no reembolsable ("retainer fee"), de US\$ 500,000, de la cual se pagarían US\$ 100,000 a la firma del acuerdo; US\$ 40,000 pagaderos al final del segundo mes de la firma del acuerdo y al final de cada mes sucesivo, hasta un máximo de diez meses calendario.
- b) Un honorario por éxito ("success fee"), pagadero por los inversionistas ganadores a IFC en ocasión del cierre de los contratos de cada transacción ("cierre de la transacción"). Este honorario se calculará como 0.5% del producto de la venta para cada transacción.

Referencia: Los honorarios cotizados por IFC en Perú (US\$ 500,000 reembolsables, más 0.475% del producto de la venta) en dólares de 1993.

5. Consideraciones adicionales

Es conveniente señalar algunas consideraciones adicionales en torno a la posible contratación de la IFC:

- i). **Propiedad:** Los propietarios de las acciones de la IFC son 170 países del mundo, incluyendo la República de Panamá.
- ii). **Solidez Financiera:**
 - Valor neto: US\$ 4,200 millones
 - Total de activos: US\$ 22,600 millones
- iii). **"Rating" de crédito:** AAA
- iv). **Transparencia:** Por tratarse de una empresa de la familia del Banco Mundial, se asegura la imagen de imparcialidad y transparencia indispensable para el proceso.
- v). **Acceso a inversionistas:** Por su afiliación al Banco Mundial, fácil acceso a los altos niveles gerenciales de la banca y firmas de inversión, que constituyen los clientes potenciales de la venta de las empresas.
- vi). **Compromiso con proceso exitoso:** Como empresa filial del Banco Mundial, se halla identificada con las políticas de privatización promovidas por el Banco, lo cual promueve su interés para que el proceso sea exitoso.

PROGRAMACION DE LA REESTRUCTURACION Y PROCESO DE VENTA DE ACCIONES DEL IRHE

IRHE

Restructuración y Proceso de Venta de Acciones del IRHE

► APROBACION DE LA LEY 6

Dic. 96 - 4-Feb. 97

► CONTRATACION CONSULTORIA

Feb. 97 - Abr. 97

► IMPLEMENTAR REESTRUCTURACION

► PROCESO DE VENTA DE ACCIONES (1998)

DISTRIBUIDORAS

HIDROELECTRICA BAYANO

TERMOELECTRICA BAHIA LAS MINAS

► PROCESO DE VENTA DE ACCIONES (1999)

HIDROELECTRICA FORTUNA

HIDROELECTRICA ESTI

HIDROELECTRICA ESTRELLA-LOS VALLES

PROYECTOS I.F.C. A DICIEMBRE 1996

TABLA I

PROYECTOS DE IFC A 31 DE DICIEMBRE DE 1996
SECTOR ELECTRICO

(Por un gran Total de US\$ 12,430.3 Millones)

AÑO FISCAL	COMPANIA	PAIS	GEN./TRANSM./DISTRIB.
1967	Meralco I	Filipinas	Transmisión y Distrib.
1981	Conenhua	Perú	Transmisión
1988	Meralco II	Filipinas	Transmisión y Distrib.
1989	Ahmedabad Electric	India	Generación
1989	Hopewell Navotas	Filipinas	Generación
1989	Tata Electric I	India	Transmisión
1990	Calcutta Electric I	India	Transmisión y Distrib.
1990	Kepez Elektrik	Turkia	Generación
1990	Tata Electric II	India	Generación
1991	Aconcagua I	Chile	Generación
1991	Bombay Suburban (BSES)	India	Generación
1991	Calcutta Electric II	India	Transmisión y Distrib.
1992	Aconcagua (H) RI	Chile	Generación
1993	Belize Electric Co	Belize	Generación
1993	Hopewell Pagbilao	Filipinas	Generación
1993	Norther Mindinao	Filipinas	Generación
1993	Pangue	Filipinas	Generación
1993	Puerto Quetzal	Guatemala	Generación
1993	Yacylec	Argentina	Transmisión
1994	Edenor	Argentina	Distribución
1994	Fabrigas	Guatemala	Generación
1994	GVK power	India	Generación
1994	Hidrozarcas	Costa Rica	Generación
1994	Khimti Khola	Nepal	Generación
1994	Manahj power	Oman	Generación
1994	N Mindanao	Filipinas	Generación
1994	Neyveli power	India	Generación
1994	AES Lal Pir	Pakistan	Generación
1995	Ciprel Power	Ivory Coast	Generación
1995	Edenor	Argentina	Transmisión / Distrib.
1995	Elcosa	Honduras	Generación
1995	Elcosa	Honduras	Generación
1995	Edelnor	Perú	Distribución
1993/94	Luz del Sur	Perú	Distribución
1993/94	Electricité d'Haiti (EdH)	Haiti	Gen / Transm. & Distrib.
1994/95	Hidroeléctrica de Betania	Colombia	Generación
1995	Ib Valley	India	Generación
1995	Kohinoor	Pakistan	Generación
1995	Old Harbor Diesel	Jamaica	Generación
1995	Smith-Enron cogen	Rep. Dominicana	Generación

May. 97 - Dic. 97

Oct. 97 - Oct. 98

JULIO 1998

OCTUBRE 1998

Oct. 98 - Jul. 99

JULIO 1999

Año Fiscal	Compañía	País	Gen./Transm./Distrib.
1996	CEC Budge Budge	India	Generación
1996	Chancay	Perú	Distribución
1996	Concepción Pantaleón	Guatemala	Generación
1996	Edegel	Perú	Generación
1996	Edesur	Argentina	Distribución
1996	Fdo. de Inversiones de Venezuela	Venezuela	Sector
1996	Global Power	World	Sector
1996	Gul Ahmed	Pakistan	Generación
1996	Kladno	Czech Republic	Generación
1996	UCH Power Ltd.	Pakistan	Generación
1996	Upper Bothe	Nepal	Generación
Activo	Camlica Hydroelectric Plant		
	Faisalabad Area	Turkia	Generación
1996	Electricity Board		
	Isla Margarita	Pakistan	Distribución
1996	Power System		
	Société d' Energie et d'Eau du Gabon	Venezuela	Gen./Transm./Dist.
1996		Gabon	Gen./Transm./Dist.

AVISOS

AVISO
Para dar cumplimiento al Artículo Nº 777, del Código de Comercio, notificamos que hemos obtenido en compra el establecimiento comercial denominado **ABARROTERIA Y FERRETERIA CENTRAL**, ubicado en Calle 4 Avenida Central, edificio del MIVI, Corregimiento del Barrio Norte, ciudad de Colón.
Junming Zhong Chung
Cédula N° N-19-58
Comprador
Colón, 13 de febrero de 1998.
L-443-965-90
Segunda publicación

AVISO
Por este medio se comunica al público que mediante Escritura Pública Nº 1,403, del 13 de febrero de 1998, de la Notaría Primera de Circuito de Panamá, la sociedad **CREDITOS HERMIDA, S.A.**, Sociedad Anónima inscrita en el Registro Público, sección de Personas Mercantil a la Ficha cuarenta y tres mil trescientos sesenta y siete

(43,367), Rollo dos mil seiscientos trece (2613), Imagen dos (2), traspasa todos sus bienes, activos y pasivos, a la sociedad **MUEBLERIA NUEVO MUNDO, S.A.**, sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha tres cuatro ocho cero ocho cuatro cero (340840), Rollo cinco ocho uno tres cero (58130), Imagen dos (2).
L-443-754-63
Segunda publicación

AVISO
Por medio de la presente se hace saber: Que el establecimiento denominado "**BAR BILLAR Y BODEGA PESE**", ubicado en el Corregimiento José Domingo Espinar del Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá, ha sido vendido. Por lo tanto se comunica a todos los interesados y al público en general, que el negocio funcionará bajo la administración del señor **GERARDO RODRIGUEZ** con cédula N° 2-49-447.

L-444-016-46
Primera publicación

AVISO
Por este medio se le avisa al público en general que mediante Escritura Pública Nº 294 de 20 de enero de 1998, de la Notaría Tercera del Circuito de Panamá, se inscribió la disolución de la sociedad **GRUPO PIRAMIDAL ENTERPRISE, S.A.**, inscrita en el Registro Público a Ficha 300178, Rollo 43474, Imagen 0026, de la Sección de Micropelículas Mercantiles.
L-444-019-13
Segunda publicación

AVISO
Por este medio se le avisa al público en general que mediante Escritura Pública Nº 149 de 13 de enero de 1998 de la Notaría Tercera del Circuito de Panamá se inscribió la disolución de la sociedad **EL CEDRO INTERCONTINENTAL, S.A.** a la Ficha 284292, Rollo 58009, Imagen 0058, de la Sección de Micropelículas Mercantiles del Registro Público.

L-444-019-21
Segunda publicación

AVISO
Para dar cumplimiento al Artículo Nº 777, del Código de Comercio, notificamos que hemos obtenido en compra el establecimiento comercial denominado **ABARROTERIA RUBEN**, ubicado en Villa Guadalupe, Corregimiento de Cativá, ciudad de Colón.
RENE HO MURILLO
Cédula Nº 1-18-1732
Colón, 14 de febrero de 1998
L-443-970-41
Segunda publicación

AVISO
Para cumplir con lo establecido en el Artículo 777 del Código de Comercio, he comprado a **LUIS CHONG CHUNG**, varón, mayor de edad, portador de la cédula de identidad Nº 8-347-202, el establecimiento comercial denominado **COMISARIATO CENTRO DE CHILIBRE**, ubicado en Via Boyd Rockefeller Casa Nº 28.

Corregimiento de Chilibre.
Atentamente,
WILLIAM CHONG CHUNG
Cédula Nº 8-363-376
L-444-035-17
Primera publicación

AVISO DE DISOLUCION
De conformidad con la ley, se avisa al público que según consta en la Escritura Pública Nº 17,044, otorgada ante la Notaría Décima del Circuito de Panamá el 16 de diciembre de 1997, la cual está inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelícula (Mercantil), a Ficha 90003, Rollo 57669 e Imagen 0010 ha sido disuelta la sociedad denominada **ANATERSA, S.A.**, desde el 30 de diciembre de 1997.
Panamá, 5 de enero de 1998.
L-444-057-05
Única publicación

AVISO DE DISOLUCION
De conformidad con el Artículo 83 de la Ley 32

de 1927, por este medio se hace saber que la sociedad anónima denominada **GOOD LUCK ENTREPRISES CORP.**, inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, a Ficha 178547, Rollo 2102, Imagen 42, ha sido celebrada el 3 de diciembre de 1997, y así consta en el documento de disolución protocolizado mediante Escritura Pública Nº 16,436, de 4 de diciembre de 1997, otorgada en la Notaría Décima del Circuito de Panamá, e inscrita en el Registro Público el 18 de diciembre de 1997 a Ficha 189379, Rollo 57557, Imagen 0020. Panamá, 13 de febrero de 1998.

Noris A. Dorati
Céd. PE-1-299
L-444-035-41
Única publicación

de 1927, por este medio se hace saber que la sociedad anónima denominada **MORGAN TRADING, S.A.**, inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, a Ficha 6744, Rollo 267, Imagen 460, ha sido celebrada el 4 de diciembre de 1997, y así consta en el documento de disolución protocolizado mediante Escritura Pública Nº 16,437, de 4 de diciembre de 1997, otorgada en la Notaría Décima del Circuito de Panamá, e inscrita en el Registro Público el 31 de diciembre de 1997 a Ficha 6744, Rollo 57661, Imagen 0066. Panamá, 13 de febrero de 1998.

Noris A. Dorati
Céd. PE-1-299
L-444-035-59
Única publicación

se hace saber que la sociedad anónima denominada **NEW ESPARTA INC.**, inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, a Ficha 154218, Rollo 16171, Imagen 90, ha sido celebrada el 4 de diciembre de 1997, y así consta en el documento de disolución protocolizado mediante Escritura Pública Nº 16,438, de 4 de diciembre de 1997, otorgada en la Notaría Décima del Circuito de Panamá, e inscrita en el Registro Público el 15 de enero de 1998 a Ficha 154218, Rollo 57856, Imagen 0082. Panamá, 13 de febrero de 1998.

Noris A. Dorati
Céd. PE-1-299
L-444-035-75
Única publicación

LA DIRECCION
GENERAL DE
REGISTRO PUBLICO
CON VISTA A LA
SOLICITUD 081304
CERTIFICA

Que la sociedad **CORPORACION LACAYO SALAZAR, S.A. -COLACSA-** se encuentra registrada en la Ficha 322926, Rollo 51980, Imagen 43, desde el catorce de noviembre de mil novecientos noventa y seis.

DISUELTA

Que dicha sociedad ha sido disuelta mediante Escritura Pública número 801, del 15 de enero de 1998, de la Notaría Décima del Circuito de Panamá, según consta al Rollo 57994, Imagen 0057 de la Sección de Micropelículas Mercantil desde el 22 de enero de 1998.

Que sus suscriptores son:
- 1- Enrique Cajigas.
- 2- Irene de Garibaldi.
Que sus directores son:
1- Jaime Lacayo Castro.
2 - Jaime Lacayo Salazar.
3- Oscar Zapata.
4- Ilka Jirón.
Que sus dignatarios son:
Presidente - Jaime Lacayo Castro.
Vice- Presidente - Jaime

Lacayo Salazar.
Tesorero - Oscar Zapata.
Secretario - Ilka Jirón.
Que la representación legal la ejercerá:

El Presidente y en su ausencia, el Secretario o el Tesorero o quien designe la Junta Directiva.

Que su agente residente es - Cajigas & Consocios.
Que su capital es de
100,000.00 dólares americanos.

Que su duración es perpetua.
Que su domicilio es Panamá.

Expedido y firmado en la ciudad de Panamá, el nueve de febrero de mil novecientos noventa y ocho, a las 12-28-36.6 a.m.

Nota: Esta certificación pagó el impuesto de timbre por un valor de B/.14.00. Comprobante Nº 081304, fecha 09/02/1998.

(fdo.) Licda. KEILA RUSSO
Certificador
L-444-038-34
Única publicación

AVISO DE DISOLUCION

De conformidad con el Artículo 83 de la Ley 32

AVISO DE DISOLUCION

De conformidad con el Artículo 83 de la Ley 32 de 1927, por este medio

EDICTOS AGRARIOS

REPUBLICA DE
PANAMA
MINISTERIO DE
DESARROLLO
AGROPECUARIO
DIRECCION
NACIONAL DE
REFORMA AGRARIA
REGION Nº 5
PANAMA OESTE
EDICTO Nº 025-DRA-
98

El Suscrito Funcionario Sustanciador de la Dirección Nacional de Reforma Agraria, en la Provincia de Panamá, al publico.

HACE SABER:

Que el señor (a) **CIRIACO MORALES PEREZ**, vecino (a) de Cermeño, corregimiento

CERMEÑO, Distrito de Capira, portador de la cédula de identidad personal Nº 7-38-979, ha solicitado a la Dirección Nacional de Reforma Agraria, mediante solicitud Nº 8-5-380-97, según plano aprobado Nº 802-04-13019, la adjudicación a título oneroso de 2 parcelas de tierras baldías Nacionales adjudicables, con una superficie de 25 Has - 2,817.04 M2 ubicada en Quebrada Grande, Corregimiento de Cermeño, Distrito de Capira, Provincia de Panamá, comprendido dentro de los siguientes linderos:

GLOBO "A" 18 Has + 8477.18 M2.
NORTE: Salvador González.
SUR: Divaldo Cano.
ESTE: Ciriaco Morales Pérez
OESTE: Carretera de tosca hacia Monte Oscuro y Quebrada Grande.
GLOBO "B" 6 Has + 4339.86 M2.
NORTE: Salvador González.
SUR: Carmen Vasquez.
ESTE: Carmen Vásquez.
OESTE: Ciriaco Morales Pérez.

Para los efectos legales se fija este Edicto en lugar visible de este despacho en la Alcaldía

del Distrito de Capira o en la Corregiduría de Cermeño y copias del mismo se entregarán al interesado para que los haga publicar en los órganos de publicidad correspondientes, tal como lo ordena el artículo 108 del Código Agrario. Este Edicto tendrá una vigencia de quince (15) días a partir de la última publicación. Dado en Capira, a los 10 días del mes de febrero de 1998.

GLORIA MUÑOZ
Secretaria Ad-Hoc

Funcion. 3
Sustanciador
L-444-047-17
Única Publicación

REPUBLICA DE
PANAMA
AGUADULCE, PROV.
DE COCLE

EDICTO PUBLICO
El Alcalde Municipal del Distrito de Aguadulce, al publico en general,

HACE SABER.

Que el señor **JOSE ISIDRO AGUILAR GOMEZ**, varón, panameño, mayor de edad, con domicilio en La Riviera, Pedregal, Ciudad de Panamá, con cédula de Identidad Personal Nº 2-101-797 ha solicitado en su propio nombre y representación se le adjudique a título de

plena propiedad por venta, un lote de terreno, ubicado en Calle La Revolución, Corregimiento de Aguadulce, Distrito de Aguadulce, y dentro de las áreas adjudicables de la finca 967, Tomo 137, Folio 74, de propiedad del Municipio de Aguadulce. Así como se describe en el Plano Nº RC-201-10408, inscrito en la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Tesoro el día 27 de diciembre de 1995.

Con una superficie de SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEISMETROS CUADRADOS CON TREINTACENTIMETROS CUADRADOS (656.30 Mts. 2) y dentro de los siguientes linderos y medidas.

NORTE: Calle de La Revolución y mide 17.60 mts.

SUR: Desiderio Ordoñez, usuario de la finca 967, y mide 15.62 Mts.

ESTE: Ilda Ceitú, usuaria de la finca 967 y mide 43.54 Mts.

OESTE: Ana Torres, usuaria de la finca 967 y mide 37.31 Mts.

Con base a lo que dispone en el Acuerdo Nº 6 del 30 de enero de 1995, se fija este edicto en lugar visible de este despacho y en la Corregiduría respectiva, por quince (15) días hábiles, para que dentro de este tiempo pueda (n) oponerse la (s) persona (s) que se sienta (n) afectada (s) por la presente solicitud.

Copia de este edicto se le entregará a el interesado para que la publiquen en un diario de circulación nacional por tres días seguidos y

un día en la Gaceta Oficial.

Aguadulce, 9 de junio de 1997.

EL ALCALDE
(fdo.) AGUSTIN J. GONZALEZ G.
EL SECRETARIO
(fdo.) VICTOR M. VISUETTI

Hay sello del caso

Es fiel copia de su original, Aguadulce, 9 de junio de 1997.

VICTOR M. VISUETTI
Sr. General de la Alcaldía del Distrito de Aguadulce
L-444-047-67
Única publicación

DIRECCION DE INGENIERIA MUNICIPAL
DE LA CHORRERA
SECCION DE CASTRO
ALCALDIA DEL DISTRITO DE LA CHORRERA
EDICTO Nº 301

El suscrito Alcalde del Distrito de La Chorrera,

HACE SABER:

Que el señor (a) **ISELA MARIA GONZALEZ DE VILLARREAL Y MARCO ANTONIO VILLARREAL**, mujer, varón, panameños, casados, mayores de edad, ambos en tránsito por esta ciudad, con cédula de Identidad Personal Nº 8-522-274 y 8 - 3 9 2 - 8 1 0 respectivamente, en su propio nombre o representación de sus propias personas, han solicitado a este despacho que se le adjudique a Título de Plena Propiedad, en concepto de venta un lote de Terreno Municipal, urbano localizado en el lugar denominado Calle El Aguacate, de la Barriada Altos de San Francisco,

corregimiento Guadalupe, donde se llevará a cabo una construcción distinguida con el número y cuyos linderos y medidas son los siguientes:

NORTE: Calle El Aguacate con 20.00 Mts.
SUR: Resto de la Finca 58848, Folio 266, Tomo 1358, ocupado por Gregoria Jaén de Vargas con 13.62 Mts.
ESTE: Resto de la Finca 58848, Folio 266, Tomo 1358, ocupado por Mora Fernández de Olmedo con 25.80 Mts.

OESTE: Resto de la Finca 58848, Folio 266, Tomo 1358, ocupado por terreno municipal con 25.00 Mts.

Area total del terreno, cuatrocientos veinte metros cuadrados con ciento setenta y cinco centímetros cuadrados (420.175 Mts. 2).

Con base a lo que dispone el Artículo 14 del Acuerdo Municipal Nº 11 del 6 de marzo de 1969, se fija el presente Edicto en un lugar visible al lote de terreno solicitado, por el término de diez (10) días para que dentro de dicho plazo o término puedan oponerse la (s) persona (s) que se encuentran afectadas.

Entréguesele sendas copias del presente Edicto al interesado para su publicación por una sola vez en un periódico de gran circulación y en la Gaceta Oficial.

La Chorrera, 19 de enero de mil novecientos noventa y ocho.

El Alcalde
(Fdo.) Sr. ELIAS CASTILLO DOMINGUEZ
Jefe de la Sección de Catastro

(Fdo.) SRA. CORALIA B.

DE ITURRALDE

Es fiel copia de su original. La Chorrera, diecinueve (19) de enero de mil novecientos noventa y ocho.

SRA. CORALIA B.
DE ITURRALDE
Jefe de la Sección de Catastro Municipal
L-444-037-37
Única publicación

DIRECCION DE INGENIERIA MUNICIPAL
DE LA CHORRERA
SECCION DE CASTRO
ALCALDIA DEL DISTRITO DE LA CHORRERA
EDICTO Nº 3

El suscrito Alcalde del Distrito de La Chorrera,

HACE SABER:

Que el señor (a) **LIDIA DE LEON**, panameña, mayor de edad, soltera, residente en esta ciudad, portadora de la cédula de Identidad Personal Nº 8-117-889, en su propio nombre o representación de su propia persona, ha solicitado a este despacho que se le adjudique a Título de Plena Propiedad, en concepto de venta un lote de Terreno Municipal, urbano localizado en el lugar denominado Calle Las Cumbres, de la Barriada El Raudal, corregimiento El Coco, donde se llevará a cabo una construcción distinguida con el número y cuyos linderos y medidas son los siguientes:

NORTE: Resto de la Finca 6028, Folio 104, Tomo 194, propiedad del Municipio de La Chorrera

con 15.00 Mts.

SUR: Resto de la Finca 6028, Folio 104, Tomo 194, propiedad del Municipio de La Chorrera con 15.00 Mts.

ESTE: Calle Las Cumbres con 30.00 Mts.
OESTE: Resto de la Finca 6028, Folio 104, Tomo 194, propiedad del Municipio de La Chorrera con 30.00 Mts.

Area total del terreno, cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450.00 Mts. 2).

Con base a lo que dispone el Artículo 14 del Acuerdo Municipal Nº 11 del 6 de marzo de 1969, se fija el presente Edicto en un lugar visible al lote de terreno solicitado, por el término de diez (10) días para que dentro de dicho plazo o término puedan oponerse la (s) persona (s) que se encuentran afectadas.

Entréguesele sendas copias del presente Edicto al interesado para su publicación por una sola vez en un periódico de gran circulación y en la Gaceta Oficial.

La Chorrera, 16 de enero de mil novecientos noventa y ocho.

El Alcalde
(Fdo.) Sr. ELIAS CASTILLO DOMINGUEZ
Jefe de la Sección de Catastro
(Fdo.) SRA. CORALIA B.

DE ITURRALDE

Es fiel copia de su original. La Chorrera, dieciséis (16) de enero de mil novecientos noventa y ocho.

SRA. CORALIA B.
DE ITURRALDE
Jefe de la Sección de Catastro Municipal
L-443-996-87
Única publicación