

GACETA OFICIAL

AÑO XCIX

PANAMÁ, R. DE PANAMÁ MIÉRCOLES 9 DE JULIO DE 2003

Nº 24,840

CONTENIDO

CONSEJO DE GABINETE

DECRETO DE GABINETE Nº 22

(De 8 de julio de 2003)

"POR EL CUAL SE AUTORIZA LA CELEBRACION DE LOS ACUERDOS DE CONVERSION DE DEUDA EXTERNA ENTRE LA REPUBLICA DE PANAMA Y LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA POR INVERSION EN NATURALEZA A TRAVES DE LA LEY DE CONSERVACION DE BOSQUES TROPICALES (TFCA) DE LOS ESTADOS UNIDOS, Y CON LA ORGANIZACION NO GUBERNAMENTAL THE NATURE CONSERVANCY (TNC), POR UN MONTO DE HASTA DIEZ MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$10,000,000.00)." PAG. 2

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

DECRETO Nº 55-C

(De 3 de junio de 2003)

"POR EL CUAL SE DESIGNA AL VICEMINISTRO DE DESARROLLO AGROPECUARIO, ENCARGADO." PAG. 5

DECRETO Nº 64

(De 18 de junio de 2003)

"POR EL CUAL SE DESIGNA AL MINISTRO Y VICEMINISTRO DE DESARROLLO AGROPECUARIO, ENCARGADOS." PAG. 6

AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA

CONTRATO Nº 081-03

(De 20 de febrero de 2003)

"CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSION DEL PROYECTO SHERMAN MARINA & LODGE ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA Y CARLOS VALENCIA CORREA, CON CEDULA Nº 8-186-846, ACTUANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD ANONIMA PROYECTO Y CAPITALES, S.A."

..... PAG. 7

AVISOS Y EDICTOS PAG. 39

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

Fundada por el Decreto de Gabinete Nº 10 del 11 de noviembre de 1903

LICDO. JORGE SANIDAS A.
DIRECTOR GENERAL

LICDA. YEXENIA RUIZ
SUBDIRECTORA

OFICINA

Calle Quinta Este, Edificio Casa Alianza, entrada lateral
primer piso puerta 205, San Felipe Ciudad de Panamá,

Teléfono: 227-9833 - Fax: 227-9830

Apartado Postal 2189

Panamá, República de Panamá

LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS

PUBLICACIONES

PRECIO: B/.2.20

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.

Impreso en los talleres de Editora Dominical, S.A.

CONSEJO DE GABINETE DECRETO DE GABINETE Nº 22 (De 8 de julio de 2003)

"Por el cual se autoriza la celebración de los Acuerdos de Conversión de Deuda Externa entre la República de Panamá y los Estados Unidos de América por Inversión en Naturaleza a través de la Ley de Conservación de Bosques Tropicales (TFCA) de los Estados Unidos, y con la Organización No Gubernamental The Nature Conservancy (TNC), por un monto de hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$10,000,000.00)".

EL CONSEJO DE GABINETE

En uso de sus facultades legales y constitucionales

CONSIDERANDO:

Que el Gobierno de la República de Panamá es elegible para participar en el Programa de Conversión de Deuda Externa por Inversión en Naturaleza a través de la Ley de Conservación de Bosques Tropicales (TFCA) de los Estados Unidos de América de hasta \$5.6 millones de dólares de los Estados Unidos de América.

Que este programa cumple con el compromiso permanente del Gobierno de Panamá de identificar alternativas para orientar recursos hacia la preservación de Bosques Tropicales y la necesidad de promover activamente la conservación de la cuenca del Canal de Panamá.

Que The Nature Conservancy contribuirá a la operación una cuota adicional de canje de US\$1,2 millones de dólares de los Estados Unidos de América para elevar el monto de deuda externa hasta US\$ 6.8 millones de dólares de los Estados Unidos de América, el cual representa el valor presente neto de los flujos identificados de deuda panameña equivalente a US\$10 millones de dólares de los Estados Unidos de América.

Que el Acuerdo de Canje de Deuda a ser suscrito entre la República de Panamá y el Gobierno de los Estados Unidos cancela parcialmente la deuda entre los países, y se reemplaza con nuevas obligaciones orientadas a actividades de conservación y protección de los bosques tropicales de Parque de Chagres.

Que el Acuerdo de Conservación de Bosques Tropicales entre The Nature Conservancy como organización no gubernamental y la República de Panamá establece la estructura para promover la Conservación del Parque Chagres a través de del Acuerdo de Fideicomiso para la constitución del Fondo Especial para la Conservación del Área de Bosques Tropicales.

Que el Consejo Económico Nacional en sesión celebrada el 17 de junio de 2003, emitió opinión favorable al Acuerdo de Conservación de Bosques Tropicales, y al Acuerdo para la Conversión de la Deuda Externa en Inversión en Naturaleza, a ser suscrito entre la República de Panamá y el Gobierno de los Estados Unidos y la Organización No Gubernamental de los Estados Unidos, The Nature Conservancy.

Que de conformidad al Artículo 195 numeral 7 de la Constitución Política de la República de Panamá, es función del Consejo de Gabinete, negociar y contratar empréstitos, organizar el crédito público, reconocer la deuda nacional y arreglar su servicio.

DECRETA:

Artículo 1. Autorizar la celebración de los Acuerdos de Canje de Deuda por Naturaleza, y el Acuerdo de Conservación de Bosques Tropicales, para la Conversión de la Deuda Externa de la República de Panamá con los Estados Unidos en Inversión en Naturaleza, hasta por un monto de diez millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000,000.00)

Artículo 2. Autorizar la suscripción y constitución del Acuerdo de Fideicomiso bajo el cual se incorpora el Fondo Especial, como receptor de los recursos que generaba el servicio de la deuda externa seleccionada para promover la preservación de la Naturaleza.

Artículo 3. Autorízase la creación de un Comité de Supervisión el cual estará integrado por cinco (5) miembros como sigue:

- Un (1) representante Permanente del Gobierno de la República de Panamá.
- Un (1) representante Permanente del Gobierno de los Estados Unidos de América.
- Un (1) representante Permanente de "The Nature Conservancy".
- Dos (2) representantes Rotativos de Organizaciones No Gubernamentales.

Artículo 4. El Comité de Supervisión tendrá la siguiente autoridad y responsabilidades entre otras:

1. Aprobar el reglamento y reglas del Comité de Supervisión que sean necesarias para el buen funcionamiento del mismo.
2. Designación de Organizaciones No Gubernamentales, y determinación de los términos y montos a ser desembolsados por el Administrador del Fondo.
3. Aprobación de cualquier presupuesto anual y planes de programas.
4. Revisión de la administración de inversiones de los ingresos del Acuerdo de Conservación de Bosques por el Administrador del Fondo y el Fiduciario.

5. Supervisión de la aplicación del proceso con respecto los recursos dados del Administrador del Fondo a los Receptores de los Fondos y la selección de los receptores de los recursos del Acuerdo de Conservación de Bosques.
6. Determinación de los montos y términos de pago de parte del Administrador del Fondo a los Receptores de recursos.
7. Administración del proceso de supervisión y el Acuerdo de Fideicomiso.
8. Revisión del desempeño del Administrador del Fondo, en el momento que el Comité de Supervisión considere oportuno y a su discreción.
9. Designación de un nuevo Administrador de Fondo de considerarse necesario a su discreción, acorde con los criterios determinados.
10. Revisión del desempeño del Fiduciario a su discreción, y de tiempo en tiempo.
11. Autoridades y responsabilidades establecidas en los Acuerdos que conforman la Conversión de Deuda en preservación de la Naturaleza.
12. Todas aquellas que se consideren necesarias para la ejecución oportuna de esta operación.

Artículo 5: Autorízase al Ministro de Economía y Finanzas, o en su defecto al Viceministro de Economía o en su defecto al Viceministro de Finanzas, cada uno de ellos individualmente autorizados para que suscriban los Acuerdos y Contratos que se autoriza mediante el Artículo 1 y 2 de este Decreto, así como todos aquellos documentos que por este medio se autorizan, conforme a las normas y prácticas prevalecientes para este tipo de transacciones. Los acuerdos deberán contar con el refrendo del Contralor General de la República

Artículo 6: Las nuevas Obligaciones constituidas bajo el Acuerdo de Conservación de Bosques Tropicales serán obligaciones directas, incondicionales y generales de la República de Panamá, las cuales correrán pari passu con todas las obligaciones no garantizadas y no subordinadas de la República de Panamá.

Artículo 7: El Órgano Ejecutivo por conducto del Ministerio de Economía y Finanzas realizará los registros correspondientes sobre la deuda bilateral con los Estados Unidos de América y a su vez incorporará en el Presupuesto General del Estado para la presente vigencia fiscal, y las siguientes partidas presupuestarias necesarias hasta el año 2016 para cubrir las nuevas obligaciones orientadas hacia el Fondo Especial de Conservación autorizado mediante el Artículo 2 del presente Decreto.

Artículo 8: Enviar copia de este Decreto de Gabinete a la Asamblea Legislativa, de conformidad con lo previsto en el numeral 7 del Artículo 195 de la Constitución Política de la República de Panamá.

Artículo 9: Este Decreto de Gabinete comenzará a regir a partir de su aprobación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículo 195, numeral 7, de la Constitución Nacional y el artículo 2, literal C, numeral 7 de la Ley No. 97 de 21 de diciembre de 1998.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en la ciudad de Panamá, a los ocho (8) días del mes de julio de dos mil tres (2003)

MIREYA MOSCOSO
Presidenta de la República
ARNULFO ESCALONA AVILA
Ministro de Gobierno y Justicia
HARMODIO ARIAS CERJACK
Ministro de Relaciones Exteriores
NORBERTO DELGADO DURAN
Ministro de Economía y Finanzas
DORIS ROSAS DE MATA
Ministra de Educación
EDUARDO ANTONIO QUIROS
Ministro de Obras Públicas
FERNANDO GRACIA GARCIA
Ministro de Salud

JAIME MORENO DIAZ
Ministro de Trabajo y Desarrollo Laboral
JOAQUIN JACOME DIEZ
Ministro de Comercio e Industrias
MIGUEL CARDENAS
Ministro de Vivienda
LYNETTE M. STANZIOLA
Ministra de Desarrollo Agropecuario
JERRY SALAZAR
Ministro para Asuntos del Canal
ROSABEL VERGARA
Ministra de la Juventud, la Mujer,
la Niñez y la Familia

IVONNE YOUNG
Ministra de la Presidencia y
Secretaria General del Consejo de Gabinete

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA
DECRETO N° 55-C
(De 3 de junio de 2003)

“Por el cual se designa al Viceministro de Desarrollo Agropecuario, Encargado”

LA PRESIDENTA DE LA REPUBLICA
en uso de sus facultades constitucionales,

DECRETA:

Artículo Unico: Se designa a VICTOR WATTS, actual Secretario General, como Viceministro de Desarrollo Agropecuario, Encargado, del 6 al 9 de junio de 2003 inclusive, por ausencia de RAFAEL E. FLORES C., titular del cargo, por motivos personales.

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

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 3 días del mes de junio de dos mil tres.

MIREYA MOSCOSO
Presidenta de la República

DECRETO Nº 64
(De 18 de junio de 2003)

“Por el cual se designa al Ministro y Viceministro de Desarrollo Agropecuario, Encargados”.

LA PRESIDENTA DE LA REPUBLICA
en uso de sus facultades constitucionales,

DECRETA :

Artículo Primero: Se designa a **RAFAEL ELIGIO FLORES CARVAJAL**, actual Viceministro, como Ministro de Desarrollo Agropecuario, Encargado, del 22 al 26 de junio del 2003, inclusive, por ausencia de **LYNETTE STANZIOLA**, titular del cargo, quien viajará en misión oficial.

Artículo Segundo: Se designa a **VICTOR WATTS**, actual Secretario General, como Viceministro de Desarrollo Agropecuario, Encargado, mientras el titular ocupe el cargo de Ministro, Encargado.

Parágrafo: Estas designaciones rigen a partir de la toma de posesión del cargo.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 18 días del mes de junio de dos mil tres.

MIREYA MOSCOSO
Presidenta de la República

AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA

**CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN
DEL PROYECTO SHERMAN MARINA & LODGE****CONTRATO N° 081-03
(De 20 de febrero de 2003)**

Entre los suscritos, **ALFREDO ARIAS GRIMALDO**, varón, panameño, Ingeniero Civil, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal N°8-186-910, quien actúa en calidad de Administrador General y Representante Legal de **LA AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA**, debidamente autorizado por la Ley N°5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley N°7 de 7 de marzo de 1995, la Ley N°21 de 2 de julio de 1997, la Ley N°22 de 30 de junio de 1999, la Ley N°62 de 31 de diciembre de 1999, la Ley N°20 de 7 de mayo de 2002, la Resolución de Gabinete No.12 de 27 de febrero de 2002, y la Resolución de Junta Directiva N°126-02 de treinta y uno (31) de octubre de 2002, quien en adelante se denominará **LA AUTORIDAD**, por una parte y por la otra, **CARLOS VALENCIA CORREA**, varón, mayor de edad, comerciante, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal No. 8-186-846, actuando en nombre y representación de la sociedad anónima **PROYECTOS Y CAPITALLES, S.A.**, debidamente inscrita en la Tomo 844, Folio 486, Asiento 101575, de la Sección de Personas Mercantil del Registro Público, debidamente autorizado, quien en adelante se denominará **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, hemos convenido en celebrar el presente CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN con arreglo a las siguientes cláusulas:

**Sección Primera:
GENERALIDADES DE LA FINCA Y DE LAS PARCELAS**

CLÁUSULA 1: (IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA MADRE).

LA AUTORIDAD declara que:

1. **LA NACIÓN** es propietaria de la Finca Quince Mil Doscientos Noventa y Dos (15292), inscrita en el Rollo Treinta y Tres Mil Trescientos Diecisiete (33317), Documento uno (1), de la Sección de la Autoridad de la Región Interoceánica distrito y provincia de Colón, del Registro Público, cuya ubicación, medidas generales, linderos y superficie constan en el Registro Público.

1.2 Dicha finca ha sido asignada, por disposición legal, a **LA AUTORIDAD** para ejercer en forma privativa la custodia, aprovechamiento y administración de la misma.

3. Conforme consta en el Mapa de Códigos de Desarrollo (Sherman) aprobado por el Ministerio de Vivienda mediante Resolución No.221 de trece (13) de diciembre de 2001, **LA AUTORIDAD** ha demarcado sobre la finca número Quince Mil Doscientos Noventa y Dos (15292) antes mencionada, varias áreas de terreno independientes que forman las parcelas que serán dadas en arrendamiento, concesión o uso para el desarrollo turístico de Sherman.

CLÁUSULA 2: (IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO).

Declara **LA AUTORIDAD** que el bien objeto de este contrato consiste en un área que forma parte de la finca número Quince Mil Doscientos Noventa y Dos (15292), designada en el plano preliminar respectivo como las Parcelas SH-007, SH-008 y SH-009 que suman 24,289 mts² y quedan alrededor de la Laguna de Sherman, y dos (2) hectáreas a ser segregadas de la Parcela SH-012, aledaña a la Parcela SH-009, todas en el área de Sherman, en adelante **LAS PARCELAS**, con una superficie total de aproximadamente cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta y nueve metros cuadrados (44,289 mts²), cuya descripción consta en el "ANEXO A" de este contrato, así como la Parcela SH-033 (área verde) sobre la que se otorga la custodia, la cual consta de aproximadamente veintiun mil cuatrocientos ocho metros cuadrados con setenta y seis decímetros cuadrados (21,408.76 mts²).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA deberá en todo momento mantener el libre acceso público al Muelle No.25 y al área identificada como Parcela SH-010 de aproximadamente Tres Mil Novecientos Veintiséis Metros Cuadrados (3,926 m²), áreas aledañas que no conforman parte de su contrato.

En caso de que por razones técnicas, fuera del control de **LA AUTORIDAD**, sea necesario modificar la superficie y medidas del área de terreno que integran **LAS PARCELAS**, esta modificación se hará de común acuerdo entre las partes, y conforme a los planos y diseños contenidos en el Plan Regulador para el Desarrollo Turístico del Área Urbana de Sherman-San Lorenzo.

CLÁUSULA 3: (RESTRICCIONES LEGALES Y CONVENCIONALES QUE AFECTAN EL DOMINIO DE LAS PARCELAS).

LA AUTORIDAD declara y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** acepta, que la finca número Finca Quince Mil Doscientos Noventa y Dos (15292), de la cual forman parte **LAS PARCELAS**, se encuentra libre de gravámenes, pero sujeta a las siguientes restricciones legales y convencionales que afectan el dominio de la misma:

- (a) Restricciones que se derivan de los derechos de la Autoridad del Canal de Panamá (ACP), con relación a la operación del Canal, y del Tratado del Canal de Panamá;
- (b) Restricciones que se derivan de los derechos de la Dirección de Aeronáutica Civil (DAC), con relación al uso y funcionamiento de radares aéreos;

- (c) Restricciones que se derivan de los derechos de la Autoridad Marítima de Panamá (AMP), con relación a la construcción de obras marinas;
- (d) Restricciones que se derivan de los derechos de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), como resultado del Estudio de Impacto Ambiental;
- (e) Restricciones que se derivan de las normas de zonificación y el Plan Regulador para el Desarrollo Turístico del Área Urbana de Sherman-San Lorenzo, adoptado por el Ministerio de Vivienda mediante Resolución Número 221-2001 de 13 de diciembre de 2001;

Adicionalmente, **LA AUTORIDAD** manifiesta y así lo reconoce **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, que el uso y destino de **LAS PARCELAS** estará sujeto en todo momento al cumplimiento de los objetivos contemplados en la Ley No.5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley No.7 de 7 de marzo de 1995, la Ley No.22 de 30 de junio de 1999, y la Ley No.62 de 31 de diciembre de 1999, además de las restricciones señaladas anteriormente en la presente cláusula, lo cual constituirá una limitación que afecta el dominio de dichas parcelas. Esta limitación al dominio será extensiva a todos y cada uno de los futuros adquirentes de la misma. En tal virtud, las partes solicitan al Registro Público que así lo haga constar en la marginal correspondiente para que dicha limitación surta sus efectos legales correspondientes.

Sección Segunda:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: PROPÓSITOS Y DURACIÓN

CLÁUSULA 4: (PROPÓSITOS DEL CONTRATO).

El presente contrato constituye un formal acuerdo por el cual **LA AUTORIDAD** se obliga a dar en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el área de terreno que constituye **LAS PARCELAS**, y a conferirle el derecho de construir sobre ella mejoras e instalaciones, que en adelante serán denominadas **LAS OBRAS**, de acuerdo al presente contrato. Así mismo, y con el objeto de preservar el área circundante a la Laguna de Sherman, **LA AUTORIDAD** se obliga a dar en custodia a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** la Parcela SH-033, la cual constituye área verde protegida.

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

Los negocios a ser desarrollados por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** consisten en el desarrollo y la explotación turística y comercial que consta de una marina de un mínimo de 110 atracaderos regulares y muelles para mega yates y cruceros, un hotel de un mínimo de veinticuatro (24) habitaciones, un restaurante, facilidades para almacenamiento en tierra de veleros y yates, tiendas para turistas, embarcaciones y vehículos para giras turísticas, y diversos servicios y facilidades para los yates y otros visitantes.

CLÁUSULA 5: (ARRENDAMIENTO).

Declara **LA AUTORIDAD** que en ejercicio de las facultades de custodia, aprovechamiento y administración que le otorga la Ley N°5 de 25 de febrero de 1993 y sus modificaciones, y fundamentada en la Resolución de la Junta Directiva Número 26-02 de 31 de octubre de 2002, por este medio da en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el área de terreno que integra **LAS PARCELAS**, en los términos y condiciones que se establecen en este contrato y de igual forma le confiere el derecho de construir sobre ellas **LAS OBRAS**. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, a su vez, se compromete a construir tales obras. Igualmente, **LA AUTORIDAD** otorga a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** la custodia sobre la Parcela SH-033 de área verde protegida.

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

Los términos establecidos en este contrato empezarán a regir a partir del momento en que las Instituciones que actualmente ocupan instalaciones, áreas abiertas sobre el suelo o aguas contiguas a **LAS PARCELAS**, que se otorgan en arrendamiento a través del presente contrato, sean reubicadas por **LA AUTORIDAD** fuera de las mismas. No obstante, en el caso que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** inicie labores de preparación de áreas para construcción o construcciones, en cualquiera de **LAS PARCELAS** que le han sido arrendadas, empezarán a regir, a partir de ese momento, los términos para los pagos de las rentas pactadas en el presente contrato, y que apliquen a **LAS PARCELAS** objeto de las actividades que se están desarrollando.

CLÁUSULA 6: (DURACIÓN DEL CONTRATO).

El presente CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN tendrá una duración de veinte (20) años prorrogables por veinte años más, contados a partir de la fecha de su refrendo por la Contraloría General de la República, siempre y cuando el inversionista haya cumplido con los términos del contrato.

La prórroga por veinte (20) años más, estará sujeta a los ajustes que sean necesarios por efectos de la inflación.

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

Sección Tercera:
EL USO Y DESTINO EXCLUSIVO DE LAS PARCELAS ARRENDADAS

CLÁUSULA 7: (USO Y DESTINO EXCLUSIVO DE LAS PARCELAS ARRENDADAS).

Con sujeción a las normas, limitaciones y demás restricciones contenidas en la Cláusula Tercera de este contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se compromete a destinar y utilizar **LAS PARCELAS** exclusivamente para la construcción, promoción, explotación, mantenimiento, reparación, operación y administración del Proyecto de Marina. La construcción del mismo se realizará en tres (3) etapas que se iniciarán a partir de la Orden de Proceder y se ejecutarán sucesivamente una de la otra, dándose la opción de que se puedan desarrollar más de una etapa a la vez, las cuales se describen a continuación:

PRIMERA ETAPA:

(Primer y segundo año)

- Una marina de clase mundial para servir al mercado de yates y veleros de placer del Caribe y que transitan por el Canal de Panamá, y a residentes en la República de Panamá.
Atracaderos y muelles: un mínimo de 110 atracaderos y muelles paralelos para mega yates y cruceros.
- Estacionamiento de navíos: Área de aproximadamente dos hectáreas para estacionar navíos.
- Rampa de acceso a la ensenada para movilizar barcos.
- Restaurante "Grill" y Bar.
- *Convenience Center*: con duchas y servicios sanitarios de lavar y secar ropa, correo, internet y comunicaciones.
- Gran plaza de la marina y calzada: frente a la ensenada para eventos y esparcimiento de visitantes.
- Oficinas de la marina y oficinas públicas: torre de control y oficinas públicas para servicios de migración, salud, sanidad, seguridad y Autoridad Marítima Nacional.
- Barcos de transporte de pasajeros a Colón y excursiones.
- Servicios de mantenimiento y reparación de navíos.
- Almacén de piezas y enseres (*chandlery*).
- Servicio de buses.

SEGUNDA ETAPA:

(Tercer y cuarto año):

- Albergue marino: *Lodge* de un mínimo de 24 habitaciones con servicios completos.
- Restaurante formal: ambientado en las diferentes etnias del país, para atender a dueños de yates y veleros.

TERCERA ETAPA:

(Quinto año):

- Tiendas para turistas: 1400 metros cuadrados.
- Intermediación de yates, veleros y arrendamiento de motos.
- Excursiones por senderos de Sherman.

Sección Cuarta:
LA OCUPACIÓN Y ENTREGA DE LAS PARCELAS ARRENDADAS

CLÁUSULA 8: (OCUPACIÓN Y ENTREGA DE LAS PARCELAS).

A partir de la notificación del refrendo del contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entrará en uso y disfrute de **LAS PARCELAS**, y ejercerá la correspondiente custodia de la misma hasta la emisión de la Orden de Proceder para el inicio de la construcción de **LAS OBRAS**, momento en el cual **LA AUTORIDAD** dará entrega formal del bien. Por ende, a partir de la notificación del refrendo, cesa inmediatamente la obligación de custodia por parte de **LA AUTORIDAD** sobre las áreas arrendadas, lo cual incluye la Parcela SH-033.

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

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

Sección Quinta:
LAS OBRAS: MEJORAS E INSTALACIONES

CLÁUSULA 9: (LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS).

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

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

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA expresamente exonera a **LA AUTORIDAD** de toda responsabilidad por daños o perjuicios causados a terceras personas o a sus

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

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

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

CLÁUSULA 10: (CONDICIONES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS).

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA 11: (CONDICIONES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS / APROBACIONES ESTATALES Y MUNICIPALES).

Dentro de un plazo de doscientos diez (210) días calendarios, contados igualmente a partir de la notificación que se le haga del refrendo del contrato por parte de la Contraloría General de la República, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** deberá cumplir, además, con los siguientes requisitos:

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

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

CLÁUSULA 12: (CLÁUSULA DE EJECUCIÓN PERENTORIA).

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

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



LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA tendrá un término de sesenta (60) días calendarios contados a partir de la expedición de la Orden de Proceder, para iniciar la construcción de LAS OBRAS.

El incumplimiento de esta obligación será causal inmediata para declarar, de pleno derecho, la resolución administrativa del contrato, así como proceder a la ejecución de las fianzas o garantías correspondientes.

En el evento de no emitirse la orden de proceder por causas no imputables a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, ésta lo informará a **LA AUTORIDAD** para que la posible demora de las Instituciones detalladas en la cláusula anterior no sea aplicada como parte del tiempo perentorio aquí establecido.

CLÁUSULA 13: (LA ORDEN DE PROCEDER)

Una vez cumplidas a satisfacción las condiciones para el inicio de LAS OBRAS mencionadas en las cláusulas anteriores, y recibidas las aprobaciones necesarias de las autoridades nacionales y municipales, **LA AUTORIDAD** expedirá por escrito la Orden de Proceder para la construcción de LAS OBRAS.

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

La ejecución de LAS OBRAS se iniciará en la fecha señalada en la Orden de Proceder, y dentro de un máximo de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la fecha de la notificación de la expedición de dicha Orden. De no iniciar las obras dentro del término señalado dará lugar a resolver el contrato, y a la ejecución de las fianzas correspondientes. Lo anterior aplica siempre respetando lo estipulado en el último párrafo de la Cláusula denominada "Arrendamiento", el cual establece que los términos del presente contrato empezarán a regir a partir del momento en que las Instituciones que actualmente ocupan **LAS PARCELAS** sean reubicadas por **LA AUTORIDAD** fuera de las mismas.

Sección Sexta:

DISPOSICIONES APLICABLES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS

CLÁUSULA 14: (PLAN DE EJECUCIÓN Y CRONOGRAMA).

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

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

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

Durante la ejecución de **LAS OBRAS**, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** podrá hacerle cambios a su **CRONOGRAMA** final o ajustado, previa autorización por escrito de **LA AUTORIDAD**. Para cumplir con esta cláusula, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregará a **LA AUTORIDAD** sus respectivos planes de trabajo mensuales, los cuales contendrán la porción del **CRONOGRAMA** a ser desarrollada durante los siguientes treinta (30) días calendarios, junto con los cambios al mismo. **LA AUTORIDAD y LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** procurarán llevar a cabo reuniones periódicas para actualizar el **CRONOGRAMA y EL PLAN DE TRABAJO**, a objeto de que las mismas se mantengan informadas sobre el avance e inconvenientes de **LA OBRA**.

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

CLÁUSULA 15: (COMPROMISO MUTUO DE LAS PARTES DURANTE LA CONSTRUCCION DE LAS OBRAS).

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

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

Sección Séptima:
DISPOSICIONES APLICABLES A LAS MEJORAS E INSTALACIONES

CLÁUSULA 16: (CLASES DE MEJORAS Y SU REGISTRO).

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

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

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA está obligada a declarar e inscribir el título constitutivo de dominio a su favor sobre las edificaciones o mejoras de carácter permanente que construya sobre LAS PARCELAS, dentro del término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición del Permiso de Ocupación correspondiente. El título constitutivo de dominio de dichas instalaciones o mejoras de carácter permanente que LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA edifique sobre LAS PARCELAS, serán inscritas a su favor en la Sección de la Propiedad, en cumplimiento del artículo 3 de la Ley No.53 de 1956, y sus modificaciones.

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

CLÁUSULA 17: (GRAVÁMENES SOBRE LAS MEJORAS).

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

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

CLÁUSULA 18: (TRASPASO DE LAS MEJORAS DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA podrá vender las mejoras e instalaciones de su propiedad a terceros o a **LA NACIÓN**, previa autorización de **LA AUTORIDAD**. Sin embargo, **LA NACIÓN** no estará obligada a comprar las mejoras o instalaciones que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** decida vender.

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

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

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

CLÁUSULA 19: (LAS MEJORAS AL TÉRMINO DEL CONTRATO).

Al finalizar el presente contrato **LA AUTORIDAD** podrá optar entre:

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

CLÁUSULA 20: (VALOR DE COMPRA DE LAS MEJORAS).

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

Sección Octava: DISPOSICIONES APLICABLES A LAS PARCELAS

CLÁUSULA 21: (DERECHO PREFERENCIAL DE COMPRA DE LAS PARCELAS).

Por ministerio de la Resolución de Gabinete No.12 de 27 de febrero de 2002, **LA AUTORIDAD** está autorizada para incluir en este contrato un derecho preferencial de compra a favor de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**. Por consiguiente, **LA AUTORIDAD** por este medio confiere a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el derecho preferencial de compra de **LAS PARCELAS**, en el caso que **LA AUTORIDAD** decida venderla, cuya venta se realizará sujeta a los procedimientos legales vigentes en ese momento.

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

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

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

CLÁUSULA 22: (COMPRA DE LAS PARCELAS – OTRAS DISPOSICIONES).

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

LA AUTORIDAD se compromete a realizar un avalúo de **LAS PARCELAS** para establecer el valor catastral de la misma, en un período de doscientos diez (210) días contados a partir del refrendo de la Contraloría General de la República del presente contrato.

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

CLÁUSULA 23: (VENTA DE LAS PARCELAS A TERCEROS).

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

LA AUTORIDAD deberá pactar con el adquirente, en el contrato de compraventa correspondiente, que el comprador quedará obligado a respetar el presente contrato de arrendamiento a favor de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** hasta su terminación, o bien que podrá darlo por terminado, con la obligación del comprador de indemnizar a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** por el valor de las mejoras construidas y de los daños y perjuicios que le cause dicha terminación anticipada del contrato, además de la obligación del referido comprador de eximir a **LA AUTORIDAD** de dicha responsabilidad.

La indemnización por las mejoras debe calcularse sobre la base del valor establecido en los avalúos realizados por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República, o las autoridades que sean competentes en ese momento.

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

CLÁUSULA 24: (LIMITACIÓN DE DOMINIO QUE AFECTA EL USO Y DESTINO DE LAS PARCELAS).

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

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

**Sección Novena:
LA INVERSIÓN**

CLÁUSULA 25: (DECLARACIÓN DE LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA por este medio declara que:

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

CLÁUSULA 26: (COMPROMISO DE INVERSIÓN DE LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se compromete a realizar, en la ejecución de este contrato, una inversión de capital por una suma no inferior a NUEVE MILLONES DE BALBOAS (B/.9,000,000.00), moneda de curso legal en la República de Panamá, conforme a lo estipulado en el presente contrato. Esta inversión se realizará en el período comprendido entre el perfeccionamiento del presente contrato y la finalización de LAS OBRAS de acuerdo al CRONOGRAMA de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** contenido en el "ANEXO B" del contrato, el cual consta de tres etapas, cada una con una inversión estimada, a saber:

INVERSIÓN ESTIMADA:

- 1) Etapa 1: \$5,580,000.00
- 2) Etapa 2: \$2,130,000.00
- 3) Etapa 3: \$1,290,000.00

INVERSIÓN TOTAL:

\$9,000,000.00

**Sección Décima:
ACUERDO FINANCIERO**

CLÁUSULA 27: (RENTAS Y FORMAS DE PAGO).

Independientemente de aquellas erogaciones que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** tenga la obligación de hacer a favor de otras entidades públicas o privadas por razón de derechos a que estén sujetas sus actividades, la misma hará a **LA AUTORIDAD**, durante la vigencia de este contrato de Desarrollo Arrendamiento e Inversión, los siguientes pagos de la forma como se establece seguidamente. Sin embargo, las áreas que no puedan ser utilizadas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** por estar ocupadas por otras Instituciones estatales, no causarán renta hasta la utilización efectiva de las mismas.

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

1. El canon de arrendamiento fijo **mensual** durante los primeros cinco (5) años se ha calculado en la suma de Treinta y Cinco Centésimos (B/.0.35) por metro cuadrado, lo cual resulta en un canon **anual** de Cuatro Balboas con Veinte Centésimos (B/.4.20) por metro cuadrado, sobre las Parcelas SH-007, SH-008 y SH-009 que suman 24,289 mts².
2. El canon de arrendamiento fijo **mensual** para las dos (2) hectáreas de la Parcela SH-012 durante los primeros cinco (5) años se ha calculado en la suma de Veinte Centésimos (B/.0.20) por metro cuadrado, lo cual resulta en un canon **anual** de Dos Balboas con Cuarenta Centésimos (B/.2.40) por metro cuadrado.
3. El canon **anual** por custodia de la Parcela SH-033 se ha calculado en la suma de Quince Centésimos (B/.0.15) por metro cuadrado.

4. En los dos (2) primeros años de vigencia del presente contrato, no se pagará renta básica, ya que se otorga período de gracia.
5. Durante los años tres (3) y cuatro (4) pagará el cincuenta por ciento (50%) de la renta anual.
6. El quinto (5º) año pagará el cien por ciento (100%) de la renta básica.
7. A partir del sexto (6º) año hasta el vigésimo (20º) año, el pago de la renta se incrementará en un uno por ciento (1%) anual.
8. A la Renta Básica se le aplicará un ajuste cada tres (3) años de acuerdo al índice de precios al consumidor que publique la Contraloría General de la República.
9. El incremento del uno por ciento (1%) anual a la renta básica contenido en esta cláusula, no aplica para el canon por custodia de la Parcela SH-033.

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

b. Renta Variable:

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

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

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

CLÁUSULA 28: (PAGOS EN CONCEPTO DE OTRAS ACTIVIDADES).

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

CLÁUSULA 29: (REGISTRO NACIONAL DE TURISMO).

Las partes consideran beneficioso para **LA OBRA** que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se inscriba en el Registro Nacional de Turismo de acuerdo a lo

señalado en el artículo 5 de la Ley No.8 de 14 de junio de 1994 y el Decreto Ejecutivo No.73 de 8 de abril de 1995.

**Sección Undécima:
FIANZAS Y SEGUROS**

CLÁUSULA 30: (FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO).

Para garantizar el cumplimiento del canon de arrendamiento pactado en este contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregará a **LA AUTORIDAD**, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma de este contrato, una **FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** emitida a favor de **LA AUTORIDAD** y de La Contraloría General de la República, por la suma de **OCHENTA Y UN MIL CIENTO DIECISIETE BALBOAS CON TRECE CENTÉSIMOS (B/.81,117.13)**, moneda de curso legal en la República de Panamá, equivalente a seis (6) meses de canon de arrendamiento conforme al artículo 108 de la Ley No.56 de 27 de diciembre de 1995, emitida por una entidad bancaria o aseguradora de reconocida reputación conforme a lo que al respecto establece la Ley, aceptable a la Contraloría General de la República, la cual deberá mantenerse vigente noventa (90) días después de la terminación del presente contrato y su renovación.

CLÁUSULA 31: (FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE LA INVERSIÓN).

Para garantizar el cumplimiento de la inversión establecida en el presente contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregará a **LA AUTORIDAD**, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato, una **FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE INVERSIÓN** a favor de **LA AUTORIDAD** y de La Contraloría General de la República, igual al cinco por ciento (5%) del total de la inversión propuesta, por la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL BALBOAS (B/.450,000.00)**, moneda de curso legal de la República de Panamá, emitida por una entidad bancaria o aseguradora de reconocida reputación conforme a lo que al respecto establece la Ley, aceptable a la Contraloría General de la República, la cual estará vigente hasta la finalización de la inversión total pactada en este contrato. La fianza deberá contar con una cláusula de renovación automática.

Esta Fianza de Cumplimiento de la Inversión garantizará, igualmente, el cumplimiento de lo establecido previamente en la Cláusula de Ejecución Perentoria del presente contrato en relación con la Entrega de la Documentación y Aprobaciones Estatales, hasta por un valor máximo de Doscientos Mil Balboas (B/.200,000.00). Es decir, la misma deberá garantizar de la misma manera el cumplimiento a satisfacción, dentro del término perentorio de doscientos diez (210) días, contados a partir de la notificación del refrendo de la Contraloría General de la República, de las condiciones exigidas para el inicio de la construcción de **LAS OBRAS**, así como de la entrega de la documentación requerida.

CLÁUSULA 32: (FORMA DE CONSTITUCIÓN DE LAS FIANZAS).

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

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

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

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

CLÁUSULA 33: (SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL).

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

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

CLÁUSULA 34: (SEGUROS DE COBERTURA TOTAL SOBRE LAS INSTALACIONES).

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA deberá contratar por su cuenta, en una compañía de seguros aprobada por **LA AUTORIDAD**, un seguro de extensión de

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

CLÁUSULA 35: (RENOVACIÓN AUTOMÁTICA INCONDICIONAL).

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

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

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

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

CLÁUSULA 36: (SEGUROS ADICIONALES).

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

CLÁUSULA 37: (DERECHO DE SUPERVISIÓN Y EXIGENCIA DE LAS FIANZAS Y LOS SEGUROS).

LA AUTORIDAD podrá supervisar y exigir la constitución de las fianzas y seguros y de cualesquiera otras cauciones que considere aplicables, así como los términos de las

mismas, dentro de las prácticas generales de seguros. La presentación de las cauciones exigidas a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** no la liberarán de ningún modo de sus obligaciones y responsabilidades derivadas de este contrato, con **LA AUTORIDAD**.

CLÁUSULA 38: (DAÑOS A LAS MEJORAS O A LAS INSTALACIONES).

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

**Sección Duodécima:
OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

CLÁUSULA 39: (OBLIGACIONES DE LA AUTORIDAD).

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

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

CLÁUSULA 40: (OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA).

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

- 1.- No destinar **LAS PARCELAS**, incluyendo sus mejoras, para fines u objetos que sean contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres.
- 2.- No variar el uso de **LAS PARCELAS**, según lo establecido en el presente contrato, sin la autorización expresa y por escrito de **LA AUTORIDAD**.

- 3.- No permitir actividad alguna en **LAS PARCELAS** que de una forma u otra menoscabe o disminuya los niveles de calidad, renombre y prestigio establecidos en el Plan Regulador para el Desarrollo Turístico del Área Urbana de Sherman-San Lorenzo.
- 4.- Construir **LAS OBRAS** en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
- 5.- Pagar las rentas, cánones y obligaciones que se estipulan en este contrato en el tiempo establecido.
- 6.- Pagar los gastos de consumo de energía eléctrica, agua, teléfono y otras telecomunicaciones, alcantarillado y otros servicios públicos que se le suministren, además de las tasas, gravámenes, contribuciones especiales, rentas, impuestos y tasas que impongan las leyes, reglamentos, acuerdos y ordenanzas, aplicables al tipo de actividad que se desarrolle en **LAS PARCELAS**.
- 7.- Garantizar todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades contraídas en este contrato mediante la constitución de la Fianza de Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento y la Fianza de Cumplimiento de Inversión, tal como se ha establecido previamente en este contrato.
- 8.- Cumplir las leyes, ordenanzas y reglamentos vigentes o que se dicten en el futuro, emanadas de autoridades públicas competentes, referentes a asuntos de policía, comercio en general, turístico, sanidad, trabajo, seguridad social, aseo, servidumbres, ornato, protección al ambiente y demás normas que sean aplicables a la construcción de **LAS OBRAS** y a las actividades comerciales de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sobre **LAS PARCELAS**.
- 9.- Cumplir con las normas y reglamentos emitidos por las autoridades competentes relacionadas con la protección del régimen ecológico, y adoptar las medidas que sean necesarias para que **LAS PARCELAS** dadas en arrendamiento, la Parcela SH-033 dada en custodia, y **LAS OBRAS** que se construyan en aquéllas, se mantengan libres de contaminación ambiental. Por consiguiente, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** acepta y se compromete a proteger toda manifestación de vida silvestre que se encuentre en el área arrendada para beneficio y salvaguarda de los ecosistemas naturales, según los términos y condiciones establecidos en la Ley General de Ambiente de la República de Panamá vigente, y los que se establezcan en el futuro durante la vigencia de este contrato.
- 10.- Mantener **LAS PARCELAS** y sus mejoras y preservar las áreas verdes, de manera que el proyecto armonice y proteja el ecosistema que lo rodea. También, cubrir los gastos en que se incurra por el aseo, ornato y mantenimiento del área de **LAS PARCELAS** y sus mejoras, incluyendo las reparaciones, instalaciones, conexiones y todos los gastos necesarios para el buen cuidado, custodia, seguridad y mantenimiento de éstas.

- 11.- Mantener las instalaciones que se construyan sobre **LAS PARCELAS** en adecuadas condiciones físicas de forma tal que las mismas no presenten peligros para la integridad del Complejo Turístico de Sherman-San Lorenzo o para los arrendatarios, concesionarios o usuarios, o clientes o visitantes a las instalaciones.
- 12.- Exonerar a **LA AUTORIDAD** de toda responsabilidad por daños y perjuicios causados a terceras personas y a sus bienes, por la construcción y las posteriores actividades comerciales que realice **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sobre **LAS PARCELAS**.
- 13.- Velar porque, dentro de **LAS PARCELAS**, en ningún momento durante la construcción de **LAS OBRAS**, se presente ningún tipo de escándalo público, conflicto o perturbación pública de ninguna índole, que afecte el desarrollo normal y pacífico del área.
- 14.- Responsabilizarse por los daños y perjuicios que pudieran ser causados a **LAS PARCELAS**, por parte de los contratistas, subcontratistas y usuarios durante la construcción de **LAS OBRAS**, correspondiéndole reparar los daños causados.
- 15.- Cumplir con todas las responsabilidades contractuales, de orden civil o laboral, por motivo de la construcción de **LAS OBRAS** y durante el desarrollo de la actividad comercial durante la vigencia de este contrato, tales como salarios, indemnizaciones, liquidaciones, cuotas obrero-patronales, compensaciones, reparaciones y reembolsos, entre otras.
- 16.- Comunicar por escrito a **LA AUTORIDAD**, en el más breve plazo, cualquier perturbación, usurpación, o evento o situación que cause un daño o perjuicio, que terceros realicen sobre **LAS PARCELAS** o sus mejoras objeto de este contrato.
- 17.- Comunicar inmediatamente cualquier hecho o acontecimiento que constituya fuerza mayor o caso fortuito, que afecte de cualquier manera a **LAS PARCELAS**, a **LAS OBRAS** o el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** bajo el presente contrato.
- 18.- Exonerar a **LA AUTORIDAD** de toda obligación de pago por deudas y obligaciones que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** hubiere contraído por compromisos adquiridos en concepto de prestaciones laborales y con proveedores, durante la ejecución de **LAS OBRAS**, y de toda responsabilidad por daños y perjuicios causados a terceras personas o a sus bienes debido a hechos que sobreviniesen durante la construcción de **LAS OBRAS** o durante las operaciones o actividades de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sobre **LAS PARCELAS**.
- 19.- **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se obliga a acatar inmediatamente las instrucciones de inspección que en base al proyecto aprobado y a los planos autorizados, realicen los funcionarios o los profesionales contratados por **LA AUTORIDAD** para la buena ejecución de las obras de inversión. Estos funcionarios o profesionales serán debidamente identificados por parte de **LA AUTORIDAD** al inicio de las obras de construcción. La falta de designación de

inspectores por parte de ésta, no faculta a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** para declarar incumplimiento de **LA AUTORIDAD**, o para que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sea eximida de responsabilidad por la seguridad y buena ejecución de **LAS OBRAS**.

- 20.- **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** deberá en todo momento mantener el libre acceso público al Muelle No.25 y al área identificada como Parcela SH-010 de aproximadamente Tres Mil Novecientos Veintiséis Metros Cuadrados (3,926 m²), áreas aledañas que no conforman parte de su contrato.

Sección Décima Tercera INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

CLÁUSULA 41: (RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DE LA ARRENDATARIA).

El presente contrato podrá darse por terminado mediante Resolución Administrativa por incumplimiento de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** en base a las causales señaladas en el artículo 104 de la Ley No.56 de 27 de diciembre de 1995 que sean aplicables. En el evento de incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, **LA AUTORIDAD** tendrá derecho a exigir el cumplimiento del contrato o resolverlo administrativamente y, de pleno derecho, podrá hacer efectivas la fianza de cumplimiento del contrato de arrendamiento y la fianza de inversión que hubieren sido consignadas, sin perjuicio de su derecho a reclamar indemnización por los daños y perjuicios que pudieran haberle ocasionado dicho incumplimiento a **LA AUTORIDAD**.

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

- 1.- El incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas de este contrato.
- 2.- La falsedad de la Declaración de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** contenida en cláusula específica.
- 3.- El incumplimiento de cualquiera de las condiciones precedentes que corren a cargo de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.
- 4.- La quiebra o el concurso de acreedores de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, o por encontrarse ésta en estado de suspensión o cesación de pagos, sin que se haya producido la declaratoria de quiebra o concurso de acreedores.
- 5.- La disolución de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sin que **LA AUTORIDAD** haya admitido un sucesor en los derechos de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.

- 6.- La utilización de **LAS PARCELAS**, para fines distintos a los convenidos en este contrato.
- 7.- La morosidad de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** en el pago de dos (2) mensualidades consecutivas de las rentas, intereses o ajustes, tal como se establece en la sección undécima de este contrato.
- 8.- El abandono comprobado por **LA AUTORIDAD** o quien la reemplace, de **LAS PARCELAS**, por parte de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.
- 9.- La cesión o traspaso de los derechos o bienes objeto de este contrato por parte de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, sin previo consentimiento por escrito de **LA AUTORIDAD**.
- 10.- La interposición de demanda judicial o medidas cautelares contra **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** si estas acciones pusiesen en peligro, a juicio de **LA AUTORIDAD**, la ejecución o cumplimiento de este contrato.
- 11.- Por incumplimiento del **CRONOGRAMA** de Construcción y/o del **PLAN DE EJECUCIÓN**, salvo por autorización expresa y escrita de **LA AUTORIDAD**.
- 12.- La no reconstrucción o reparación inmediata de las mejoras o instalaciones cuando éstas sean destruidas, total o parcialmente, debido a siniestros.
- 13.- Por mutuo acuerdo.

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

CLÁUSULA 42: (INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA AUTORIDAD)

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

CLÁUSULA 43: (TERMINACIÓN DEL CONTRATO)

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

CLÁUSULA 44: (ACTOS PROPIOS)

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

**Sección Décima Cuarta
DISPOSICIONES FINALES**

CLÁUSULA 45: (NULIDAD)

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

CLÁUSULA 46: (PRIORIDAD EN EL EMPLEO)

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

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

CLÁUSULA 47: (LEY APLICABLE)

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

CLÁUSULA 48: (JURISDICCIÓN)

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

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

CLÁUSULA 49: (COMUNICACIÓN OFICIAL)

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

En el caso de **LA AUTORIDAD**:

Ing. Alfredo Arias Grimaldo
Administrador General

Teléfono: 211-9600 6 211-9700

Fax: 728-8939

Apartado N°2097 - Balboa, Ancón, República de Panamá

En el caso de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**

Carlos Valencia Correa

Presidente y Representante Legal

Proyectos y Capitales, S.A.

Edificio PH Interfinanzas, piso 9, Calle 50 y San Francisco.

Teléfono: 322-0437 Fax: 322-0439

Apartado N° 8867, Zona 5, República de Panamá

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

Queda convenido por las partes que toda comunicación oficial será efectiva a partir de la fecha de acuse de recibo de la misma. Cada parte podrá sustituir una o más veces los destinatarios o la dirección a la cual se le debe remitir la comunicación, previa notificación oficial, pero el cambio no surtirá efecto sino desde que la otra parte reciba la comunicación a la dirección previamente notificada de la sustitución.

CLÁUSULA 50: (SUSTITUCIÓN DE LA AUTORIDAD)

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

CLÁUSULA 51: (CESIÓN DEL CONTRATO)

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

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

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

CLÁUSULA 52: (ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO DE LAS PARCELAS, LAS MEJORAS E INSTALACIONES)

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

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

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

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

CLÁUSULA 53: (DOCUMENTOS ADICIONALES QUE INTEGRAN ESTE CONTRATO)

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

CLÁUSULA 54: (MODIFICACIONES Y ADDENDAS)

Cualquier modificación y/o addenda que se realice al presente contrato, deberá obtener todas las autorizaciones exigidas para tales efectos por Ley, y formará parte integral de este contrato, considerándose el contrato original y sus modificaciones y addendas como una sola relación contractual para todos los efectos legales.

CLÁUSULA 55: (ACEPTACIÓN)

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

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA igualmente reconoce que LA AUTORIDAD no es responsable por el otorgamiento de autorizaciones externas a esta, incluyendo el refrendo del contrato, el cual corresponde por Ley, a la Contraloría General de la República.



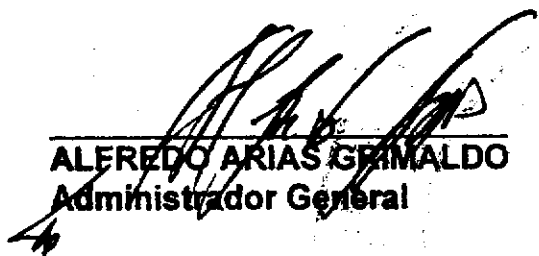
CLÁUSULA 56: (TIMBRES FISCALES)

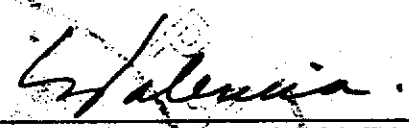
LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA adhiere al original de este contrato timbres fiscales por un valor de DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO BALBOAS CON 50/100 (B/.2,675.50), de acuerdo con lo establecido en el artículo 967 del Código Fiscal de Panamá.

EN FE DE LO CUAL se firma el presente CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSION, en la ciudad de Panamá, a los veinte (20) días del mes de febrero de dos mil tres (2003).

POR LA AUTORIDAD:

POR LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA:


ALFREDO ARIAS GRIMALDO
Administrador General

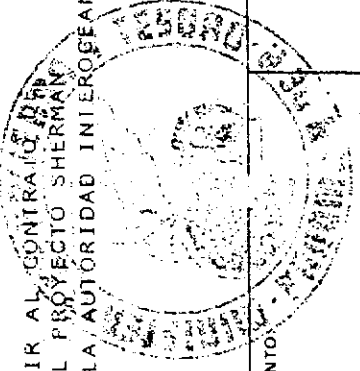

CARLOS VALENCIA CORREA
Representante Legal

Refrendado el día seis (6) de junio de dos mil tres (2003).

REFRENDO:


Alvin Weeden Gamboa
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

REPUBLICA DE PANAMA		RECIBO		DIRECCION GENERAL DE INGRESOS		DV	
① TIPO DE PAGO: TIMBRES NACIONALES		MIR		② RUC / FINCA		01	
				844-486-101575			
COMPRA DE TIMBRES PARA ADHERIR AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO E INVERSION DEL PROYECTO SHERMAN MARINA & LODGE N.081-03 CON LA AUTORIDAD INTEROCEANICA		③ CODIGO DE PAGO: 21		④ VALIDO HASTA: 31/03/2003			
		⑤ TOTAL		2,675.50			
		⑥ RECARGO					
		⑦ INTERESES		2,675.50			
		⑧ IMPUESTO		21			
FECHA DE EMISION: 10/03/2003		DESCUENTO:		2266714		HORA: 09:38:20	
PROYECTOS Y CAPITALES S A							
⑨ RECARGO		⑩ INTERESES POR TIMBRES		⑪ RECAUDADOR		⑫ No. RECIBO	
				8700		489.281.45	



CONTRALORIA GENERAL
Delegado de Ingresos Superior
11 JUL 2003
C. J. GARCIA V. B.



ANEXO C

Área marina m2	área almacenaje m2	áreas verdes	Total	Fianza de arrendamiento	Fianza de inversión
24 289	20 000	21 408,76	65 697,76	B/. 81.117,13	B/. 450 000,00

Términos para el pago de la renta fija en la Ensenada de Sherman							
Año	Área	Valor m2 mensual	Incre- mento	Valor m2 anual	Renta anual	Términos de pago	Total a cobrar anual
1	24 289	B/. 0,35		B/. 4 200	B/. 102 013,80	p. gracia	B/. 0,00
2	24 289	B/. 0,35		B/. 4 200	B/. 102 013,80	p. gracia	B/. 0,00
3	24 289	B/. 0,35		B/. 4 200	B/. 102 013,80	50%	B/. 51 006,90
4	24 289	B/. 0,35		B/. 4 200	B/. 102 013,80	50%	B/. 51 006,90
5	24 289	B/. 0,35		B/. 4 200	B/. 102 013,80	100%	B/. 102 013,80
6	24 289	B/. 0,350	1%	B/. 4 204	B/. 102 098,81	100%	B/. 102 098,81
7	24 289	B/. 0,350	1%	B/. 4 207	B/. 102 183,89	100%	B/. 102 183,89
8	24 289	B/. 0,351	1%	B/. 4 211	B/. 102 269,05	100%	B/. 102 269,05
9	24 289	B/. 0,351	1%	B/. 4 214	B/. 102 354,27	100%	B/. 102 354,27
10	24 289	B/. 0,351	1%	B/. 4 215	B/. 102 439,57	100%	B/. 102 439,57
11	24 289	B/. 0,351	1%	B/. 4 221	B/. 102 524,93	100%	B/. 102 524,93
12	24 289	B/. 0,352	1%	B/. 4 225	B/. 102 610,37	100%	B/. 102 610,37
13	24 289	B/. 0,352	1%	B/. 4 228	B/. 102 695,88	100%	B/. 102 695,88
14	24 289	B/. 0,352	1%	B/. 4 232	B/. 102 781,46	100%	B/. 102 781,46
15	24 289	B/. 0,353	1%	B/. 4 235	B/. 102 867,11	100%	B/. 102 867,11
16	24 289	B/. 0,353	1%	B/. 4 239	B/. 102 952,83	100%	B/. 102 952,83
17	24 289	B/. 0,353	1%	B/. 4 242	B/. 103 038,63	100%	B/. 103 038,63
18	24 289	B/. 0,354	1%	B/. 4 246	B/. 103 124,49	100%	B/. 103 124,49
19	24 289	B/. 0,354	1%	B/. 4 249	B/. 103 210,43	100%	B/. 103 210,43
20	24 289	B/. 0,354	1%	B/. 4 253	B/. 103 296,44	100%	B/. 103 296,44
TOTAL							1.744.475,76

Términos para el pago del área de almacenamiento - SH-012							
Año	Área	Valor m2 mensual	Incre- mento	Valor m2 anual	Renta anual	Términos de pago	Total a cobrar anual
1	20 000	B/. 0,200		2 400	B/. 48 000,00	p. gracia	B/. 0,00
2	20 000	B/. 0,200		2 400	B/. 48 000,00	p. gracia	B/. 0,00
3	20 000	B/. 0,200		2 400	B/. 48 000,00	50%	B/. 24 000,00
4	20 000	B/. 0,200		2 400	B/. 48 000,00	50%	B/. 24 000,00
5	20 000	B/. 0,200		2 400	B/. 48 000,00	100%	B/. 48 000,00
6	20 000	B/. 0,202	1%	B/. 2 424	B/. 48 480,00	100%	B/. 48 480,00
7	20 000	B/. 0,204	1%	B/. 2 448	B/. 48 964,80	100%	B/. 48 964,80
8	20 000	B/. 0,206	1%	B/. 2 472	B/. 49 449,60	100%	B/. 49 449,60
9	20 000	B/. 0,208	1%	B/. 2 496	B/. 49 934,40	100%	B/. 49 934,40
10	20 000	B/. 0,210	1%	B/. 2 520	B/. 50 419,20	100%	B/. 50 419,20
11	20 000	B/. 0,212	1%	B/. 2 544	B/. 50 904,00	100%	B/. 50 904,00
12	20 000	B/. 0,214	1%	B/. 2 568	B/. 51 388,80	100%	B/. 51 388,80
13	20 000	B/. 0,217	1%	B/. 2 599	B/. 51 977,12	100%	B/. 51 977,12
14	20 000	B/. 0,219	1%	B/. 2 625	B/. 52 466,00	100%	B/. 52 466,00
15	20 000	B/. 0,221	1%	B/. 2 651	B/. 52 955,20	100%	B/. 52 955,20
16	20 000	B/. 0,223	1%	B/. 2 678	B/. 53 444,80	100%	B/. 53 444,80
17	20 000	B/. 0,225	1%	B/. 2 704	B/. 53 934,40	100%	B/. 53 934,40
18	20 000	B/. 0,228	1%	B/. 2 731	B/. 54 424,80	100%	B/. 54 424,80
19	20 000	B/. 0,230	1%	B/. 2 759	B/. 54 915,20	100%	B/. 54 915,20
20	20 000	B/. 0,232	1%	B/. 2 786	B/. 55 406,40	100%	B/. 55 406,40
TOTAL					162.234,26		876.377,50
TOTALES RENTA EN LA ENSENADA Y ALMACENAMIENTO							2.520.853,26

Términos para el pago del área verde SH-033						
Año	Área	Incre- mento	Valor m2 anual	Renta anual	Términos de pago	Total a cobrar anual
1	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	p. gracia	
2	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	p. gracia	
3	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	50%	B/. 1 605,66
4	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	50%	B/. 1 605,66
5	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
6	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
7	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
8	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
9	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
10	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
11	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
12	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
13	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
14	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
15	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
16	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
17	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
18	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
19	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
20	21 408,76	N/A	0,15	3 211,31	100%	B/. 3 211,31
Total renta por áreas verdes en custodia						54.592,34

AVISOS

AVISO

Para dar cumplimiento al Artículo 777 del Código de Comercio, notifico que he obtenido en compra, de manos de **LAW TAK KEE**, portador de la Cédula Nº N-16-801, el establecimiento comercial denominado **LAVAMATICO FAVORITO**, ubicado en Calle 11 Avenida Federico Boyd Nº 1010, ciudad de Colón. Colón, 26 de mayo de 2003

King Leung Fung
Cédula Nº E-8-47466
Comprador
L- 201-7899
Primera publicación

AVISO

Para dar cumplimiento a lo que establece el Artículo 777 del Código de Comercio, por este medio aviso al público en general

que **CANASTA BASICA CHORRILLO, S.A.**, ha vendido el establecimiento denominado **CANASTA BASICA**, ubicado en Calle 23 Oeste, esquina con Calle A, Centro Comercial El Chorrillo, local Nº 14, ciudad de Panamá, que opera con licencia tipo "B" Nº 2000-5920, expedida por el Ministerio de Comercio e Industrias, a la sociedad **SCLL EL CHORRILLO, S.A.**, a partir del 1º de junio de 2003.

CANASTA BASICA CHORRILLO, S.A.
Carlos Pérez Almillano
Cédula N-16-228
L- 201-7960
Primera publicación

ANUNCIO DE FUSION

Se hace público que las sociedades **PROCESADORA MARPESCA, S.A.** y

REPUESTOS VACAMONTE, S.A., el día 13 de mayo de 2003, en sus domicilios sociales, acordaron por unanimidad la fusión de las mismas, mediante la absorción por la primera de la segunda, con transmisión a título universal de patrimonio íntegro a la sociedad absorbente. La fusión se realiza sobre la base del Convenio de Fusión inscrito en el Registro Público a Ficha 125357 y Documento 500468 del 26 de junio de 2003, queda como sociedad subsistente **PROCESADORA MARPESCA, S.A.**
L- 201-5252
Primera publicación

AVISO AL PUBLICO

Para cumplir con lo establecido en el Artículo 777 del Código de Comercio, he comprado a

MANUEL ENRIQUE NG ANDRADE, con Céd. Nº 8-488-368, el establecimiento comercial denominado **"FONDA LICIA"**, ubicado en Vía Domingo Díaz, entrada de Villa Catalina, edificio Super Mercado Nuevo Aeropuerto, local Nº 3, Juan Díaz.

Atentamente,
Santiago Carrasco
Céd. 9-187-209
L- 201-8533
Primera publicación

AVISO

En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 777, del Código de Comercio, nosotros, **CENTRO DE AGENCIAS, S.A.**, inscrita a la Ficha Nº 7890, Rollo 309, Imagen 106, del Registro Público, Sección Mercantil, por este medio hacemos de conocimiento público que cancelamos el registro público tipo B

Nº 2002-5280, del 12 de septiembre de 2002, por traspaso a la sociedad **ACENTRA, S.A.**, inscrita al Tomo 821, Folio 18, Asiento 145563, debidamente actualizada a la Ficha 007945.

L- 201-7547
Primera publicación

AVISO

Yo, **ROLANDO L. BARSALLO A.**, cedula Nº 6-60-957, dueño del registro comercial Nº 2000-7245, denominado **"SERVICIOS DE MENSAJERIA EXPRESO"**, haré traspaso del nombre a la sociedad anónima **SERVICIOS DE MENSAJERIA EXPRESO, S.A.** Esta publicación se hace en cumplimiento del Artículo 777 del Código de Comercio del 26 de agosto de 1994.

L- 201-8756
Primera publicación

EDICTOS AGRARIOS

REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE DESARROLLO AGROPECUARIO
REGION Nº 6 COLON
DEPARTAMENTO DE REFORMA AGRARIA
EDICTO
Nº 3-93-2003
El suscrito funcionario

sustanciador de la Dirección Nacional de Reforma Agraria, en la provincia de Colón al público.

HACE SABER:

Que el señor (a) **ARMANDO DELIS ACOSTA**, con cédula de identidad personal Nº 3-33-525, vecino (a) de la 12 de Octubre, Altos de

Miramar, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá, ha solicitado a la Dirección Nacional de Reforma Agraria, mediante solicitud Nº 3-409-00, según plano aprobado Nº 305-04-4179, la adjudicación a título oneroso de una parcela de tierra

nacional adjudicable, con una superficie de 2 Has. + 3,088.44 M2, ubicada en la localidad de Nicollita, corregimiento de Viento Frio, distrito de Santa Isabel y provincia de Colón y se ubica dentro de los siguientes linderos: NORTE: Pedro Acosta y Lorenza Sugastie de

Acosta.
SUR: Anastasio Moreno.
ESTE: Area inadjudicable.
OESTE: Anastasio Moreno.
Para los efectos legales se fija este Edicto en lugar visible de este Despacho, en la Alcaldía de Santa Isabel o en la

corregiduría de Viento Frio y copias del mismo se entregarán al interesado para que las haga publicar en los órganos de publicidad correspondientes, tal como lo ordena el Art. 108 del Código Agrario. Este Edicto tendrá una vigencia de quince (15) días a partir de la última publicación. Dado en Buena Vista, a los 29 días del mes de mayo de 2003.

DAYRA E. DE RODRIGUEZ
Secretaria Ad-Hoc
ING. IRVING D. SAURI
Funcionario
Sustanciador
L- 201-7434
Unica publicación

**REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE DESARROLLO AGROPECUARIO
DEPARTAMENTO DE REFORMA AGRARIA
REGION Nº 10, DARIEN
EDICTO Nº 111-2003**

El suscrito funcionario sustanciador de la Dirección Nacional de Reforma Agraria, en la provincia de Darién, al público.

HACE SABER:
Que el señor (a) **FILIBERTO GOMEZ FLORES**, vecino (a) de El Tirao, corregimiento de Agua Fria, distrito de Chepigana, portador de la cédula de identidad personal Nº 4-072-0733, ha solicitado a la Dirección de Reforma Agraria, mediante solicitud Nº 5-440-2002, según plano aprobado Nº 50-01-

0072, la adjudicación a título oneroso de una parcela de tierra Baldía Nacional adjudicable, con una superficie de 50 Has. + 000 M2, ubicada en El Tirao, corregimiento de Agua Fria, distrito de Chepigana, provincia de Darién, comprendida dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Filiberto Gómez Flores.
SUR: Juana Rodríguez y Oscar Rodríguez.
ESTE: Martín Sánchez.
OESTE: Carretera Panamericana.

Para los efectos legales se fija este Edicto en lugar visible de este Despacho, en la Alcaldía del distrito de Chepigana o en la corregiduría de Agua Fria y copias del mismo se entregarán al interesado para que las haga publicar en los órganos de publicidad correspondientes, tal como lo ordena el Art. 108 del Código Agrario. Este Edicto tendrá una vigencia de quince (15) días a partir de la última publicación. Dado en Santa Fe, a los 23 días del mes de junio de 2003.

AGRON. DARIO CASTRO
Funcionario
Sustanciador
SRA. CRISTELA MIRANDA
Secretaria Ad-Hoc
L- 201-8660
Unica publicación

**REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE DESARROLLO**

**AGROPECUARIO DEPARTAMENTO DE REFORMA AGRARIA
REGION Nº 10, DARIEN
EDICTO Nº 112-2003**

El suscrito funcionario sustanciador de la Dirección Nacional de Reforma Agraria, en la provincia de Darién, al público.

HACE SABER:
Que el señor (a) **FILIBERTO GOMEZ FLORES**, vecino (a) de El Tirao, corregimiento de Agua Fria, distrito de Chepigana, portador de la cédula de identidad personal Nº 4-072-0733, ha solicitado a la Dirección de Reforma Agraria, mediante solicitud Nº 5-384-2002, según plano aprobado Nº 50-01-073, la adjudicación a título oneroso de una parcela de tierra Baldía Nacional adjudicable, con una superficie de 50 Has. + 000 M2, ubicada en El Tirao, corregimiento de Agua Fria, distrito de Chepigana, provincia de Darién, comprendida dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Emilio Taboada.
SUR: Filiberto Gómez Flores.
ESTE: Martín Sánchez.
OESTE: Carretera Panamericana.
Para los efectos legales se fija este Edicto en lugar visible de este Despacho, en la Alcaldía del distrito de Chepigana o en la corregiduría de Agua Fria y copias del mismo se entregarán

al interesado para que las haga publicar en los órganos de publicidad correspondientes, tal como lo ordena el Art. 108 del Código Agrario. Este Edicto tendrá una vigencia de quince (15) días a partir de la última publicación. Dado en Santa Fe, a los 23 días del mes de junio de 2003.

AGRON. DARIO CASTRO
Funcionario
Sustanciador
SRA. CRISTELA MIRANDA
Secretaria Ad-Hoc
L- 201-8661
Unica publicación

**REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE DESARROLLO AGROPECUARIO
DIRECCION NACIONAL DE REFORMA AGRARIA
REGION Nº 5, PANAMA OESTE
EDICTO Nº 152-DRA-2003**

El suscrito funcionario sustanciador de la Dirección Nacional de Reforma Agraria del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, en la provincia de Panamá.

HACE SABER:
Que el señor (a) **DESARROLLO NUARIO, S.A., Rep. Legal AUGUSTO RAMON VALDERRAMA BARRAGAN**, vecino (a) del corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal Nº 2-82-25, ha solicitado a la Dirección de Reforma Agraria, mediante

solicitud Nº 8-5-004-2002, según plano aprobado Nº 803-06-16483, la adjudicación a título oneroso de una parcela de tierra Baldía Nacional adjudicable, con una superficie de 10 Has. + 6796.97 M2, ubicada en la localidad de Cerro Pelao, corregimiento de Ciri Grande, distrito de Capira, provincia de Panamá, comprendida dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Desarrollo Amaya, S.A., camino a Bajo Bonito y hacia Mata Ahogado.
SUR: Altos del María, S.A.
ESTE: Altos del María, S.A.
OESTE: Camino a Bajo Bonito y hacia Mata Ahogado.
Para efectos legales se fija el presente Edicto en lugar visible de este Departamento, en la Alcaldía de Capira o en la corregiduría de Ciri Grande y copias del mismo se entregarán al interesado para que las haga publicar en los órganos de publicidad correspondientes, tal como lo ordena el Art. 108 del Código Agrario. Este Edicto tendrá una vigencia de quince (15) días a partir de la última publicación. Dado en Capira, a los 17 días del mes de junio de 2003.

YAHIRA RIVERA M.
Secretaria Ad-Hoc
ING. AGUSTIN ZAMBRANO
Funcionario
Sustanciador
L- 201-8543
Unica publicación