

República de Panamá

CONSEJO DE GABINETE

RESOLUCIÓN DE GABINETE N.º 18 De 25 de febrero de 2014

Que aprueba la contratación, mediante procedimiento excepcional, al Ministerio de Economía y Finanzas/Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, para celebrar con la sociedad Amador Marina, S.A., un Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del lote 23 con un área total de siete hectáreas más tres mil doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados con un decímetro cuadrado (7 has. + 3,245.01 m²), ubicado en el sector de Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, con un valor estimado de noventa y tres millones trescientos ochenta y siete mil trescientos ochenta y siete balboas con 75/100 (B/93 387 387.75), para la construcción, desarrollo y operación de facilidades turísticas, que incluye una marina y actividades complementarias y para la construcción de una estación aeronaval, para uso, administración y operación del Servicio Nacional Aeronaval (SENAN), del Ministerio de Seguridad Pública

EL CONSEJO DE GABINETE,
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que según los artículos 8 y 28 del Código Fiscal y el acápite d, numerales 3 y 6 del artículo 2 de la Ley 97 de 21 de diciembre de 1998, corresponde al Ministerio de Economía y Finanzas, la administración, conservación y vigilancia de todos los bienes de la República de Panamá que expresamente no están administrados por otras entidades o cuando así expresamente lo autorice la ley, decreto de gabinete o decreto ejecutivo;

Que el Consejo de Gabinete, mediante Resolución N.º108 de 27 de diciembre de 2005, transfirió al Ministerio de Economía y Finanzas las funciones de custodia y administración de los bienes propiedad de la Nación y la estructura de personal, así como las demás atribuciones que ejercía la Autoridad de la Región Interoceánica hasta el 31 de diciembre de 2005, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5 de 1993, modificada por la Ley 7 de 1995;

Que mediante Decreto Ejecutivo N.º67 de 25 de mayo de 2006, se creó la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, adscrita al Ministerio de Economía y Finanzas, la cual tiene entre otras, la función de custodiar, conservar y administrar, durante el tiempo indispensable para su adjudicación definitiva, aquellos bienes revertidos que por su condición particular así lo requieran;

Que de conformidad con el Decreto Ejecutivo N.º13 de 5 de febrero de 2007, se crea la Comisión Interinstitucional para la Administración de los Bienes Revertidos a fin de garantizar la eficacia, el mayor orden y transparencia en el proceso de disposición de los bienes revertidos, que lleva a cabo la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, para lo cual adoptará mediante actas, las recomendaciones al señor ministro de Economía y Finanzas;

Que a través de la Resolución de Consejo de Gabinete N.º119 de 13 de junio de 1996, se exceptúa a la Autoridad de la Región Interoceánica del procedimiento previo de licitación pública o solicitud de precios y se le autoriza celebrar contratos de arrendamiento y/o concesión para el desarrollo de la actividad hotelera en Amador;

Que por medio de la Resolución de Gabinete N.º143 de 27 de junio de 1997, se adicionó a la Resolución de Consejo de Gabinete N.º119 de 13 de junio de 1996, la autorización a la Autoridad de la Región Interoceánica, para incluir el derecho preferencial de compra en los contratos de arrendamiento y/o concesión para el desarrollo de la actividad hotelera en Amador;

Que la Resolución de Consejo de Gabinete N.º67 de 14 de agosto de 2001, exceptúa a la Autoridad de la Región Interoceánica del procedimiento previo de licitación pública o solicitud de precios y se le autoriza a celebrar contratos de concesión y/o arrendamiento de tierras y edificaciones dentro de las áreas ubicadas en los polígonos disponibles del sector de Amador, para el fortalecimiento hotelero y desarrollo complementario de las actividades turísticas de Amador;

Que el Ministerio de Seguridad Pública solicitó una concesión a la Autoridad Marítima de Panamá (AMP), de una extensión de tierra de once hectáreas más tres mil cuatrocientos once metros cuadrados y siete decímetros cuadrados (11 has. + 3,411.07 m²), para la construcción de una Estación Aeronaval, con el propósito de mejorar las infraestructuras del Servicio Nacional Aeronaval (SENAN), para lo cual acompañó el Estudio de Impacto Ambiental categoría II, aprobado por la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), plano original donde se detalla el área específica solicitada, copia del Resuelto ARAPM-ia-529-2012, de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM);

Que a su vez, la sociedad Amador Marina, S. A., también realizó una solicitud de concesión ante la Autoridad Marítima de Panamá (AMP), para el desarrollo de una marina, en la Calzada de Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, que coincide parcialmente con el área de la concesión solicitada por el Ministerio de Seguridad Pública;

Que el Ministerio de Seguridad Pública (Servicio Nacional Aeronaval), y la sociedad Amador Marina, S.A., suscribieron un Convenio de Cooperación, el cual fue refrendado por la Contraloría General de la República el día 22 de octubre de 2013, en el cual se convino entre otros aspectos, en lo siguiente:

1. La sociedad Amador Marina, S.A., se obliga a reservar al Servicio Nacional Aeronaval del Ministerio de Seguridad Pública, para uso y administración un área de cinco hectáreas más dos mil cinco metros cuadrados (5 has. + 2,005 m²), como área de operaciones que incluye: áreas para uso de carga, área para futuro desarrollo de edificaciones, área para construcción de ocho (8) muelles, área de fondo de mar para entrada y salida de embarcaciones, desarrollar y ejecutar el proyecto de estudio, diseño, construcción y equipamiento (mobiliario y equipo), de una estación aeronaval y estudios, diseños, construcción y equipamiento del Club de Oficiales, entre otros;
2. El Servicio Nacional Aeronaval, recibirá la obra terminada por la sociedad Amador Marina, S.A., en calidad de donación, por lo que se obliga, luego de la entrega formal de la obra (mobiliario, equipos y estructura), al mantenimiento de la misma;
3. El Servicio Nacional Aeronaval, no podrá intervenir en las operaciones de la sociedad Amador Marina, S.A.;

Que la sociedad Amador Marina, S. A., es una sociedad anónima panameña, que opera en la República de Panamá, y que se encuentra debidamente inscrita a la ficha 782257, documento 2254954 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, desde el 1 de octubre de 2012;

Que el 18 de noviembre de 2013, la sociedad Amador Marina, S.A., remite a la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos del Ministerio de Economía y Finanzas, nota solicitando se le conceda el arrendamiento del lote 23, ubicado en la isla Flamenco, en la Calzada de Amador,

corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, para la construcción de un puerto de clase mundial para yates locales y de tránsito internacional;

Que mediante nota de 17 de diciembre de 2013, la sociedad Amador Marina, S.A., solicita a la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos del Ministerio de Economía y Finanzas, el arrendamiento con opción de compra, del referido lote y remiten un perfil del proyecto que se desarrollará con el propósito de que se revise, evalúe y prepare la documentación requerida para presentar la solicitud ante las autoridades correspondientes;

Que el 27 de enero de 2014, la sociedad Amador Marina, S.A., por medio de nota dirigida a la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos del Ministerio de Economía y Finanzas, aclaran que su solicitud es para que se les otorgue en concesión con opción de compra del lote 23, ubicado en el sector de Amador;

Que en complemento de las notas antes mencionadas, la sociedad Amador Marina, S.A., mediante nota de 28 de enero de 2014, solicita un período de gracia de tres (3) años para la construcción de la Estación Aeronaval del Servicio Nacional Aeronaval (SENAN), período durante el cual la empresa no estará generando ingresos; en cuanto al canon de arrendamiento, solicita que el mismo no comprenda el área que será utilizada por el Servicio Nacional Aeronaval (SENAN); también señala que la empresa cuenta con el respaldo financiero y con el respaldo de la experiencia de empresas que forman parte del grupo de inversionistas del proyecto; detalla la generación de empleos directos e indirectos que se dará con el proyecto durante la fase de construcción y operación;

Que la sociedad Amador Marina, S. A., es una empresa privada de servicios marítimos que establecerá un puerto deportivo y seguro, que incluirá un espacio para el Servicio Nacional Aeronaval (SENAN), que mantendrá el puerto protegido las 24 horas del día;

Que el proyecto que construirá la sociedad Amador Marina, S.A., según el estudio de factibilidad presentado por dicha sociedad, brindará el alquiler de 50 muelles para embarcaciones y yates, así como mil cuatrocientos metros cuadrados (1,400 m²), para ubicar restaurantes, atracciones turísticas, servicios para embarcaciones, almacenamiento de barcos, alquiler de muelles y la venta de suministros navales. Además, comprende la construcción de rompeolas, oficinas y depósitos, área para el Servicio Nacional Aeronaval (SENAN), y muelles prefabricados;

Que el proyecto que desarrollará la empresa Amador Marina, S.A., generará la creación de hasta 1,745 puestos de trabajo de manera directa e indirecta, de los cuales en la fase de construcción contempla la generación de un aproximado de 500 empleos de manera directa y 1,000 de manera indirecta y en la fase del negocio de la marina, 45 empleos de manera directa y 200 de manera indirecta;

Que para el desarrollo de las obras que incluye el proyecto, la sociedad Amador Marina, S.A., presentó un cronograma de trabajo e inversión, en el cual señalan que la ejecución se llevará a cabo en cuatro (4) fases, en un período aproximado de dieciséis (16) años, distribuidos de la siguiente forma:

FASES	DESCRIPCIÓN DE LA OBRA	COSTO ESTIMADO (B/.)	TIEMPO DE DURACIÓN (AÑOS)
A	Rompe Olas incluye: relleno, infraestructura eléctrica y plomería, muro de contención, pavimentos, calles, jardines, planos, permisos y estudios.	5 857 500.00	Año 1 – Año 3
	Oficinas y Depósitos incluye:		

B	relleno, edificio de administración, pavimentos reforzados.	4 626 000.00	Año 4 – Año 6
C	Muelles Prefabricados incluye: muelles prefabricados (de 45 pies hasta 200 pies), pilotes, fundaciones, flete de muelle, gangway, oficinas y depósitos.	5 400 000.00	Año 7 – Año 11
D	Muelles Prefabricados incluye: muelles prefabricados (de 45 pies hasta 200 pies), pilotes, fundaciones, flete de muelle, gangway, depósito 1, depósito 2, elevadores tipo montacarga.	5 735 500.00	Año 12 – Año 16
INVERSIÓN TOTAL		21 619 000.00	

Que de acuerdo con la información suministrada por la sociedad Amador Marina, S. A., la inversión total en las obras de este proyecto, se estima en aproximadamente veintiún millones seiscientos diecinueve mil balboas con 00/100 (B/.21 619 000.00), que incluye la construcción de las obras de la sociedad y las obras del Servicio Nacional Aeronaval (SENAN), antes señaladas. Además, en nota fechada 12 de diciembre de 2013, Prival Bank, deja constancia que respalda financieramente a esta sociedad para los estudios, diseños, planos y construcción de los proyectos de la Estación Aeronaval y el de la Marina, con un monto de quince millones de balboas con 00/100 (B/.15 000 000.00). Posteriormente, con nota fechada 28 de enero de 2014, la sociedad Amador Marina, S. A., nos comunica que la diferencia de aproximadamente de seis millones de balboas con 00/100 (B/.6 000 000.00), será asumida con fondos propios de dicha sociedad;

Que el lote 23 se encuentra ubicado en el sector de Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá y cuenta con un área de terreno de siete hectáreas más tres mil doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados con un decímetro cuadrado (7 has. + 3,245.01 m²), según consta en el plano N.º80814 - 94937 aprobado el 26 de junio de 2002, de la cual solo tiene una superficie útil de aproximadamente veintisiete mil novecientos ochenta y dos metros cuadrados con dieciséis decímetros cuadrados (27,982.16 m²), según memorando N.ºMEF/UABR/DI/123-2014 de 14 de febrero de 2014, emitido por el Departamento de Ingeniería de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos del Ministerio de Economía y Finanzas;

Que según el valor promedio N.º1151 de 14 de febrero de 2014, producto de los valores emitidos por la Contraloría General de la República y el Ministerio de Economía y Finanzas, el lote 23 ubicado en Amador, presenta un valor de noventa y tres millones trescientos ochenta y siete mil trescientos ochenta y siete balboas con 75/100 (B/.93 387 387.75);

Que según el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Área del Canal, el referido lote, se encuentra en un área definida con las categorías de área de operación del canal (áreas de tierras), área de operación del canal (área de aguas) y centro urbano; y de acuerdo con el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial esta área tiene zonificación de turismo urbano de alta intensidad (Tu3), la cual es compatible con el uso propuesto;

Que la Comisión Interinstitucional para la Administración de los Bienes Revertidos, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2014, recomendó al ministro de Economía y Finanzas, proceder al arrendamiento con desarrollo e inversión y derecho preferencial de compra, a la sociedad Amador Marina, S.A., del lote 23, ubicado en el sector de Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá. Dicha recomendación fue acogida mediante Resolución Ministerial N.º 028-2014 de 19 de febrero de 2014, emitida por el Ministerio de Economía y Finanzas;

RESOLUCIÓN DE GABINETE N.º 18
 De 25 de febrero de 2014
 Página 4 de 8

Que de conformidad con el artículo 62, numeral 7 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, reglamentado por el Decreto Ejecutivo N.º366 de 28 de diciembre de 2006, las contrataciones consideradas de urgente interés local o beneficio social, en los cuales se entienden incluidos los proyectos de importancia estratégica para el desarrollo nacional, podrá realizarse mediante procedimiento excepcional,

RESUELVE:

Artículo 1. Aprobar la contratación, mediante procedimiento excepcional al Ministerio de Economía y Finanzas/Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, para celebrar con la sociedad Amador Marina, S.A., un Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del lote 23, con un área total de siete hectáreas más tres mil doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados con un decímetro cuadrado (7 has. + 3,245.01 m²), ubicado en el sector de Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, con un valor estimado de noventa y tres millones trescientos ochenta y siete mil trescientos ochenta y siete balboas con 75/100 (B/.93 387 387.75), para la construcción, desarrollo y operación de facilidades turísticas, que incluye una marina y actividades complementarias y para la construcción de una estación aeronaval, para uso, administración y operación del Servicio Nacional Aeronaval (SENAN), del Ministerio de Seguridad Pública.

Artículo 2. El Contrato que se celebrará con la sociedad Amador Marina, S.A., estará sujeto a las siguientes condiciones mínimas:

1. El Contrato que se celebrará será de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión del lote 23, ubicado en el sector de Amador, con un área total de siete hectáreas más tres mil doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados con un decímetro cuadrado (7 ha + 3,245.01 m²).
2. El lote 23 ubicado en el sector de Amador, se destinará para la construcción, desarrollo y operación de facilidades turísticas, que incluye una marina y actividades complementarias y para la construcción de una estación aeronaval, para uso, administración y operación del Servicio Nacional Aeronaval (SENAN), del Ministerio de Seguridad Pública.
3. El periodo de duración del contrato es de veinte (20) años, prorrogable por igual periodo.
4. El canon de arrendamiento anual será de seis balboas con 00/100 (B/.6.00) por metro cuadrado, el cual se aplicará sobre el área útil de veintisiete mil novecientos ochenta y dos metros cuadrados con dieciséis decímetros cuadrados (27,982.16 m²), del lote 23, ubicado en el sector de Amador.
5. El canon de arrendamiento por el periodo total de vigencia del contrato, asciende a la suma de tres millones trescientos cincuenta y siete mil ochocientos cincuenta y nueve balboas con 20/100 (B/.3 357 859.20).
6. El canon de arrendamiento mensual asciende a la suma de trece mil novecientos noventa y un balboas con 08/100 (B/.13 991.08).

7. El pago del canon de arrendamiento se hará efectivo a partir del inicio del tercer (3) año de vigencia del contrato, contado a partir del refrendo del mismo por la Contraloría General de la República.
8. El canon de arrendamiento anual se pagará así:
 - Durante el tercer (3) y cuarto (4) año de refrendo del contrato se pagará el 50% del canon de arrendamiento anual.
 - A partir del quinto (5) año de refrendo del contrato se pagará el 100% del canon de arrendamiento anual.
 - A partir del sexto (6) año, contado a partir del refrendo del contrato, se le aplicará un incremento en base al índice de precios al consumidor que publica la Contraloría General de la República. Este incremento será actualizado cada (3) años contado a partir del sexto (6) año de refrendo del contrato.
9. Deberán realizar una inversión mínima de aproximadamente veintiún millones seiscientos diecinueve mil balboas con 00/100 (B/.21 619 000.00), en la construcción del proyecto.
10. La inversión deberá empezar a ejecutarse a partir de la notificación del refrendo del contrato, por parte de la Unidad Administrada de Bienes Revertidos del Ministerio de Economía y Finanzas.
11. Presentar una fianza de cumplimiento de inversión, equivalente al 5% del monto total de la inversión propuesta.
12. Se otorga el derecho preferencial de compra sobre el área útil del lote 23, ubicado en el sector de Amador.
13. Entregar, en calidad de donación al Servicio Nacional Aeronaval, la obra terminada conforme a lo acordado en el Convenio de Cooperación de 22 de octubre de 2013, suscrito entre el Ministerio de Seguridad Pública (Servicio Nacional Aeronaval), y la sociedad Amador Marina, S.A., el cual forma parte integral del contrato que se suscribirá para el arrendamiento del lote 23, ubicado en el sector de Amador.

Artículo 3. Esta Resolución de Gabinete comenzará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Numeral 7 del artículo 62 y el artículo 66 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, reglamentado por el Decreto Ejecutivo N.º366 de 28 de diciembre de 2006; Ley 5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995; Resolución de Gabinete N.º108 de 27 de diciembre de 2005; Decreto Ejecutivo N.º67 de 25 de mayo de 2006 y Decreto Ejecutivo N.º13 de 5 de febrero de 2007.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en la ciudad de Panamá, a los veinticinco (25) días del mes de febrero de dos mil catorce (2014).


RICARDO MARTINELLI B.
Presidente de la República

—
JUAN CARLOS VARELA R.
Vicepresidente de la República

El ministro de Gobierno,


JORGE RICARDO FÁBREGA

El ministro de Relaciones Exteriores,


FRANCISCO ÁLVAREZ DE SOTO

El ministro de Economía y Finanzas,


FRANK DE LIMA

La ministra de Educación,

—
LUCY MOLINAR

El ministro de Obras Públicas,


JAIME FORD CASTRO

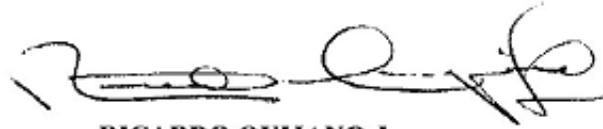
El ministro de Salud,


JAVIER DÍAZ

El ministro de Trabajo y
Desarrollo Laboral, encargado,


REYNALDO MEDINA LONDOÑO

El ministro de Comercio e Industrias,


RICARDO QUIJANO J.

La ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial,


YASMINA DEL C. PIMENTEL

El ministro de Desarrollo Agropecuario,


OSCAR ARMANDO OSORIO C.

El ministro de Desarrollo Social,


GUILLERMO A. FERRUFINO B.

El ministro para Asuntos del Canal,


ROBERTO ROY

El ministro de Seguridad Pública,


JOSÉ RAÚL MULINO


ROBERTO C. HENRÍQUEZ
Ministro de la Presidencia y
secretario general del Consejo de Gabinete