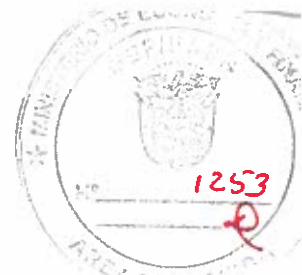


REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
UNIDAD ADMINISTRATIVA DE BIENES REVERTIDOS



CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN N° 005-2018

Entre los suscritos a saber, **FERNANDO ALBERTO PANIAGUA HURTADO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ingeniero industrial, portador de la cédula de identidad personal 8-733-1446, vecino de esta ciudad, en su condición de **SECRETARIO EJECUTIVO** de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, delegado para este acto por la Resolución DS/AL N° 022 de 22 de mayo de 2015, en concordancia con las facultades del **MINISTRO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**, establecidas en los artículos 8 y 28 del Código Fiscal y la Ley 97 de 21 de diciembre de 1998, la Resolución de Gabinete N°108 del 27 de diciembre de 2005, el Decreto Ejecutivo N°67 de 25 de mayo de 2006, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995, fundamentado además en la Ley 21 de 2 de julio de 1997, la Ley 62 de 31 de diciembre de 1999; la Ley 20 de 7 de mayo de 2002, el Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 8 de mayo de 2020, quien en adelante se denominará **LA NACIÓN**, por una parte y por la otra, **CAROLYN JEANETTE SOLA RILEY PUGA**, mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal N°8-907-957, actuando en nombre y representación de **AMADOR MARINA, S. A.**, sociedad constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 782257, Documento 2254954, actualizada al Folio 782257, de la Sección de Mercantil del Registro Público, de la cual es su Presidenta y Representante Legal, debidamente facultada para este acto según consta en el Acta de Junta de Accionistas de la sociedad **AMADOR MARINA, S. A.** de 28 de septiembre de 2020, quien en adelante se denominará **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE DESARROLLO, ARRENDAMIENTO E INVERSIÓN**, de conformidad con la Resolución de Gabinete N°119 de 13 de junio de 1996, la Resolución de Gabinete N°143 de 27 de junio de 1997, la Resolución de Gabinete N°67 de 14 de agosto de 2001, la Resolución Ministerial N°028-2014 de 19 de febrero de 2014 y la Resolución de Gabinete N°18 de 25 de febrero de 2014, con arreglo a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA MADRE.

LA NACIÓN declara:

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

SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN DE EL BIEN OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

Declara **LA NACIÓN** que el bien objeto de este contrato consiste en un área que forma parte de la Finca 158012, inscrita en el Rollo 21928, Documento 1, actualizada al Folio Real 158012, Código de Ubicación 8720, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, designada en el plano respectivo como **parcela AM05-2**, en adelante denominado como **EL BIEN**, con una superficie total de **27,982.16 m²**, cuya descripción consta en el **ANEXO A** de este contrato.

En caso de que por razones técnicas imprevisibles a la firma del presente contrato o que surjan en el futuro por razones de interés público, se haga necesario modificar la superficie y medidas del área de terreno que integra **EL BIEN**, esta modificación se hará



Contraloría General de la República
Dirección Nacional de Fiscalización General
29 JUL 2021
Richard A. González H.
Asistente Ejecutivo

CS



primordialmente de común acuerdo entre las partes, y conforme a los planos y diseños contenidos en el Plan Estratégico de Desarrollo de Amador.

TERCERA: RESTRICCIONES LEGALES Y CONVENCIONALES QUE AFECTAN EL DOMINIO DE EL BIEN.

LA NACIÓN declara y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** acepta que la Finca 158012, inscrita en el Rollo 21928, Documento 1, actualizada al Folio Real 158012, Código de Ubicación 8720, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, de la cual forma parte **EL BIEN**, se encuentra libre de gravámenes, pero sujeta a las siguientes restricciones legales y convencionales que afectan el dominio de la misma:

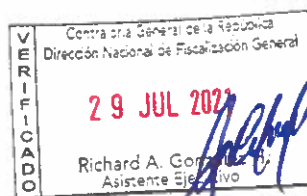
- (a) Restricciones que se derivan de los derechos de la Autoridad del Canal de Panamá (ACP), con relación a la operación del Canal, y del Tratado del Canal de Panamá;
- (b) Restricciones que se derivan de los derechos de la Autoridad Aeronáutica Civil (AAC), con relación al uso y funcionamiento de radares aéreos;
- (c) Restricciones que se derivan de los derechos de la Autoridad Marítima de Panamá (AMP), con relación a la construcción de obras marinas;
- (d) Restricciones que se derivan de los derechos del Ministerio de Ambiente (Mi Ambiente), como resultado del Estudio de Impacto Ambiental;
- (e) Restricciones que se derivan de las normas de zonificación aprobadas por el Ministerio de la Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT);
- (f) Restricciones que se derivan del Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador.

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

CUARTA: PROPÓSITOS DEL CONTRATO.

El presente contrato constituye un formal acuerdo por el cual **LA NACIÓN** se obliga a dar en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el área de terreno que constituye **EL BIEN** y a conferirle el derecho de construir sobre el mismo mejoras e instalaciones, que en adelante serán denominadas **LAS OBRAS**, de acuerdo al presente contrato y conforme al Plan Maestro para el Desarrollo del Área de Amador.

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



C.S.



Los negocios a ser desarrollados por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** consisten en la construcción, desarrollo y operación de facilidades turísticas, comerciales y marítimas, que incluyen relleno, pavimentos reforzados, edificio de administración, desarrollo inmobiliario, plaza comercial con tiendas de pesca, turismo, restaurantes, entre otras amenidades. Además, incluye rompeolas, muelle multipropósito y muelles prefabricados, entre otras actividades marítimas.

QUINTA: ARRENDAMIENTO.

Declara **LA NACIÓN** que en ejercicio de las facultades de custodia, aprovechamiento y administración que le otorga la Ley 5 de 25 de febrero de 1993 y sus modificaciones, y fundamentada en las Resoluciones de Gabinete N°119 de 13 de junio de 1996, N°143 de 27 de junio de 1997, N°67 de 14 de agosto de 2001, la Resolución Ministerial N°028-2014 de 19 febrero de 2014 y la Resolución de Gabinete N°18 de 25 de febrero de 2014, por este medio da en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el área de terreno que integra **EL BIEN**, en los términos y condiciones que se establecen en este contrato, y de igual forma le confiere el derecho de construir sobre el mismo **LAS OBRAS**.

SEXTA: DURACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato tiene una duración de veinte (20) años, contados a partir del refrendo de la Contraloría General de la República, prorrogables por igual término, siempre que lo solicite **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** y así lo acepte **LA NACIÓN**.

Para que la prórroga del presente contrato sea efectiva, se requiere que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, lo solicite con un (1) año de anticipación al vencimiento del periodo de duración del contrato y se encuentre al día en el pago del canon de arrendamiento, que haya cumplido cabalmente con el contrato y preste las garantías de cumplimiento exigidas en el presente contrato.

Queda convenido entre las partes que **LA NACIÓN** podrá, en el evento que convenga en la prórroga del contrato, incluir cualquier modificación que considere necesaria para la mejor preservación de los intereses públicos.

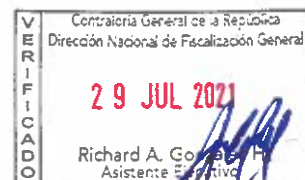
La prórroga del periodo de duración del contrato quedará sujeta al cumplimiento por las partes contratantes, de las formalidades, reglamentaciones y autorizaciones establecidas en la ley vigente al momento del vencimiento del término pactado en el presente contrato.

SÉPTIMA: USO Y DESTINO EXCLUSIVO DE EL BIEN ARRENDADO.

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 **EL BIEN** exclusivamente para la construcción, desarrollo y operación de facilidades turísticas, comerciales y marítimas, que incluyen relleno, pavimentos reforzados, edificio de administración, desarrollo inmobiliario, plaza comercial con tiendas de pesca, turismo, restaurantes, entre otras amenidades. Además, incluye rompeolas, muelle multipropósito y muelles prefabricados, entre otras actividades marítimas.

La construcción del proyecto se realizará en una (1) fase que iniciará a partir de la **ORDEN DE PROCEDER** y **LAS OBRAS** deberán ser ejecutadas en los términos establecidos en el **CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN** contenido en el **ANEXO B** de este contrato, el cual forma parte integral del mismo.

Los trabajos deberán ser ejecutados en el término establecido en el Cronograma de Obras e Inversión, es decir, en un máximo de **cinco (5) años**.



C.S.



OCTAVA: OCUPACIÓN Y ENTREGA DE EL BIEN.

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

A partir de la fecha en que se le haga notificación de refrendo del contrato **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** asume la obligación del 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 **EL BIEN**, y aquellos que se brinden en el futuro durante la vigencia del presente contrato, al igual que los gastos de mantenimiento y seguridad de **EL BIEN** desde el día de la entrega.

NOVENA: LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS.

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

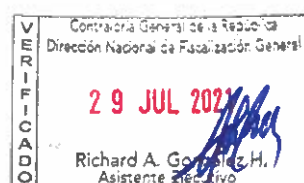
LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA garantizará la aplicación de todas las medidas para desarrollar una construcción moderna, eficiente y segura, la cual deberá contar, entre otras cosas, con un libre desalojo de las aguas provenientes de los drenajes pluviales de **EL BIEN**, independientemente del desalojo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

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

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 **EL BIEN**.

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

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



05.



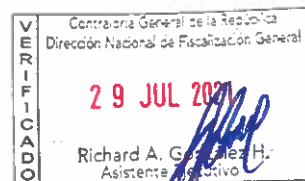
1. Copias de los contratos para el suministro de los servicios públicos o privados de agua, electricidad y teléfono.
2. Permisos de demolición de estructuras existentes, aprobados por las autoridades competentes.
3. Presentación del plan maestro de la primera etapa a **LA NACIÓN**.
4. Aprobación de la Compatibilidad con las operaciones del Canal de Panamá por la Autoridad del Canal de Panamá (ACP).
5. Aprobación del anteproyecto de la primera etapa por el Municipio de Panamá.
6. Aprobación de los respectivos permisos de construcción por el Municipio de Panamá.
7. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** antes de iniciar la construcción de las obras, debe contar con el Estudio de Impacto Ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente, del proyecto a construir en el área de terreno objeto del presente contrato de arrendamiento e implementar las recomendaciones que le fueran señaladas o exigidas.
8. Certificación expedida por la Autoridad Marítima de Panamá, en donde se haga constar que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** tiene una solicitud de concesión para el usufructo de un área de fondo de mar en trámite.

El fondo de mar solicitado por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** a la Autoridad Marítima de Panamá, está ubicada en la Calzada de Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, colindante con la parcela AM05-2, objeto del presente contrato. Una vez **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** cuente con el contrato de concesión con la Autoridad Marítima de Panamá (AMP) deberá aportar copia del mismo, a fin de que conste en el expediente correspondiente, para la entrega de la copia de dicho contrato, **se otorga un término adicional de treinta y seis (36) meses.**

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

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

Queda convenido que en caso de que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** no cuente con el contrato de concesión para el uso de fondo de mar, necesario para la construcción y operación de la marina, aun cuando cuente con los otros documentos a los que se refiere la presente cláusula, ello será causal de resolución administrativa del presente contrato.





DÉCIMA PRIMERA: LA ORDEN DE PROCEDER.

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

Antes de expedir la **ORDEN DE PROCEDER**, **LA NACIÓN** verificará la regularidad de todas las situaciones existentes, desde el punto de vista legal, presupuestario, técnico y físico del sitio en el cual se realizarán **LAS OBRAS**, que permitan la ejecución ininterrumpida de las mismas. De igual manera antes de expedir la **ORDEN DE PROCEDER** se verificará que no existe un hecho de fuerza mayor o caso fortuito que impida a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el inicio de **LAS OBRAS**.

La ejecución de **LAS OBRAS** se iniciará a partir de la entrega de la **ORDEN DE PROCEDER**. En caso de que **LAS OBRAS** no inicien en el periodo de seis (6) meses, luego de entregada la **ORDEN DE PROCEDER**, sin causa que lo justifique, **LA NACIÓN** podrá proceder a la resolución administrativa del contrato. En caso de que luego de expedida **LA ORDEN DE PROCEDER** surja un hecho de caso fortuito o fuerza mayor que impida el inicio de la construcción de **LAS OBRAS**, **LAS PARTES** acordaran un plazo para el inicio de los trabajos de construcción.

DÉCIMA SEGUNDA: CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN.

LA NACIÓN y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** convienen en que **LAS OBRAS** contempladas en este contrato se llevarán a cabo de conformidad con el **CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN** de trabajo, salvo que exista un hecho de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobado que impida a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** cumplir con el cronograma contenido en el **ANEXO B** del presente contrato.

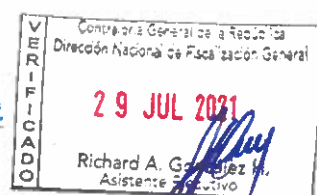
LA NACIÓN y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** procurarán llevar a cabo reuniones periódicas para intercambiar información acerca del avance de **LAS OBRAS**.

DÉCIMA TERCERA: DERECHO DE INSPECCIÓN.

LA NACIÓN, tiene derecho a inspeccionar y vigilar la correcta ejecución de las obras, las cuales se ajustarán a lo estipulado en los planos arquitectónicos, estructurales y otros aprobados con relación a la normativa de construcción para Amador, y velará para que **LAS OBRAS** se realicen conforme lo pactado en este contrato.

LA NACIÓN notificará a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** de cualquier falta o infracción que observe durante la construcción de **LAS OBRAS**. Sin embargo, el hecho que no se comuniquen a tiempo cualquier falta o infracción que observe según se establece en esta cláusula, no significa que **LA NACIÓN** ha consentido las mismas, y podrá notificarla en cualquier momento. En este sentido, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** deberá velar siempre por el estricto cumplimiento de lo pactado y proceder a corregir inmediatamente las fallas que se detecten.

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



C.S.



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

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

1. No obstaculizar las construcciones en proceso.
2. No interferir ni obstaculizar el disfrute pacífico de las mejoras terminadas.
3. Reparar cualquier daño causado a la infraestructura o a las vías públicas de acceso a **EL BIEN**, dependiendo del causante del daño, o a reembolsar el costo de dichas reparaciones. **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se compromete a reembolsar a **LA NACIÓN** en el evento de que ésta efectúe la reparación.
4. 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.

DÉCIMA QUINTA: CLASES DE MEJORAS Y SU REGISTRO.

El conjunto de mejoras e instalaciones que integran **LAS OBRAS** a construir por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sobre **EL BIEN**, 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 **EL BIEN**, 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 **EL BIEN**, bien para su adorno o utilidad o bien para provecho de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, siempre y cuando las mismas puedan ser removidas sin que sufran quebranto, menoscabo o deterioro.

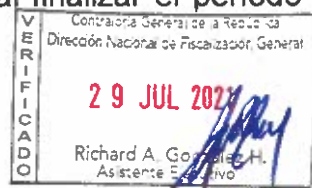
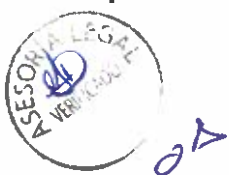
LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA tendrá derecho, de conformidad con los procedimientos legales vigentes, a declarar e inscribir el título constitutivo de dominio a su favor, sobre las edificaciones o mejoras de carácter permanente que construya sobre **EL BIEN**.

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

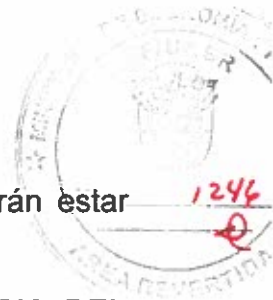
DÉCIMA SEXTA: GRAVÁMENES SOBRE LAS MEJORAS.

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

La duración de los gravámenes que se constituyan sobre **EL BIEN** no podrán ser por un plazo mayor al término de este contrato. Por consiguiente, al finalizar el período de



C.S.



vigencia del presente contrato, las mejoras construidas sobre **EL BIEN**, deberán estar libres de todo gravamen.

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

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

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

DÉCIMA OCTAVA: LAS MEJORAS AL TÉRMINO DEL CONTRATO.

Al finalizar el presente contrato, **LA NACIÓN** podrá tomar posesión de **EL BIEN** con sus mejoras, solicitando el retiro de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** del área. Esta opción implica la obligación de **LA NACIÓN** de indemnizar el valor de las mejoras.

DÉCIMA NOVENA: VALOR DE COMPRA DE LAS MEJORAS.

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

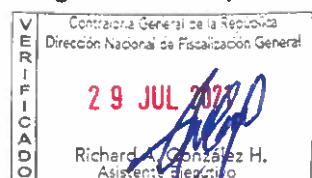
VIGÉSIMA: COMPROMISO DE INVERSIÓN DE LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se compromete a realizar, en la ejecución de este contrato, una inversión de capital por una suma no inferior a **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTISÉIS MIL BALBOAS (B/.4,626,000.00)**, moneda de curso legal en la República de Panamá. Esta inversión se realizará en el período comprendido entre la **ORDEN DE PROCEDER** y la finalización de **LAS OBRAS** de acuerdo con lo establecido en la fase A del **CRONOGRAMA DE OBRAS E INVERSIÓN** de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, contenido en el **ANEXO B** del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA: RENTAS BÁSICA Y VARIABLE Y FORMA DE PAGO.

Renta Básica (Canon de Arrendamiento):

LA ARRENDATARIA – INVERSIONISTA, pagará un canon de arrendamiento anual de **SEIS BALBOAS (B/.6.00)** por metro cuadrado, por el área útil, el cual se aplicará sobre el área de **EL BIEN**, que comprende una superficie de **27,982.16 m²**, por lo que, deberán pagar un canon de arrendamiento mensual inicial de **TRECE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN BALBOAS CON OCHO CENTÉSIMOS (B/.13,991.08)**, por lo que el canon de arrendamiento a ser pagado por todo el período de vigencia del presente





contrato, será de **CUATRO MILLONES DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN BALBOAS CON NOVENTA Y SEIS CENTÉSIMOS (B/.4,002,661.96)**. Según la tabla de incremento de canon, contenido en el **ANEXO C** del presente contrato.

El pago del canon de arrendamiento se hará efectivo a partir de la entrada en vigencia del contrato, contado a partir del refrendo del mismo por la Contraloría General de la República.

El canon de arrendamiento mensual se pagará dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente.

El canon de arrendamiento anual se pagará así:

- A partir del primer (1) año de refrendo del contrato se pagará el cien por ciento (100 %) del canon de arrendamiento anual.
- A la renta básica se le aplicará un ajuste del dos por ciento (2 %) anual, a partir del tercer (3) año de vigencia del presente contrato.
- A partir del tercer (3) 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 tres (3) años contado a partir del tercer (3) año de refrendo del contrato.

Incorre en mora **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** si transcurren dos (2) meses sin haber realizado el pago del canon de arrendamiento, lo cual, además de constituir un incumplimiento de contrato, causará un recargo del diez por ciento (10 %) sobre el canon fijo mensual dejado de pagar y dará lugar a su cobro mediante el ejercicio de la jurisdicción coactiva.

Renta Variable:

Renta Variable: Todos los negocios que se establezcan en **EL BIEN** de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, sus filiales y subsidiarias, pagarán a partir del inicio de operaciones, el dos punto cuatro por ciento (2.4 %) de la facturación bruta total anual.

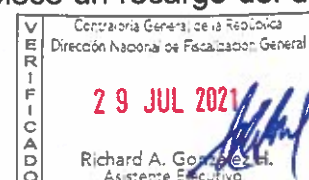
En caso de que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** incurra en morosidad en relación al pago de la renta variable de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, la misma pagará un recargo del dos por ciento (2 %) del saldo adeudado al vencimiento de cada mes.

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

VIGÉSIMA SEGUNDA: PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

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

En el caso de que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** no presente dicha documentación al 30 de junio de cada año, la renta variable a pagar se entenderá en la suma de **CINCUENTA MIL BALBOAS (B/.50,000.00)**, sin perjuicio de que la obligación de presentar tales documentos se mantiene, para lo cual se establece un recargo del dos



C.S.



por ciento (2 %) mensual sobre la suma aquí establecida, recargos que se cobrará hasta que efectivamente **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** presente el estado financiero y la declaración jurada, tal cual se establece en la presente cláusula.

Una vez **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** presente el estado financiero y la declaración jurada señaladas en la presente cláusula y se establezca la suma a pagar en concepto de renta variable, se harán los ajustes correspondiente en el evento que dicha suma sea mayor o menor a los **CINCUENTA MIL BALBOAS (B/.50,000.00)**, no obstante se mantendrán los recargos generados hasta ese momento, por la presentación tardía de tales documentos y la obligación de pagar dichos recargos.

La suma que deba pagar **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** en concepto de renta variable, **podrá ser cancelada en cuatro cuotas mensuales, es decir los días 31 de julio, 31 de agosto, 30 de septiembre y 31 de octubre de cada año.**

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

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

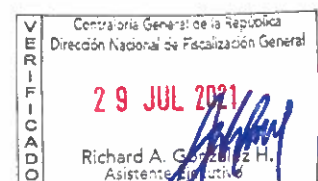
VIGÉSIMA TERCERA: REGISTRO NACIONAL DE TURISMO.

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

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

Para garantizar el cumplimiento del canon de arrendamiento pactado en este contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregará a **LA NACIÓN**, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma de este contrato, una Fianza de Cumplimiento de Contrato emitida a favor de **LA NACIÓN** y de la Contraloría General de la República, por la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN BALBOAS CON SESENTA CENTÉSIMOS (B/.279,821.60)**, moneda de curso legal en la República de Panamá, equivalente a un mes por cada año de arrendamiento de conformidad con el Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 8 de mayo de 2020, emitida por una entidad bancaria o aseguradora de reconocida reputación y debidamente reconocida por la Superintendencia de Seguros y Reaseguros de Panamá, aceptable a la Contraloría General de la República, la cual deberá mantenerse vigente noventa (90) días después de la terminación del presente contrato y su renovación.

Para garantizar el cumplimiento del contrato **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregó a **LA NACIÓN**, a la firma del presente contrato, la Fianza de Cumplimiento N°04-02-957456-0 y el Endoso Aclaratorio N°01, ambos de 7 de octubre de 2020, emitidos por la compañía aseguradora **NACIONAL DE SEGUROS DE PANAMÁ Y CENTROAMÉRICA, S. A.**, por un monto de **DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN BALBOAS CON SESENTA CENTÉSIMOS (B/.279,821.60)**, a favor de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República.



C.S.



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

VIGÉSIMA QUINTA: FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE LA INVERSIÓN.

Para garantizar el cumplimiento de la inversión establecida en el presente contrato, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregará a **LA NACIÓN**, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato, una Fianza de Cumplimiento de Inversión a favor de **LA NACIÓN** y de la Contraloría General de la República, igual al seis por ciento (6 %) del total de la inversión propuesta, por la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA BALBOAS (B/.277,560.00)**, moneda de curso legal de la República de Panamá, emitida por una entidad bancaria o aseguradora de reconocida reputación debidamente reconocida por la Superintendencia de Seguros y Reaseguros de Panamá conforme a lo que al respecto establece la ley, aceptable a la Contraloría General de la República, la cual estará vigente hasta la finalización de la inversión total pactada en este contrato. La fianza deberá contar con una cláusula de renovación automática.

Esta Fianza de Cumplimiento de Inversión podrá ser disminuida gradualmente, conforme se vaya ejecutando la inversión pactada, previa autorización de la Contraloría General de la República.

Para garantizar el cumplimiento de la inversión pactada en el contrato **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** entregó a **LA NACIÓN**, a la firma del presente contrato, una Fianza de Cumplimiento de Inversión N°04-24-957457-0 y el Endoso Aclaratorio N°01, ambos de 7 de octubre de 2020, emitidos por la aseguradora **NACIONAL DE SEGUROS DE PANAMÁ Y CENTROAMÉRICA, S. A.**, por un monto de **DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA BALBOAS (B/.277,560.00)**, a favor de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, Ministerio de Economía y Finanzas y Contraloría General de la República.

VIGÉSIMA SEXTA: FORMA DE CONSTITUCIÓN DE LAS FIANZAS.

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

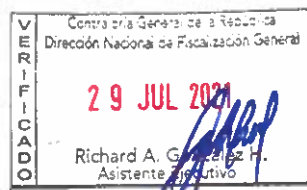
Las compañías de seguro y los bancos a que se refiere este artículo, deben tener solvencia reconocida por la Superintendencia de Seguros Reaseguros de Panamá o por la Superintendencia de Bancos, según el caso.

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

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



JD



C.S.



VIGÉSIMA SÉPTIMA: SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se obliga a contratar por su cuenta en una compañía de seguros aprobada por **LA NACIÓN**, así como a entregar a ésta a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato, como requisito previo a la **ORDEN DE PROCEDER**, un contrato de seguro de Responsabilidad Civil que cubra cualquier reclamo por lesiones corporales y/o muerte causada a terceros y/o daños y perjuicios causados a la propiedad ajena, hasta por una suma de cincuenta mil balboas (B/.50,000.00) para responder por daños contra las personas, y hasta por una suma de cien mil balboas (B/.100,000.00) por muerte accidental por persona, así como por daños contra la propiedad privada 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 **EL BIEN**. **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.

VIGÉSIMA OCTAVA: SEGUROS DE COBERTURA TOTAL SOBRE LAS INSTALACIONES.

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

VIGÉSIMA NOVENA: RENOVACIÓN AUTOMÁTICA INCONDICIONAL DE FIANZAS Y PÓLIZAS DE SEGUROS.

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

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

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA se asegurará que las Aseguradoras o Bancos garantes le den aviso oportuno tanto al Arrendatario como a **LA NACIÓN**, de cualquier



JB



C.S.



situación y/o evento que pueda dejar sin vigencia la Fianza o Póliza, previo a los últimos sesenta (60) días de vigencia efectiva de las mismas.

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

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

TRIGÉSIMA: SEGUROS ADICIONALES.

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

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

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

TRIGÉSIMA SEGUNDA: DAÑOS A LAS MEJORAS O A LAS INSTALACIONES.

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

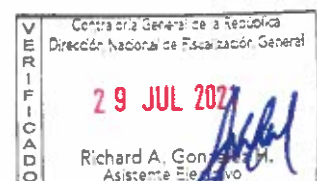
TRIGÉSIMA TERCERA: OBLIGACIÓN DE LA NACIÓN.

LA NACIÓN tendrá, durante el periodo de duración de este contrato, la obligación de garantizar a **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** el uso, goce y disfrute pacífico de **EL BIEN**, para los fines aquí pactados.

TRIGÉSIMA CUARTA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA.

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

1. No destinar **EL BIEN**, 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 **EL BIEN**, según lo establecido en el presente contrato, sin la autorización expresa y por escrito de **LA NACIÓN**.



CS.



3. No permitir actividad alguna en **EL BIEN** que de una forma u otra menoscabe o disminuya los niveles de calidad, renombre y prestigio establecidos en el Plan Estratégico para el Desarrollo de Amador.
4. Construir **LAS OBRAS** en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
5. Pagar las rentas, cánones y obligaciones que se estipulan en este contrato en el tiempo establecido.
6. Pagar los gastos de consumo de energía eléctrica, agua, teléfono y otras telecomunicaciones, alcantarillado y otros servicios públicos que se le suministren, además de las tasas, gravámenes, contribuciones especiales, rentas, impuestos y tasas que impongan las leyes, reglamentos, acuerdos y ordenanzas, aplicables al tipo de actividad que se desarrolle en **EL BIEN**.
7. Garantizar todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades contraídas en este contrato mediante la constitución de las Fianzas de Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, de la Fianza de Cumplimiento de Inversión y demás pólizas que se exijan.
8. Cumplir las leyes, ordenanzas y reglamentos vigentes o que se dicten en el futuro, emanadas de autoridades públicas competentes, referentes a asuntos de policía, comercio en general, turismo, sanidad, trabajo, seguridad social, aseo, servidumbres, ornato, protección al ambiente y demás normas que sean aplicables a la construcción de **LAS OBRAS** y a las actividades comerciales de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sobre **EL BIEN**.
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 **EL BIEN** dado en arrendamiento y **LAS OBRAS** que se construyan en ésta, se mantengan libres de contaminación ambiental. Por consiguiente, **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** acepta y se compromete a proteger toda manifestación de vida silvestre que se encuentre en el área arrendada para beneficio y salvaguarda de los ecosistemas naturales, según los términos y condiciones establecidos en la Ley General de Ambiente de la República de Panamá vigente, y los que se establezcan en el futuro durante la vigencia de este contrato.
10. Mantener **EL BIEN** 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 **EL BIEN** 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 **EL BIEN** en adecuadas condiciones físicas de forma tal que las mismas no presenten peligros para la integridad del Complejo Turístico de Amador o para los arrendatarios, concesionarios o usuarios, o clientes o visitantes a las instalaciones.
12. Exonerar a **LA NACIÓN** de toda responsabilidad por daños y perjuicios causados a terceras personas y a sus bienes, por la construcción y las posteriores actividades comerciales que realice **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sobre **EL BIEN**.
13. Velar porque, dentro del Complejo Turístico de Amador, en ningún momento durante la construcción de **LAS OBRAS**, se presente ningún tipo de escándalo público,



C.S.



conflicto o perturbación pública de ninguna índole, que afecte el desarrollo normal y pacífico del área.

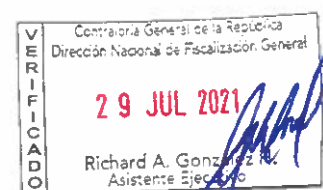
14. Responsabilizarse por los daños y perjuicios que pudieran ser causados a **EL BIEN**, por parte de los contratistas, subcontratistas y usuarios durante la construcción de **LAS OBRAS**, correspondiéndole reparar los daños causados.
15. Cumplir con todas las responsabilidades contractuales, de orden civil o laboral, por motivo de la construcción de **LAS OBRAS** y durante el desarrollo de la actividad comercial durante la vigencia de este contrato, tales como salarios, indemnizaciones, liquidaciones, cuotas obrero-patronales, compensaciones, reparaciones y reembolsos, entre otras.
16. Comunicar por escrito a **LA NACIÓN**, en el más breve plazo, el cual no será superior a 15 días calendario, de cualquier perturbación, usurpación, o evento o situación que cause un daño o perjuicio, que terceros realicen sobre **EL BIEN** 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 **EL BIEN**, a **LAS OBRAS** o el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** bajo el presente contrato.
18. Permitir el acceso a funcionarios de **LA NACIÓN** quienes, en el ejercicio de sus funciones de coordinación y fiscalización, deban ingresar al área arrendada.
19. Exonerar a **LA NACIÓN** de toda obligación de pago por deudas y obligaciones que **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** hubiere contraído por compromisos adquiridos en concepto de prestaciones laborales y con proveedores, durante la ejecución de **LAS OBRAS**, y de toda responsabilidad por daños y perjuicios causados a terceras personas o a sus bienes debido a hechos que sobreviniesen durante la construcción de **LAS OBRAS** o durante las operaciones o actividades de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sobre **EL BIEN**.

TRIGÉSIMA QUINTA: RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.

El presente contrato podrá darse por terminado mediante Resolución Administrativa por incumplimiento de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** con cualquiera de las obligaciones que contrae en el presente contrato. En el evento de incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, **LA NACIÓN** tendrá derecho a exigir el cumplimiento del contrato o resolverlo administrativamente y exigir en consecuencia, se hagan efectiva la fianza de cumplimiento del contrato de arrendamiento y la fianza de cumplimiento de inversión que hubieren sido consignadas, sin perjuicio de su derecho a reclamar indemnización por los daños y perjuicios que pudieran haberle ocasionado dicho incumplimiento a **LA NACIÓN**.

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

1. El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato.
2. La falsedad de la declaración de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** contenida en cláusula específica.
3. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones precedentes que corren a cargo de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.



C.S.



4. La declaratoria judicial de liquidación de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.
5. La disolución de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** sin que **LA NACIÓN** haya admitido un sucesor en los derechos de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**.
6. La utilización de **EL BIEN**, para fines distintos a los convenidos en este contrato.
7. La morosidad de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** en el pago de dos (2) meses del canon de arrendamiento.
8. El abandono de **EL BIEN** por parte de **LA ARRENDATARIA – INVERSIONISTA**.
9. La cesión o traspaso de los derechos o bienes objeto de este contrato por parte de **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA**, sin previo consentimiento por escrito de **LA NACIÓN**.
10. La interposición de demanda judicial o medidas cautelares contra **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** si estas acciones pusiesen en peligro, a juicio de **LA NACIÓN**, la ejecución o cumplimiento de este contrato.
11. La no reconstrucción o reparación inmediata de las mejoras o instalaciones cuando éstas sean destruidas, total o parcialmente, debido a siniestros.
12. El no dar inicio a las obras dentro del término **seis (6) meses**, contados a partir de la fecha de las aprobaciones indicadas en la Cláusula Décima Primera.

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

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

TRIGÉSIMA SEXTA: TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO.

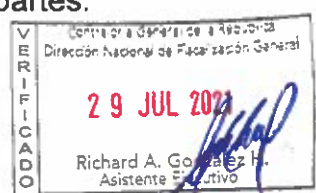
LA NACIÓN, podrá dar por terminado el presente contrato, con base en el interés público, de conformidad con lo que establece el artículo 92 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 8 de mayo de 2020.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA: 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.

TRIGÉSIMA OCTAVA: 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.



C.S.



TRIGÉSIMA NOVENA: 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 **EL BIEN**, a las leyes de la República de Panamá.

CUADRAGÉSIMA: JURISDICCIÓN.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA renuncia al derecho de solicitar la interposición de cualquier reclamación diplomática, salvo que mediara denegación de justicia según lo señalado en el artículo 99 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 8 de mayo de 2020.

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

CUADRAGÉSIMA PRIMERA: COMUNICACIÓN OFICIAL.

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

En el caso de **LA NACIÓN**:

FERNANDO ALBERTO PANIAGUA HURTADO

Secretario Ejecutivo

Unidad Administrativa de Bienes Revertidos

Ministerio de Economía y Finanzas

Comunidad de Clayton, calle Maritza Alabarca, Edificio No.1005

Corregimiento de Ancón, ciudad de Panamá

Teléfono: 511-9600

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

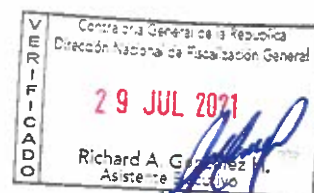
CAROLYN JEANETTE SOLA RILEY PUGA

Amador Marina, S. A.

PH Bloc Office Hub, quinto piso, Santa María Business District

Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá

Teléfono: 314-1000 email: zulay@amadormarina.com



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 y fecha, previo a la remisión del original, el cual será siempre considerado como el documento de comunicación oficial.

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



Handwritten signature



Handwritten initials C.S.



CUADRAGÉSIMA SEGUNDA: CESIÓN DEL CONTRATO.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA debe estar al día en sus obligaciones contractuales para poder ceder total o parcialmente, sus derechos y obligaciones bajo el presente contrato a cualquier otra persona, natural o jurídica, siempre y cuando cuente con el previo consentimiento de la cesión por escrito dado por **LA NACIÓN**, además de que cumpla con las formalidades establecidas por la ley y el reglamento. Será preciso que el cesionario reúna y cumpla con los términos y condiciones señalados en el presente contrato y que preste las garantías exigidas en el mismo. Ninguna cesión afectará los términos y condiciones del presente contrato.

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

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

CUADRAGÉSIMA TERCERA: ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO DE EL BIEN, LAS MEJORAS E INSTALACIONES.

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

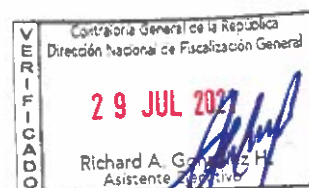
LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA remitirá oportunamente a **LA NACIÓN**, en un período no mayor de tres (3) días hábiles contados a partir de su formalización, copia de todos los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de las mejoras o instalaciones según se señala en esta cláusula.

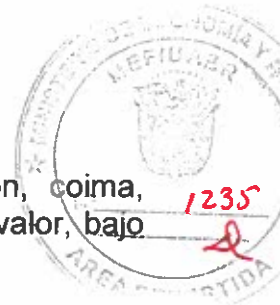
Los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de las mejoras e instalaciones aquí mencionadas, se sujetarán a los términos y condiciones del presente contrato y **LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA** se responsabilizará frente a **LA NACIÓN** por las obligaciones que contraiga con los arrendatarios y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

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

CUADRAGÉSIMA CUARTA: ETICA/GOBERNANZA/ANTICORRUPCIÓN.

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





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

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

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

CUADRAGÉSIMA QUINTA: DECLARACION DE LA NACION

LA NACIÓN por este medio declara que:

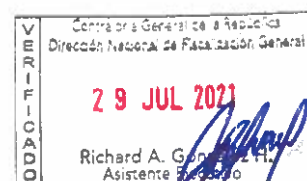
Los términos y condiciones de este contrato, no son ni serán, desventajosos en comparación a los que LA NACIÓN ofrezca o contrate en el futuro en actividades similares, con los arrendamientos, concesionarios o usuarios en el área de Amador. En tal evento, LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA tiene la facultad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

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

CUADRAGÉSIMA SEXTA: DOCUMENTOS ADICIONALES QUE INTEGRAN ESTE CONTRATO.

Los Anexos señalados en el presente contrato, forman parte integral del mismo y se detallan a continuación:

- **Anexo A** – Plano y Descripción de EL BIEN.
- **Anexo B** – Cronograma de Obras e Inversión.
- **Anexo C** – Tabla de incremento de canon.



CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA: ADENDAS.

Las adendas que se realicen al presente contrato, se ajustarán a los procedimientos legales vigentes al momento de su realización y requieren para su perfeccionamiento del refrendo de la Contraloría General de la República, y formarán parte integral de este



C.S.



contrato, considerándose el contrato original y sus adendas como una sola relación contractual para todos los efectos legales.

CUADRAGÉSIMA OCTAVA: 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.

CUADRAGÉSIMA NOVENA: TIMBRES FISCALES.

LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA estampa al original de este contrato, por máquina franqueadora o declaración jurada, timbres fiscales por un valor de **CUATRO MIL DOS BALBOAS CON SETENTA CENTÉSIMOS (B/.4,002.70)**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 967 del Código Fiscal de Panamá.

En fe de lo cual se firma el presente contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión, en la ciudad de Panamá, a los veinti dos (22) días del mes de JULIO de dos mil (2021).


POR LA NACIÓN:

POR LA ARRENDATARIA-INVERSIONISTA:


FERNANDO PANIAGUA HURTADO
Secretario Ejecutivo


CAROLYN JEANETTE SOLA RILEY PUGA
Representante Legal

Refrendado el veintinueve (29) de julio de dos mil veintiuno (2021).

REFRENDO: 
GERARDO SOLÍS
CONTRALOR GENERAL



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

29 JUL 2021



VERIFICADO
Contraloría General de la República
Dirección Nacional de Fiscalización General
29 JUL 2021
Richard A. González
Asistente Ejecutivo 