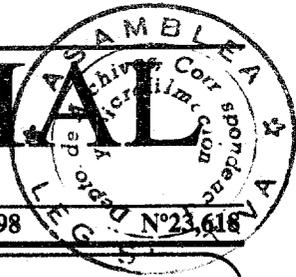


GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO XCIV PANAMÁ, R. DE PANAMÁ VIERNES 28 DE AGOSTO DE 1998



CONTENIDO

AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA

RESOLUCION Nº 096-98

(De 12 de agosto de 1986)

" CONTRATO ENTRE LA AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA Y LA SOCIEDAD GANADERA SANTA FE, S.A." PAG. 1

FE DE ERRATA

" PARA CORREGIR ERROR INVOLUNTARIO DE GACETA OFICIAL EN SUS CINTILLOS" PAG. 34

AVISOS Y EDICTOS

AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA

RESOLUCION Nº 096-98

(De 12 de agosto de 1986)

Sobre la base de la Resolución del Consejo de Gabinete No.119 de 13 de junio de 1996, los suscritos, NICOLÁS ARDITO BARLETTA, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número 2-42-565, actuando en su calidad de Administrador General de LA AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCEÁNICA, legalmente facultado por la Ley 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995 y debidamente autorizado por Resolución de Junta Directiva No014-98 de 23 de enero de 1998 y por Nota CENA No.185 de 19 de mayo de 1998, que en adelante se denominará LA AUTORIDAD, por un lado, y por el otro, DIEGO RAMÓN GARCÍA DE PAREDES, varón, mayor de edad, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal 9-59-855, quien actúa como Representante Legal de la sociedad AGROGANADERA SANTA FE, S.A., debidamente inscrita a la ficha 239948, rollo 30688 e imagen 106 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, en adelante llamada AGROGANADERA, debidamente autorizado por Resolución de la Junta Directiva de dicha sociedad que se adjunta al presente contrato, hemos convenido en celebrar un CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO con arreglo a las siguientes Cláusulas:

SECCIÓN PRIMERA: IDENTIFICACIÓN, PROPÓSITOS Y ALCANCES

PRIMERA: (Objeto).

Este acuerdo constituye un formal contrato por el cual LA AUTORIDAD otorga en arrendamiento a AGROGANADERA las instalaciones y facilidades

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

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

LICDO. JORGE SANIDAS A.
DIRECTOR GENERAL

OFICINA

Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a. Casa N° 3-12.
Edificio Casa Amarilla, San Felipe Ciudad de Panamá.
Teléfono 228-8631.227-9833 Apartado Postal 2189

Panamá, República de Panamá
LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS
PUBLICACIONES
NUMERO SUELTO: B/. 2.00

YEXENIA I. RUIZ
SUBDIRECTORA

Dirección General de Ingresos
IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES
Mínimo 6 Meses en la República: B/. 18.00
Un año en la República B/. 36.00
En el exterior 6 meses B/. 18.00. más porte aéreo
Un año en el exterior. B/. 36.00. más porte aéreo

Todo pago adelantado.

ubicadas en el Turiscentro de la Playita de Amador, y AGROGANADERA se compromete a hacer inversiones en dicha área en los términos y condiciones que ambas partes establecen en el presente contrato.

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

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

El presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO contiene además las bases para el desarrollo de las OBRAS, así como de la INFRAESTRUCTURA del área, las condiciones precedentes a cumplir por cada parte para el inicio de las OBRAS objeto de la inversión, así como ciertas declaraciones recíprocas que las partes se hacen mutuamente y las cuales las partes convienen que son fundamentos esenciales para la celebración de este CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO.

SEGUNDA: (Convenio de Responsabilidades Comunes y de la Asociación de Usuarios del Complejo Turístico de Amador).

AGROGANADERA, mediante la suscripción del presente contrato, se

adhiera, acoge y acepta cumplir y acatar los términos y condiciones que se establecen en el CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES que regula el uso y disfrute de las parcelas de uso privado y de las áreas de uso común por parte de los arrendatarios, concesionarios y usuarios de la finca número ciento cincuenta y ocho mil doce (158,012) que integra el Complejo Turístico de Amador, y en el cual se establecen los derechos y deberes recíprocos a cargo de todos y cada uno de los arrendatarios, concesionarios y usuarios del complejo, en el uso y disfrute de sus respectivas parcelas y de las áreas comunes, conforme éstas han sido demarcadas por LA AUTORIDAD sobre la referida finca número ciento cincuenta y ocho mil doce (158,012), con el propósito de que los mismos desarrollen sus actividades comerciales en el Complejo Turístico de Amador, asegurando la conservación armónica del complejo como sitio de interés turístico de calidad internacional y en beneficio recíproco de cada uno de ellos. AGROGANADERA, en acatamiento a los términos del CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES, se obliga a integrarse, en calidad de miembro, a la denominada ASOCIACION DE USUARIOS DEL COMPLEJO TURÍSTICO DE AMADOR apenas ésta tenga existencia legal. La ASOCIACION DE USUARIOS DEL COMPLEJO TURÍSTICO DE AMADOR tendrá la facultad de vigilar por el estricto cumplimiento del CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES así como de modificar o derogar sus normas.

TERCERA: (Identificación de la finca madre).

LA AUTORIDAD declara:

1. La NACIÓN es propietaria de la finca número ciento cincuenta y ocho mil doce (158,012) inscrita en el rollo veintiún mil novecientos veintiocho (21928), documento uno (1), de la Sección de la Región Interoceánica, Provincia de Panamá del Registro Público, cuya ubicación, medidas generales, linderos y superficie consta en el Registro Público.
2. Dicha finca ha sido asignada, por disposición legal, a LA AUTORIDAD para ejercer en forma privativa la custodia, aprovechamiento y administración de la misma.
3. Conforme consta en los planos de lotificación de la Urbanización Turística Fuerte Amador, aprobado por el Ministerio de Vivienda, número PH cuarenta y cuatro punto noventa y ocho (44.98) del veintiséis (26) de enero de mil novecientos noventa y ocho (1998), aprobado por el Ministerio de Vivienda, LA AUTORIDAD ha demarcado sobre la finca número ciento cincuenta y ocho mil doce (158,012) antes mencionada veintiocho (28) áreas de terreno independientes, que integran las parcelas que serán dadas en arrendamiento, concesión o uso para el desarrollo turístico del área de Amador.

CUARTA: (Identificación de LA PARCELA).

LA AUTORIDAD otorga en arrendamiento a AGROGANADERA LA PARCELA descrita en el Anexo A, con pleno derecho al uso y disfrute de la misma, salvo por las limitaciones establecidas en el presente contrato, con un área aproximada de siete mil sesenta y dos metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados (7,062.60 m²), que en adelante se denominará LA PARCELA, siendo que tres mil ciento ochenta metros cuadrados con sesenta y ocho decímetros cuadrados (3,180.68 m²) son de uso en tierra firme para el desarrollo de un hotel y tres mil ochocientos ochenta y un metros cuadrados con noventa y dos decímetros cuadrados (3,881.92 m²) de área de mar. En caso de que por razones técnicas actualmente imponderables sea necesario efectuar un ajuste en dicha área, este ajuste se hará de común acuerdo entre las partes y de acuerdo a los planos y diseños contenidos en el Plan Maestro de Amador.

El derecho que LA AUTORIDAD otorga a AGROGANADERA para construir y desarrollar en LA PARCELA incluye la facultad de promover, explotar, operar y administrar los negocios que se describen en la cláusula sexta de este contrato, sujeto a las disposiciones legales vigentes que sean aplicables.

LA AUTORIDAD declara que LA PARCELA se encuentra libre de todo tipo de gravámenes y restricciones sobre el dominio, excepto las restricciones que se derivan de los Tratados sobre el Canal de Panamá, los derechos de la Dirección de Aeronáutica Civil (D.A.C.) para el uso y funcionamiento de radares aéreos, las restricciones de la Comisión del Canal de Panamá (PCC) y las restricciones que consten en la Finca madre de Amador No.158012, y garantiza a AGROGANADERA el uso pleno y pacífico de las mismas de acuerdo al Plan Maestro de Amador y del presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO.

LA AUTORIDAD garantiza a AGROGANADERA las servidumbres necesarias a través del resto del área de Amador para el acceso a la PARCELA, tanto de los servicios públicos necesarios para el funcionamiento eficiente y moderno de las actividades que se desarrollen en las mismas, como de las personas que participen en las mismas.

QUINTA: (Vigencia del presente contrato).

La vigencia del presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO será de cuarenta (40) años contados a partir del perfeccionamiento del presente contrato, en base a la Resolución de Junta Directiva No.014-98 de 23 de enero de 1998, prorrogable por 20 años más. La prorroga será convenida por mutuo acuerdo, basándose en el monto de la inversión y la generación de empleos así lo justifique, momento en el cual las

partes negociarán el canon de arrendamiento que en ningún caso será menor que el pagado hasta ese momento. En caso de no llegarse a un arreglo para la mencionada prórroga de los contratos, LA AUTORIDAD no podrá convenir con futuros arrendatarios condiciones más favorables que las ofrecidas a AGROGANADERA.

En caso de prórroga, se deberá cumplir con las formalidades que exige la Ley panameña vigentes al momento de ser solicitada.

**SECCIÓN SEGUNDA: USO DE LA PARCELA Y DEL ÁREA DE LA PLAYA
SEXTA: (Usos del área dada en arrendamiento).**

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

1. Un hotel de playa con un máximo de 54 habitaciones (de 44 habitaciones dobles y 10 suites), con todas las actividades y servicios correspondientes; y
2. Un balneario de playa de calidad internacional, un restaurante e instalaciones con otros atractivos de orden turístico, al cual tendrán acceso en igualdad de condiciones y según los términos que se acuerden, todos los clientes de los concesionarios o arrendatarios del área de Amador.

Dichos usos se sujetarán a la Ley 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995.

SEPTIMA: (Ocupación).

AGROGANADERA podrá ocupar LA PARCELA si ha cumplido, a satisfacción de LA AUTORIDAD, con las condiciones establecidas en la cláusula décima tercera y en los cronogramas anexos al presente contrato, y ha otorgado las fianzas respectivas.

Queda entendido que AGROGANADERA ocupará LA PARCELA, para la ejecución del presente contrato, después que se haya cumplido con los siguientes requisitos:

1. Declaración de LA AUTORIDAD, por escrito, de que LA PARCELA está en condiciones propicias para ser ocupada.
2. Autorización de ocupación expedida por LA AUTORIDAD, previa solicitud de ocupación por parte de AGROGANADERA, y entrega formal de LA PARCELA.

Una vez AGROGANADERA ocupe LA PARCELA, objeto del presente contrato, sufragará todos los costos por los servicios públicos o privados, que incluyen pero no se limitan a agua, electricidad, teléfono y otros existentes en LA PARCELA y los que se brinden en el futuro durante la vigencia del presente contrato, al igual que los gastos de mantenimiento y seguridad de LA

PARCELA. Además, AGROGANADERA será responsable por el cuidado y seguridad de LA PARCELA, desde el día en que LA AUTORIDAD le haya entregado formalmente LA PARCELA.

OCTAVA: (Infraestructura).

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

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

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

NOVENA: (Obras).

AGROGANADERA se obliga a completar su propio anteproyecto o planos preliminares de acuerdo a las normas establecidas por el Departamento de Obras Municipales del Municipio de Panamá, y su plan definitivo para el diseño y construcción de las OBRAS, que deberá ajustarse a las especificaciones, restricciones y demás limitaciones contenidas en el Plan Maestro de Amador. Dicho anteproyecto o planos preliminares y definitivos respetarán las restricciones derivadas de los Tratados sobre el Canal de Panamá; de Aeronáutica Civil para el uso y funcionamiento de radares aéreos y de la Autoridad Portuaria Nacional o Autoridad Marítima Nacional y las restricciones que se derivan del Plan Maestro de Amador. Dicho diseño debe contemplar el estilo arquitectónico colonial francés, establecido en el Plan Maestro de Amador.

LA AUTORIDAD tramitará y dará su decisión oportunamente, o en su defecto hará observaciones justificadas y razonables al anteproyecto.

AGROGANADERA garantizará la aplicación de todas las medidas para desarrollar una construcción eficiente y segura, de acuerdo al PLAN MAESTRO, con su libre desalojo de las aguas provenientes de los drenajes pluviales de LA PARCELA, para el servicio de las instalaciones aprobadas en

este contrato, independientemente del desalojo de agua proveniente de la operación, que se llevará a cabo en el terreno objeto de este contrato.

AGROGANADERA asumirá toda la responsabilidad legal que se derive de la ejecución de LAS OBRAS, que incluye pero no se limita a, los actos de los contratistas y subcontratistas de los mismos. Esta responsabilidad de AGROGANADERA existirá y se extenderá por todo el tiempo que dure la operación, funcionamiento, administración y explotación de las actividades comerciales que realice AGROGANADERA sobre LA PARCELA arrendada.

Queda convenido igualmente que AGROGANADERA asume todos los riesgos de 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 ésta ocurra durante el transporte, almacenamiento, instalación o ejecución de los trabajos u obras hasta el momento del inicio de operación de las instalaciones, lo cual será por cuenta y riesgo de AGROGANADERA.

DECIMA: (Inspección).

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

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

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

DÉCIMA PRIMERA: (Las mejoras construidas en LA PARCELA y su Registro).

Las obras construidas por AGROGANADERA sobre LA PARCELA podrá consistir en mejoras de carácter permanente o de carácter temporal:

Para los efectos de este contrato, se entenderán como mejoras de carácter permanente aquellas edificaciones construidas sobre LA PARCELA, de manera tal que sea imposible su separación de dicho PARCELA sin sufrir quebranto, menoscabo o deterioro de la misma, o sin que dichas obras o instalaciones se destruyan o alteren substancialmente.

De la misma manera se entiende por mejoras de carácter temporal aquellos bienes que se coloquen o adhieran a LA PARCELA, bien para su adorno o comodidad o bien para el servicio que preste AGROGANADERA, siempre y cuando las mismas puedan separarse sin sufrir quebranto, menoscabo o deterioro de la misma.

Las partes acuerdan que el Título Constitutivo de Dominio de las mejoras de carácter permanente que construya AGROGANADERA sobre LA PARCELA, podrán ser inscritas en el Registro Público de conformidad con el numeral 5 del Artículo 41 de la Ley 5 de 1993 y lo que al respecto señala el Artículo 1770 del Código Civil y el 1468 del Código Judicial.

En el evento de que el presente contrato no sea prorrogado, AGROGANADERA deberá desalojar LA PARCELA y remover las mejoras de carácter temporal y los muebles existentes sobre la misma.

AGROGANADERA podrá hipotecar, o de cualquier forma gravar las nuevas OBRAS u otros activos de su propiedad para el cumplimiento de sus obligaciones.

Al terminar la vigencia del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, AGROGANADERA podrá vender las mejoras a terceros o a LA NACION, y es opción de LA NACION comprar dichas mejoras libres de todo gravamen. Las mejoras se venderán al precio que se establezca mediante los procedimientos legales vigentes en ese momento.

Las partes acuerdan que, a la finalización del período de vigencia de este Contrato, todas las mejoras construidas en LA PARCELA deberán estar libres de todo gravamen.

DÉCIMA SEGUNDA: (Derecho preferencial).

AGROGANADERA tendrá un derecho preferencial de compra en caso que LA AUTORIDAD decida vender LA PARCELA dada en arrendamiento, cuya venta se hará siguiendo los procedimientos legales vigentes en ese momento, derecho que deberá ejercer notificando por escrito su aceptación de comprar, bajo las condiciones ofrecidas por LA AUTORIDAD, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la comunicación de su oferta de venta. Sólo, y una vez vencido este plazo sin recibir de AGROGANADERA su aceptación de compra, o sin haber vencido este plazo, AGROGANADERA expresa por escrito su decisión de no comprar, LA AUTORIDAD podrá vender LA PARCELA a terceros, siempre y cuando se ofrezca en igualdad de condiciones que a AGROGANADERA.

En el evento que LA AUTORIDAD venda LA PARCELA a persona distinta de AGROGANADERA, el comprador tendrá la obligación de reconocer y aceptar todos los derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato, mientras dure su vigencia.

SECCIÓN TERCERA: CRONOGRAMA, RESPONSABILIDADES Y
CONDICIONES PRECEDENTES

DÉCIMA TERCERA: (Condiciones precedentes para el inicio de OBRAS).

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

- a) La aprobación por parte de LA AUTORIDAD, la coordinación de la Comisión del Canal de Panamá y la aprobación de cualesquiera otras agencias gubernamentales o municipales de la República de Panamá, que sean necesarias, de los planos finales que requiera AGROGANADERA para la construcción de las OBRAS convenidas en el presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO; y
- b) La aprobación por parte de la Comisión del Canal de Panamá y de cualesquiera otras agencias gubernamentales o municipales de la República de Panamá que sean necesarias, de los planos finales que requiere LA AUTORIDAD para la construcción de la INFRAESTRUCTURA convenida en el presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO.

DÉCIMA CUARTA: (Condiciones que debe cumplir AGROGANADERA).

AGROGANADERA deberá presentar, para la revisión total y aceptación por escrito de LA AUTORIDAD, los siguientes documentos, dentro de un plazo improrrogable de doce (12) meses:

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

DÉCIMA QUINTA: (Condiciones precedentes para el inicio de LAS OBRAS).

Previo al inicio por parte de AGROGANADERA de las OBRAS de conformidad con la cláusula novena, deberán haberse cumplido las siguientes condiciones precedentes, sin responsabilidad para ninguna de las partes, excepto donde expresamente se indica:

- (1) La aprobación de los planos y la obtención de los permisos de construcción que requieren LA AUTORIDAD para el inicio de la construcción de la Infraestructura y AGROGANADERA para el inicio de la construcción de las OBRAS que deban iniciarse durante el año 1998 en el caso de LA AUTORIDAD y 1999 en el caso de AGROGANADERA, convenidas en el presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO. El cumplimiento de AGROGANADERA en este sentido, dependerá del inicio de la infraestructura por parte de LA AUTORIDAD, para el año 1998.
- (2) El suministro normal, hasta el lindero de cada PARCELA, de energía eléctrica y agua potable en cantidades suficientes para la construcción de las OBRAS durante la vigencia del presente contrato, de responsabilidad de LA AUTORIDAD;
- (3) El cumplimiento, en lo esencial, de los respectivos CRONOGRAMAS mencionados en la cláusula décima séptima de contrato, con responsabilidad para cada parte;
- (4) La inscripción en el Registro Nacional de Turismo de AGROGANADERA, y de las OBRAS convenidas en el presente contrato; y
- (5) La aprobación, por el Instituto de Recursos Renovables (INRENARE), del Estudio de Impacto Ambiental.

DÉCIMA SEXTA: (Orden de Proceder).

Una vez cumplidas íntegramente las condiciones generales y específicas mencionadas en las cláusulas décima tercera y décima cuarta anteriores, LA AUTORIDAD expedirá por escrito la Orden de Proceder para iniciar la construcción de LAS OBRAS, por parte de AGROGANADERA.

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

DÉCIMA SEPTIMA: (Plan de ejecución).

LA AUTORIDAD y AGROGANADERA convienen en que la INFRAESTRUCTURA y las OBRAS contempladas en el presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO se llevarán a cabo de conformidad con el plan de trabajo de cada una de dichas partes denominados en adelante CRONOGRAMA o CRONOGRAMAS.

El CRONOGRAMA de LA AUTORIDAD se adjunta al presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO como Anexo B y el de AGROGANADERA se adiciona como Anexo C. Ambos Anexos forman parte integral del presente contrato.

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

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

Por el contrario, si hubiere observaciones que no fueren aceptadas o que requieran la coordinación o cambios de fecha de uno o ambos CRONOGRAMAS, se procurará de mutuo acuerdo rehacer los CRONOGRAMAS a fin de que ambas construcciones puedan realizarse coordinadamente.

Durante la ejecución de la Infraestructura y de las OBRAS, tanto LA AUTORIDAD como AGROGANADERA podrán hacer cambios a sus respectivos CRONOGRAMAS. Con ese fin, cada parte preparará y entregará a la otra, sus planes de trabajo mensuales los cuales contendrán la porción del CRONOGRAMA a ser desarrollado durante los siguientes treinta (30) días calendarios, junto con los cambios al mismo.

Adicionalmente, durante la vigencia del presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO y con la periodicidad que se acuerde, los representantes de las partes se reunirán y actualizarán de mutuo acuerdo sus respectivos PLANES DE TRABAJO.

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

Durante la etapa de construcción de las OBRAS, AGROGANADERA, se compromete a lo siguiente:

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

SECCIÓN CUARTA: DECLARACIONES DE LAS PARTES

DÉCIMA OCTAVA: (Declaraciones de LA AUTORIDAD)

LA AUTORIDAD por este medio declara:

1. Que el Consejo de Gabinete mediante Resolución No. 140 de 13 de junio de 1997 declaró como "zona de desarrollo Turístico de Interés Nacional, el Complejo Turístico de Amador".
2. Que desarrollará la INFRAESTRUCTURA de acuerdo con el Plan Maestro de Amador, el cual será cumplido en sus partes importantes y esenciales y sujeto a las restricciones y limitaciones contempladas en dicho Plan, de conformidad con el concepto arquitectónico del proyecto existente a la firma del presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO, con las modificaciones convenidas en este contrato o las que se convengan en el futuro.
3. Que realizará sus mejores esfuerzos para que AGROGANADERA obtenga los permisos, concesiones, licencias y declaraciones de las otras instituciones gubernamentales mencionadas en el presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO fueran esenciales para el desarrollo, construcción, explotación y mantenimiento de LA PARCELA, de conformidad con los usos y negocios considerados en el presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO.
4. Que no otorgará en arrendamiento o concesión ni permitirá actividad alguna que de cualquier forma menoscabe o disminuya los niveles de calidad, renombre y prestigio establecidos en el Plan Maestro de Amador y aquellos que se establezcan en los CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES.
5. Que los términos y condiciones de este CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO, así como los del CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES no son o no serán injustificadamente desventajosos comparados a los ofrecidos o contratados y a los que en el futuro ofrecerá o contratará con los otros arrendatarios o concesionarios en el área de Amador.
6. Que el Consejo de Gabinete legalmente exceptuó del requisito de licitación pública el presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO, así como el escogimiento de los contratistas para los arrendamientos y las concesiones que se otorguen quedando dichos contratos sujetos a la aprobación de la Junta Directiva de LA AUTORIDAD y demás formalidades exigidas por la ley paraguaya;
7. LA AUTORIDAD no se hace responsable por ningún daño o perjuicio

causados por animales salvajes o marinos a los usuarios, arrendatarios o concesionarios de Amador.

DÉCIMA NOVENA: (Declaraciones de AGROGANADERA).

AGROGANADERA por este medio declara:

- (1) Que es una empresa debidamente constituida y organizada de acuerdo a las leyes panameñas, y que la ley panameña registró este CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO y todos los contratos que las partes celebren en relación al desarrollo turístico y comercial de LA PARCELA.
- (2) Que poseerá todos los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones de desarrollar y arrendar LA PARCELA como oportunamente demostrará con la documentación e información requerida en la Cláusula Décima Cuarta y que a tiempo otorgará todas las garantías y fianzas requeridas.
- (3) Que no permitirá actividad alguna en LA PARCELA que de cualquier forma menoscabe o disminuya los niveles de calidad, renombre y prestigio establecidos en el Plan Maestro y aquellos que se establezcan en los CONVENIOS DE RESPONSABILIDADES COMUNES.
- (4) Que pagará, junto a los demás usuarios de Amador, su parte proporcional y equitativa de los cargos anuales para el mantenimiento y seguridad de las áreas comunes de Amador; y quedando entendido que AGROGANADERA pagará en base a tres mil ciento ochenta metros cuadrados con sesenta y ocho decímetros cuadrados (3,180.68 m²).
- (5) Que ajustará el diseño de las obras a las normas, restricciones y demás limitaciones establecidas en el Plan Maestro de Amador y cumplirá con las normas y estudios de impacto ambiental acorde a la Ley de INRENARE.
- (6) AGROGANADERA declara, y así lo reconoce LA AUTORIDAD, que no existe ninguna relación de responsabilidad jurídica por parte de LA AUTORIDAD con respecto a los trabajadores directos o indirectos de AGROGANADERA, sus contratistas, subcontratistas, subarrendatarios, subconcesionarios, afiliados o aquellas persona, naturales o jurídica que tengan cualquier otro vínculo con AGROGANADERA.

SECCIÓN QUINTA: ACUERDO FINANCIERO

VIGESIMA: (Rentas).

Salvo lo estipulado en la Cláusula siguiente, AGROGANADERA pagará a LA AUTORIDAD, por todo el tiempo que estén vigente este CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO, las siguientes sumas:

- (1) Renta Básica: Un canon de arrendamiento fijo anual por el uso de LA PARCELA, correspondiente a la suma de DIECINUEVE MIL OCHENTA Y CUATRO BALBOAS CON OCHO CENTESÍMOS (B/.19,084.08). La Renta Básica anual a pagar por LA PARCELA será dividida y pagada en cuotas mensuales.
 - (2) Renta Variable: Para todos los negocios que se establezcan en la PARCELA el dos punto cuatro por ciento (2.4%) de la facturación bruta total anual a los clientes directos bien sean de AGROGANADERA o de sus subsidiarias o afiliadas que se reflejen en los estados financieros consolidados, correspondientes a cada uno de dichos negocios, suma esta dividida y pagada semestralmente.
 - (3) Servicio de Infraestructura: AGROGANADERA pagará la suma de DOSCIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS BALBOAS CON TREINTA Y OCHO CENTESÍMOS (B/.216,922.38), equivalente a su porcentaje del costo de la Infraestructura construida por LA AUTORIDAD, que se estima en SESENTA Y DOS MILLONES DE BALBOAS (B/.62,000,000.00), moneda de curso legal de la República de Panamá, más los intereses. los arrendamientos y las concesiones que se otorguen quedando dichos contratos sujetos a la aprobación de la Junta Directiva de LA AUTORIDAD y demás formalidades exigidas por la ley panameña;
7. LA AUTORIDAD no se hace responsable por ningún daño o perjuicio causados por animales salvajes o marinos a los usuarios, arrendatarios o concesionarios de Amador.

DÉCIMA NOVENA: (Declaraciones de AGROGANADERA).

AGROGANADERA por este medio declara:

- (1) Que es una empresa debidamente constituida y organizada de acuerdo a las leyes panameñas, y que la ley panameña registró este CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO y todos los contratos que las partes celebren en relación al desarrollo turístico y comercial de LA PARCELA.

- (2) Que poseerá todos los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones de desarrollar y arrendar LA PARCELA como oportunamente demostrará con la documentación e información requerida en la Cláusula Décima Cuarta y que a tiempo otorgará todas las garantías y fianzas requeridas.
- (3) Que no permitirá actividad alguna en LA PARCELA que de cualquier forma menoscabe o disminuya los niveles de calidad, renombre y prestigio establecidos en el Plan Maestro y aquellos que se establezcan en los CONVENIOS DE RESPONSABILIDADES COMUNES.
- (4) Que pagará, junto a los demás usuarios de Amador, su parte proporcional y equitativa de los cargos anuales para el mantenimiento y seguridad de las áreas comunes de Amador; y quedando entendido que AGROGANADERA pagará en base a tres mil ciento ochenta metros cuadrados con sesenta y ocho decímetros cuadrados (3,180.68 m²).
- (5) Que ajustará el diseño de las obras a las normas, restricciones y demás limitaciones establecidas en el Plan Maestro de Amador y cumplirá con las normas y estudios de impacto ambiental acorde a la Ley de INRENARE.
- (6) AGROGANADERA declara, y así lo reconoce LA AUTORIDAD, que no existe ninguna relación de responsabilidad jurídica por parte de LA AUTORIDAD con respecto a los trabajadores directos o indirectos de AGROGANADERA, sus contratistas, subcontratistas, subarrendatarios, subconcesionarios, afiliados o aquellas persona, naturales o jurídica que tengan cualquier otro vínculo con AGROGANADERA.

SECCIÓN QUINTA: ACUERDO FINANCIERO

VIGESIMA: (Rentas).

Salvo lo estipulado en la Cláusula siguiente, AGROGANADERA pagará a LA AUTORIDAD, por todo el tiempo que estén vigente este CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO, las siguientes sumas:

- (1) Renta Básica: Un canon de arrendamiento fijo anual por el uso de LA PARCELA, correspondiente a la suma de DIECINUEVE MIL OCHENTA Y CUATRO BALBOAS CON OCHO CENTESÍMOS (B/.19,084.08). La Renta Básica anual a pagar por LA PARCELA será dividida y pagada en cuotas mensuales.

(2) Renta Variable: Para todos los negocios que se establezcan en la PARCELA el dos punto cuatro por ciento (2.4%) de la facturación bruta total anual a los clientes directos bien sean de AGROGANADERA o de sus subsidiarias o afiliadas que se reflejen en los estados financieros consolidados, correspondientes a cada uno de dichos negocios, suma esta dividida y pagada semestralmente.

(3) Servicio de Infraestructura: AGROGANADERA pagará la suma de DOSCIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS BALBOAS CON TREINTA Y OCHO CENTESÍMOS (B/.216,922.38), equivalente a su porcentaje del costo de la Infraestructura construida por LA AUTORIDAD, que se estima en SESENTA Y DOS MILLONES DE BALBOAS (B/.62,000,000.00), moneda de curso legal de la República de Panamá, más los intereses.

Las partes acuerdan que, de resultar el costo real de la INFRAESTRUCTURA menor al estimado, se ajustará el pago a cargo de AGROGANADERA, reduciéndose el mismo de manera que ésta no pague más de la proporción acordada del punto trescientos cuarenta y nueve por ciento (0.349%) sobre el total del costo real. De igual forma, las partes acuerdan que, de resultar el costo real mayor al estimado AGROGANADERA sólo tendrá que cubrir el punto trescientos cuarenta y nueve por ciento (0.349%) del costo real hasta una suma que no sea superior a un aumento del quince por ciento (15%) sobre el costo estimado.

La suma adeudada devengará un interés calculado de conformidad con la tasa London Interbank Offering Rate (LIBOR) para depósitos de seis (6) meses, de acuerdo a la cotización que se obtenga de un banco internacional debidamente reconocido, más un tres punto cinco por ciento (3.5%).

Los pagos acordados en esta Cláusula comprenden todos y los únicos derechos que deba pagar AGROGANADERA por el arrendamiento que se otorga a través del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO E INVERSION que celebra las partes.

VIGÉSIMA PRIMERA: (Pago de la renta básica, de la renta variable y de la INFRAESTRUCTURA).

La obligación de AGROGANADERA, de iniciar los pagos anuales de Renta Básica, descritos en el numeral 1 de la Cláusula anterior, para LA PARCELA comenzará tan pronto entre en vigencia este contrato.

El pago de la Renta Variable a que se refiere la Cláusula anterior comenzará el 1ro. de enero del año 2000.

Respecto al Servicio de INFRAESTRUCTURA, durante el primer año de vigencia de este contrato, si LA AUTORIDAD ha dado inicio a la construcción de la infraestructura, AGROGANADERA sólo pagará el treinta y tres por ciento (33%) de los intereses que resulten de la siguiente fórmula: el .349% por B/.62,000,000.00 multiplicado por LIBOR + 3.5% multiplicado a su vez por 33%.

Durante el segundo año de vigencia de este contrato AGROGANADERA sólo pagará el sesenta y siete por ciento (67%) de los intereses que resulten de la siguiente fórmula: el .349% por B/.62,000,000.00 multiplicado por LIBOR + 3.5% multiplicado a su vez por 67%.

Desde el tercer año de vigencia de este contrato, AGROGANADERA pagará el cien por ciento (100%) de los intereses que resulten de la siguiente fórmula el .349% por B/.62,000,000.00 multiplicado por LIBOR + 3.5% (con un máximo de 11%).

A partir del cuarto año de vigencia de este contrato hasta el año décimo segundo, el servicio de la deuda incluirá pagos de amortización uniformes de principal, en adición a los intereses correspondientes sobre saldos adeudados. La suma que deba cancelar AGROGANADERA será pagada mediante dieciocho abonos semestrales consecutivos equivalentes, a partir del 1° de enero del año 2001, resultando en un periodo de pago total de doce (12) años.

Queda entendido que el pago del servicio de INFRAESTRUCTURA mencionado en esta cláusula queda sujeto al cumplimiento fiel del CRONOGRAMA de LA AUTORIDAD descrito en el Anexo B.

VIGÉSIMA SEGUNDA: (Ajustes).

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

VIGÉSIMA TERCERA: (Obligaciones de AGROGANADERA).

AGROGANADERA tendrá durante el término del presente contrato las siguientes obligaciones:

1. No variar el uso o destino acordado en LA PARCELA, sin que la autorización expresa y por escrito de LA AUTORIDAD;
2. No ceder total o parcialmente sus derechos bajo el presente contrato, sin la aprobación previa y por escrito de LA AUTORIDAD;
3. Pagar los gastos por el consumo de energía eléctrica, agua, teléfono y otras telecomunicaciones, alcantarillado y otros servicios públicos que se le

- suministren, además de las tasas, gravámenes, rentas, impuestos, tarifas o cualquier otra contribución aplicable al tipo de actividad que se desarrolla en LA PARCELA;
4. Garantizar todas y cada una de las obligaciones que contrae mediante este contrato a través de las Fianzas que se constituyen en el presente contrato;
 5. Cumplir con las leyes y reglamentos vigentes o que se dicten en el futuro emanadas de autoridades públicas competentes, relacionadas con policía, reglamentación de comercio y turismo, sanidad, seguridad social, normas de seguridad industrial y de aseo, servidumbres y protección del ambiente que sean aplicables a LA PARCELA;
 6. Pagar las rentas, de acuerdo a los términos pactados en el presente contrato;
 7. Contratar los seguros necesarios para cubrir cualquier daño y/o perjuicio ocasionado a terceros dentro de LA PARCELA o fuera de él si son actividades relacionadas con LA PARCELA;
 8. Pagar cualquier tasa o gravamen nacional o municipal o de cualquier otra índole y naturaleza que establezcan las leyes, reglamentos, acuerdos, etc y que afecten el tipo de actividad que desempeña AGROGANADERA;
 9. Liberar a LA AUTORIDAD de toda responsabilidad que sobreviniere por causa de las operaciones o actividades autorizadas en LA PARCELA;
 10. AGROGANADERA acepta y se compromete a proteger y conservar toda manifestación de vida silvestre que se encuentre en LA PARCELA, para beneficio y salvaguarda de los ecosistemas naturales, según los términos y condiciones establecidos en la legislación nacional vigente;
 11. Cumplir y acatar las normas contenidas en el Convenio de Responsabilidades Comunes;
 12. No destinar LA PARCELA, incluyendo sus mejoras y cosas privativas, para fines u objetos que sean contrarias a la Ley, la moral o las buenas costumbres;
 13. Mantener LA PARCELA y sus mejoras y preservar las áreas verdes, de manera que el proyecto armonice y proteja el ecosistema que lo rodea. También, cubrir los gastos en que se incurra por el aseo, ornato y mantenimiento del área de LA PARCELA y sus mejoras, incluyendo las reparaciones, instalaciones, conexiones y todos los gastos necesarios para el buen cuidado, custodia, seguridad y mantenimiento de éstas;
 14. Mantener las instalaciones que se construyan sobre LA PARCELA en adecuadas condiciones físicas de forma tal que las mismas no presenten peligros para la integridad del Complejo Turístico de Amador o para los arrendatarios, concesionarios o usuarios o clientes o visitantes a las instalaciones;

15. Velar porque, dentro del Complejo Turístico de Amador, en ningún momento durante la construcción de LAS OBRAS, se presente ningún tipo de escándalo público, conflicto o perturbación pública de ninguna índole, que perturbe el desarrollo normal y pacífico del área;
16. Responsabilizarse por los daños y perjuicios que pudieran ser causados a LA PARCELA por parte de los contratistas, subcontratistas, usuarios y subarrendatarios durante la construcción de LAS OBRAS, correspondiéndole reparar los daños causados;
17. Cumplir con las disposiciones emanadas de la Asociación de Usuarios del Complejo Turístico de Amador;
18. Cumplir con todas las responsabilidades legales, civiles o laborales por motivo de la construcción de LAS OBRAS y durante el desarrollo de la actividad comercial autorizada, durante la vigencia de este contrato, tales como indemnizaciones, liquidaciones, cuotas obrero-patronales, compensaciones, reparaciones y reembolsos, entre otras;
19. Permitir el acceso a EL INSPECTOR y a funcionarios de LA AUTORIDAD quienes, en el ejercicio de sus funciones de coordinación y fiscalización, deban ingresar a LA PARCELA;
20. Exonerar a LA AUTORIDAD de toda responsabilidad por daños y perjuicios que la misma cause a terceros, deudas y obligaciones contraídas, compromisos y pagos en concepto de prestaciones laborales, pagos a proveedores, etc., durante la ejecución de LAS OBRAS, o que sobreviniesen por causa de las operaciones o actividades autorizadas en el presente contrato en LA PARCELA.

VIGESIMA CUARTA: (Incumplimiento de AGROGANADERA).

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

En el evento de que AGROGANADERA no cumpliera con cualesquiera de las obligaciones que contrae en el presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO con LA AUTORIDAD a la fecha indicada; no resulten correctas las declaraciones a que se refiere la Cláusula décima novena; no cumpliera con las condiciones precedentes que corren a su cargo, o que, aun cumpliendo con dichas condiciones precedentes, no firmare el CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES por causas que le fueren imputables, LA AUTORIDAD tendrá derecho a hacer efectiva la Garantía que se consigna por razón del presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO, en concepto de indemnización final y definitiva por los perjuicios que pudiese haberle ocasionado su incumplimiento.

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

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

VIGESIMA QUINTA: (Incumplimiento por LA AUTORIDAD).

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

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

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

En el evento que LA AUTORIDAD no cumpliere con la obligación de construir la INFRAESTRUCTURA de conformidad con el CRONOGRAMA convenido o no resulten correctas las declaraciones a que se refiere la Cláusula décima octava, AGROGANADERA tendrá la facultad de escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, cubriendo sus perjuicios con una suma equivalente al cien por ciento (100%) de la garantía otorgada por

AGROGANADERA, más el valor de las OBRAS construidas hasta ese momento, más la devolución de los pagos hechos por AGROGANADERA como su contribución para la construcción de la Infraestructura y la devolución de la garantía.

VIGESIMA SEXTA: (Inversión de AGROGANADERA).

AGROGANADERA se compromete a realizar en la ejecución del CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO, una inversión de capital por una suma no inferior a UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL BALBOAS (B/. 1,300.000.00).

SECCION SEXTA: INCUMPLIMIENTO Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO E INVERSION

VIGÉSIMA SEPTIMA: (Incumplimiento del CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO).

El hecho de que cualquiera de las partes permita, una o varias veces que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de lo acordado, o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones, o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponda, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO o del CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES, ni impedirá a la parte afectada exigir el cumplimiento fiel y específico de dichas obligaciones, ni que ejerza los derechos que le confiere este CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO y el CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES.

VIGÉSIMA OCTAVA: (Resolución del CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO).

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

- (1) El incumplimiento sustancial de cualesquiera de las Cláusulas pactadas;
- (2) La quiebra o el concurso de acreedores de AGROGANADERA, o por encontrarse ésta en estado de suspensión o cesación de pagos, sin que se haya producido la declaratoria de quiebra correspondiente;
- (3) La disolución de AGROGANADERA, o de alguna de las sociedades que integren su consorcio, salvo que las demás puedan cumplir el CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO;

- (4) La utilización de LA PARCELA para fines distintos a los convenidos;
- (5) Si abandona LA PARCELA, sin previa autorización por escrito de LA AUTORIDAD;
- (6) La cesión o traspaso de los derechos o bienes objeto de este contrato por parte de AGROGANADERA, sin previa aprobación por escrito de LA AUTORIDAD;
- (7) Que no resulten ciertas las declaraciones de las cláusulas de este contrato;
- (8) La morosidad de AGROGANADERA en el no pago de dos (2) mensualidades consecutivas de las rentas que establece la cláusula décima octava de este contrato;
- (9) La interposición de demanda judicial o medidas cautelares contra AGROGANADERA, si estas acciones pudiesen poner en peligro, a juicio de LA AUTORIDAD, la ejecución o cumplimiento de este contrato;
- (10) La no reconstrucción o reparación de las mejoras o instalaciones cuando éstas sean destruidas, total o parcialmente, debido a siniestros.

En todo caso, se entiende aplicables al presente contrato, además de las causales y consecuencias de la resolución administrativa contenidas en la Ley 56 de 27 de diciembre 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.

SECCIÓN SÉPTIMA. DISPOSICIONES FINALES

VIGESIMA NOVENA: (Terminación del Contrato).

El presente contrato podrá darse por terminado dentro del período estipulado en este contrato sin que se haya acordado su prórroga o, de acordarse su prórroga, al vencimiento de dicha prórroga, y por mutuo acuerdo de las partes.

TRIGESIMA: (Nulidad).

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

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

TRIGESIMA PRIMERA: (Ley aplicable).

Las partes sujetan la validez, interpretación y vigencia del presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO a las leyes de la República de Panamá. En el evento que surgieran diferencias de interpretación o cualquier disputa entre las partes que no pueda ser resuelta por mutuo acuerdo, sea por motivo del presente CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO o del CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES, ambas partes convienen expresamente que dichas diferencias o discrepancias sean resueltas por la vía de arbitraje el cual, salvo lo dispuesto en la Cláusula siguiente, se desarrollará de acuerdo con las normas de procedimiento contenidas en el Código Judicial de la República de Panamá, a cuyos tribunales se someten para todos los efectos del correspondiente Tribunal Arbitral.

TRIGESIMA SEGUNDA: (Resolución de controversias).

De conformidad con la Cláusula anterior, las partes convienen que cualquier desacuerdo entre ellas, en relación con este CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO o del CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES, será sometida a arbitraje cuyo sede será Panamá y cuyo Laudo será en base a la equidad. Para tal efecto, cualquiera de las partes comunicará a la otra, por escrito, su determinación de proceder al arbitraje, con indicación del abogado en ejercicio, que designa como ARBITRO.

La parte que reciba la comunicación contestará a la remitente, dentro de los tres (3) días hábiles subsiguientes, con la información del ARBITRO que designa, que también será abogado en ejercicio. Los ÁRBITROS así designados deberán instalarse dentro de los cinco (5) días hábiles subsiguientes para escoger al ARBITRO DIRIMENTE, con iguales cualidades, a quien someterán las diferencias que surjan entre ellos y luego procederán a la substanciación del proceso.

Cada parte pagará los servicios del árbitro escogido por ella. Todos los demás gastos del arbitraje, incluyendo los honorarios del ÁRBITRO DIRIMENTE, serán pagados por AGROGANADERA y LA AUTORIDAD por partes iguales.

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

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

TRIGESIMA TERCERA: (Renuncia a reclamación diplomática).

AGROGANADERA renuncia al derecho de solicitar la interposición de cualquier reclamación diplomática, salvo que mediara denegación de justicia. La presente Cláusula se aplicará no sólo a este CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO sino también a el CONVENIO DE RESPONSABILIDADES COMUNES.

TRIGÉSIMA CUARTA: (Avisos).

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

(1) En el caso de LA AUTORIDAD:

Administrador General
 Autoridad de la Región Interoceánica
 Apartado Postal 2097, Balboa
 Panamá, República de Panamá.
 C.C. Oficina de Amador
 Apartado Postal 2097, Balboa
 Panamá, República de Panamá

(2) En el caso de AGROGANADERA

Ing. Diego Ramón García de Paredes
 Edificio Posada del Rey
 Oficina No.6 Vía Italia, Punta Paitilla
 República de Panamá

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

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

TRIGÉSIMA QUINTA: (Cesiones, sustituciones y subcontrataciones).

LA AUTORIDAD podrá ser sustituida por cualquier entidad del Estado de conformidad con las leyes de la República de Panamá, sin que ello afecte los derechos de AGROGANADERA.

En cambio cualquier cesión parcial o total de este contrato que desee hacer a otras personas AGROGANADERA, requerirá de la aprobación previa y por escrito de LA AUTORIDAD, la cual no se opondrá a ello sin justa causa.

En todo caso, ninguna cesión afectará el monto del pago de la Renta Variable.

AGROGANADERA también tendrá el derecho de subcontratar o subarrendar libremente, a subsidiarias o afiliadas, las mejoras que construyan sobre LA PARCELA arrendada, notificando previamente a LA AUTORIDAD.

AGROGANADERA remitirá oportunamente a LA AUTORIDAD copia de todos los contratos de cesiones, sustituciones y sub-contrataciones.

TRIGÉSIMA SEXTA: (Contratación de empleados).

AGROGANADERA dará preferencia en la contratación, a aquellos panameños que hayan perdido sus empleos en razón de las reversiones producto del cumplimiento de los Tratados Torrijos-Carter, cuando califiquen y apliquen en igualdad de condiciones.

En estos casos los nuevos empleos que se generen se sujetarán a las condiciones contractuales elaboradas por las empresas, de conformidad con las leyes laborales vigentes.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA: (Daños a las mejoras o a las instalaciones).

En caso de siniestro con destrucción total o parcial de las mejoras o instalaciones de AGROGANADERA, 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 OCTAVA: (modificaciones y addendas).

Las modificaciones y addendas que se realicen al presente Contrato, formarán parte integral del mismo, considerándose el contrato original y sus modificaciones y addendas como una sola relación contractual para todos los efectos legales.

TRIGÉSIMA NOVENA: (Fianzas, pólizas y garantías).

1) Fianza de Cumplimiento: Para garantizar el cumplimiento del presente Contrato, AGROGANADERA entregará a LA AUTORIDAD, dentro de los cinco (5) días hábiles a la formalización del presente Contrato, una Fianza de Cumplimiento a favor de LA AUTORIDAD y de LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, por la suma de NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS BALBOAS CON CUATRO CENTESÍMOS (B/.9,542.04), equivalente al canon de arrendamiento de seis (6) meses, 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. Dicha fianza tendrá una cláusula de renovación automática incondicional y se mantendrá vigente durante todo el término del presente contrato.

La fianza habrá de constituirse en efectivo, en títulos de crédito del Estado, en fianzas emitidas por compañías de seguros, o 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 Comisión Bancaria Nacional, 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.

La fianza deberá emitirse a favor de LA AUTORIDAD y de La Contraloría General de la República.

- 2) Fianza de Cumplimiento: Para garantizar el cumplimiento de la inversión, AGROGANADERA entregará a LA AUTORIDAD, dentro de los cinco (5) días hábiles a la formalización del presente Contrato, una Fianza de Cumplimiento de la inversión, a favor de LA AUTORIDAD y de LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, por la suma de CIEN MIL BALBOAS (B/.100,000.00), bajo las mismas características del punto anterior.
- 3) Póliza de Seguro: AGROGANADERA se obliga a contratar por su cuenta, en una compañía de seguros aprobada por LA AUTORIDAD, 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, por un monto de aceptado por LA AUTORIDAD, en moneda de curso legal de la República de Panamá, debido a las actividades de AGROGANADERA realizadas dentro o fuera de EL BIEN ARRENDADO. AGROGANADERA se compromete a mantener vigente dicho contrato de seguro de Responsabilidad Civil por todo el tiempo que dure el presente contrato y su renovación.
AGROGANADERA podrá contratar, si así lo considere conveniente, una Póliza Contra Todo Riesgo durante la construcción, de manera que la misma esté cubierta a medida que se vaya edificando.
- 4) Pólizas de seguros de cobertura total sobre las instalaciones: AGROGANADERA deberá contratar los seguros de extensión de cubierta que incluya una cobertura total y comprensiva de la propiedad una vez construida, dicha póliza deberá incluir, pero sin limitarse a, incendios, impacto de rayo, explosiones, terremotos, huracanes, vendavales, inundaciones e impactos de vehículos terrestres, marítimos y aéreos, por valor equivalente al cien por ciento (100%) de las mejoras realizadas, una vez se hayan ejecutado LAS OBRAS y las remodelaciones.

5) Pólizas de seguros adicionales: AGROGANADERA podrá contratar todos los seguros adicionales que considere convenientes. Sin embargo, LA AUTORIDAD podrá exigirle, en su momento, la contratación de seguros adicionales cuando lo considere conveniente, por razón de nuevas condiciones de riesgo debido a la naturaleza de las actividades de AGROGANADERA.

CUADRAGESIMA: (Renovación automática de las fianzas y seguros).

AGROGANADERA se compromete a mantener vigentes, durante todo el tiempo que dure el presente Contrato, las fianzas y pólizas de seguro exigidas en este Contrato. En tal virtud, dichas fianzas y pólizas de seguro deberán constar de una cláusula de renovación automática incondicional. En la eventualidad de que durante el último año de vigencia de las fianzas o pólizas de seguro AGROGANADERA no presentase la renovación de la vigencia de las mismas para el siguiente período, ya sea con endoso o con la expedición de una nueva póliza de seguro dentro de los últimos treinta (30) días del período en vigencia efectiva, LA AUTORIDAD podrá ejecutar la fianza vigente por incumplimiento.

CUADRAGESIMA PRIMERA: (Supervisión y exigencia de fianzas y seguros).

LA AUTORIDAD podrá supervisar y exigir la constitución de estas fianzas y seguros y de cualesquiera otras cauciones que considere aplicable, así como los términos de las mismas, dentro de las prácticas generales de seguros.

La presentación de las cauciones exigidas a AGROGANADERA no la liberarán de ningún modo del cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades contractuales con LA AUTORIDAD.

CUADRAGESIMA SEGUNDA: (Anexos).

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

CUADRAGESIMA TERCERA: (Timbres).

AGROGANADERA adhiere y anula timbres en este contrato por un valor de SETECIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON TREINTA Y SEIS CENTESÍMOS (B/763.36), en base al artículo 967 del Código Fiscal.,

Para constancia se firma este contrato, en la Ciudad de Panamá, a los doce (12) días del mes de agosto de mil novecientos noventa y ocho (1998).

Por la Autoridad

NICOLAS ARDITO BARLETTA
Autoridad de la Región Interoceánica

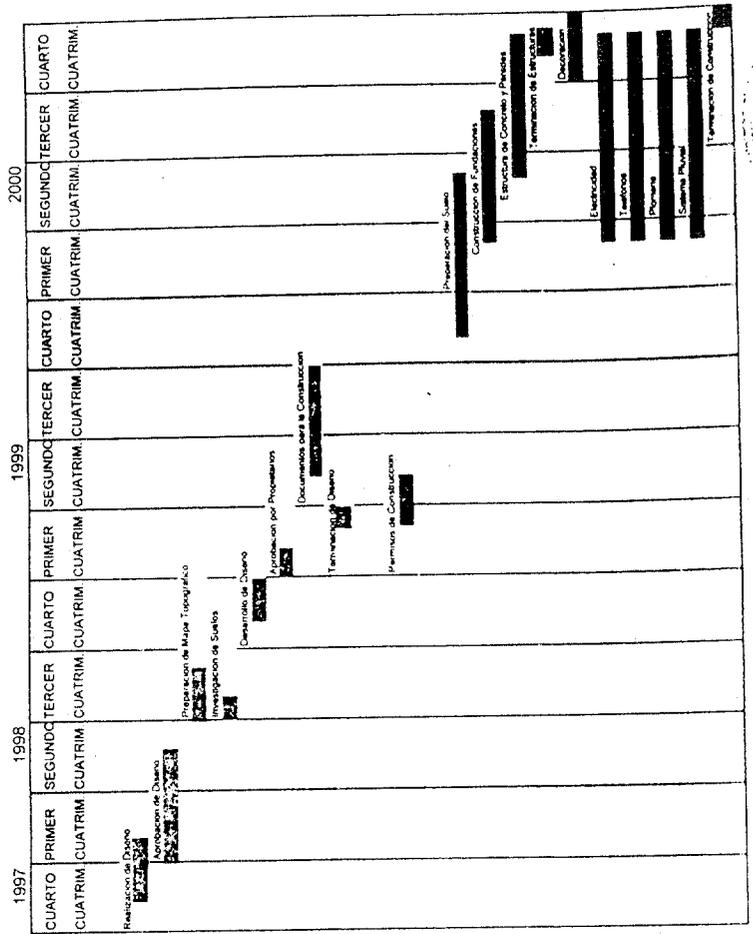
Por Agroganadera

DIEGO R. GARCIA DE PAREDES
Agroganadera Santa Fe, S.A.

GUSTAVO A. PEREZ
Contraloría General de la República

DESARROLLO DE HOTEL LA PLAYITA DE AMADOR

DESCRIPCION	TIEMPO DE DURACION	TIEMPO DE FALTANTE	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	1997				1998				1999				2000			
					CUARTO CUATRIM.	PRIMER CUATRIM.	SEGUNDO CUATRIM.	TERCER CUATRIM.	CUARTO CUATRIM.	PRIMER CUATRIM.	SEGUNDO CUATRIM.	TERCER CUATRIM.	CUARTO CUATRIM.	PRIMER CUATRIM.	SEGUNDO CUATRIM.	TERCER CUATRIM.	CUARTO CUATRIM.	PRIMER CUATRIM.	SEGUNDO CUATRIM.	TERCER CUATRIM.
DISEÑO																				
Realización de Diseño Conceptual	90d		01 Nov '97	Ene '98																
Aprobación de Diseño por Propietarios	150d	18d	Ene '98	May '98																
Preparación de Mapa Topográfico	45d	45d	Jul '98	Ago '98																
Investigación de Suelos	45d	45d	Jul '98	Jul '98																
Desarrollo de Diseño	60d	60d	Nov '98	Dic '98																
Aprobación de Diseño por Propietarios	10d	10d	Ene '99	Ene '99																
Documentos para la Construcción	135d	135d	May '99	Sep '99																
Terminación de Diseño				Mar '99																
APROBACION																				
Permisos de Construcción	75d	75d	Mar '99	Abr '99																
CONSTRUCCION																				
Preparación del Suelo	195d	195d	Nov '99	May '00																
Construcción de Fundaciones	160d	160d	Mar '00	Ago '00																
Estructuras de Concreto y Paredes	210d	210d	May '00	Nov '00																
Terminación de Estructuras				Nov '00																
Muebles e Interiores, Decoración	60d	60d	Oct '00	Dic '00																
Electricidad	270d	270d	Mar '00	Nov '00																
Telefonos	270d	270d	Mar '00	Nov '00																
Piomería	270d	270d	Mar '00	Nov '00																
Sistema Pluvial	270d	270d	Mar '00	Nov '00																
Terminación de la Construcción				Dic '00																



ANEXOS

ANEXO A: Plano Parcial de Amador donde aparece LA PARCELA N°20-B.

ANEXO B: Cronograma de Trabajo de LA AUTORIDAD.

ANEXO C: Cronograma de trabajo de AGROGANADERA.

**ANEXO A: Plano Parcial de Amador de la Parcela
N°20-B**

DATOS DE CAMPO (PARCELA "A")		
PTO. DIST. (m)	RUMBO	COORDENADAS RECTANGULARES (m)
23	5 16' 24" 02" W	661550.17 985581.72
2	5 11' 46" 30" E	661548.70 985577.30
3	5 28' 37" 13" E	661543.30 985581.00
4	5 21' 18" 20" E	661531.00 985593.80
5	5 11' 38" 37" E	661601.00 985484.50
6	5 30' 27" 03" E	661607.30 985484.50
7	5 23' 21" 31" E	661619.45 985483.00
74	5 16' 28" 23" E	661636.00 985411.60
74	5 33' 35" 03" E	661655.13 985529.53
21	5 37' 37" 50" W	661698.112 985561.72
21	5 28' 34" 22" W	661659.45 985559.64
23		661550.17 985581.72

AREA 0 Ha=7,082.60m²

DESCRIPCION DE AREA

AREA DE LA FINCA No. 158012: 164 HAS + 4312.83 M²

AREA A SECUREAR : 0 HAS + 7,082.60 M²

RESTO LIBRE DE LA FINCA No. 158012: 163 HAS + 7,250.23 M²

NOTAS

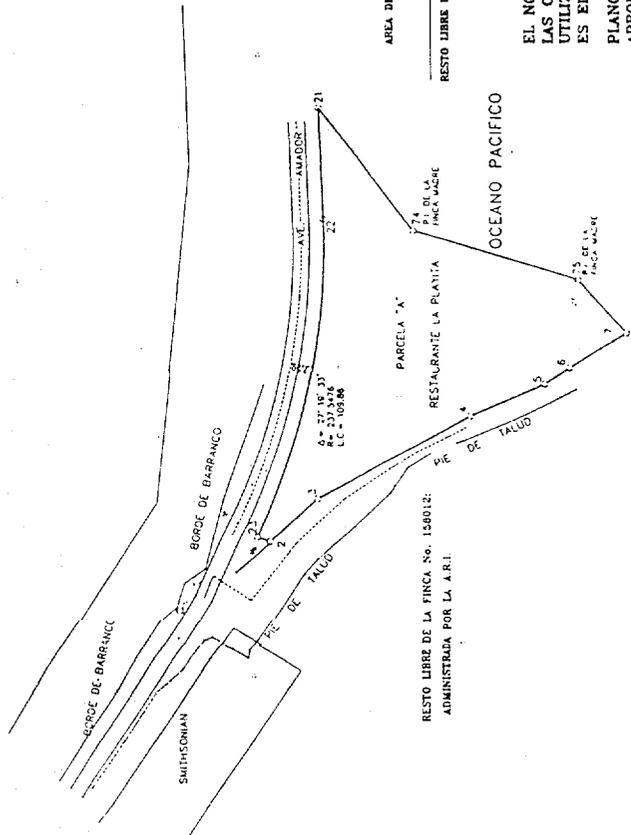
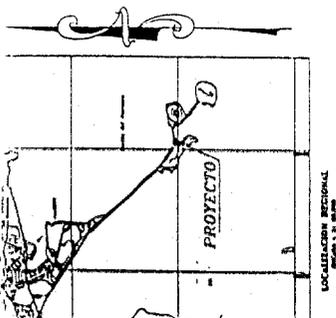
EL NORTE UTILIZADO ES DE CUADRICULA LAS COORDENADAS ESTAN EN EL SISTEMA UTM, UTILIZADO EN EL PAIS, DATUM DE REFERENCIA ES EL NAD 1927

PLANO DE REFERENCIA 80814-00168 APROBADO POR LA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y TESORO.

AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA
(LEY 4 DE 1974, MODIFICADA Y AMPLIADA LEY 7 DE 1987)
DIRECCION DE ADMINISTRACION DE BIENES REVERTIDOS
DEPARTAMENTO DE RECUPERACION Y ORDENAMIENTO DE BIENES

REPUBLICA DE PANAMA
PROVINCIA DE PANAMA
CORREGIMIENTO DE ANCON
DISTRITO DE PANAMA
LUGAR AMADOR

PLANO DE LA PARCELA QUE FORMA PARTE DE LA FINCA 168012 INSCRITA EN EL ROLLO 21928. DOCUMENTO N. DE PROPIEDAD DE LA NACION, QUE SE SECUREA PARA FORMAR FINCA A PARTIR A PARTIR A ROJERS DE SI MISMA, Y TESORO.



RESTO LIBRE DE LA FINCA No. 158012: ADMINISTRADA POR LA A.R.I.



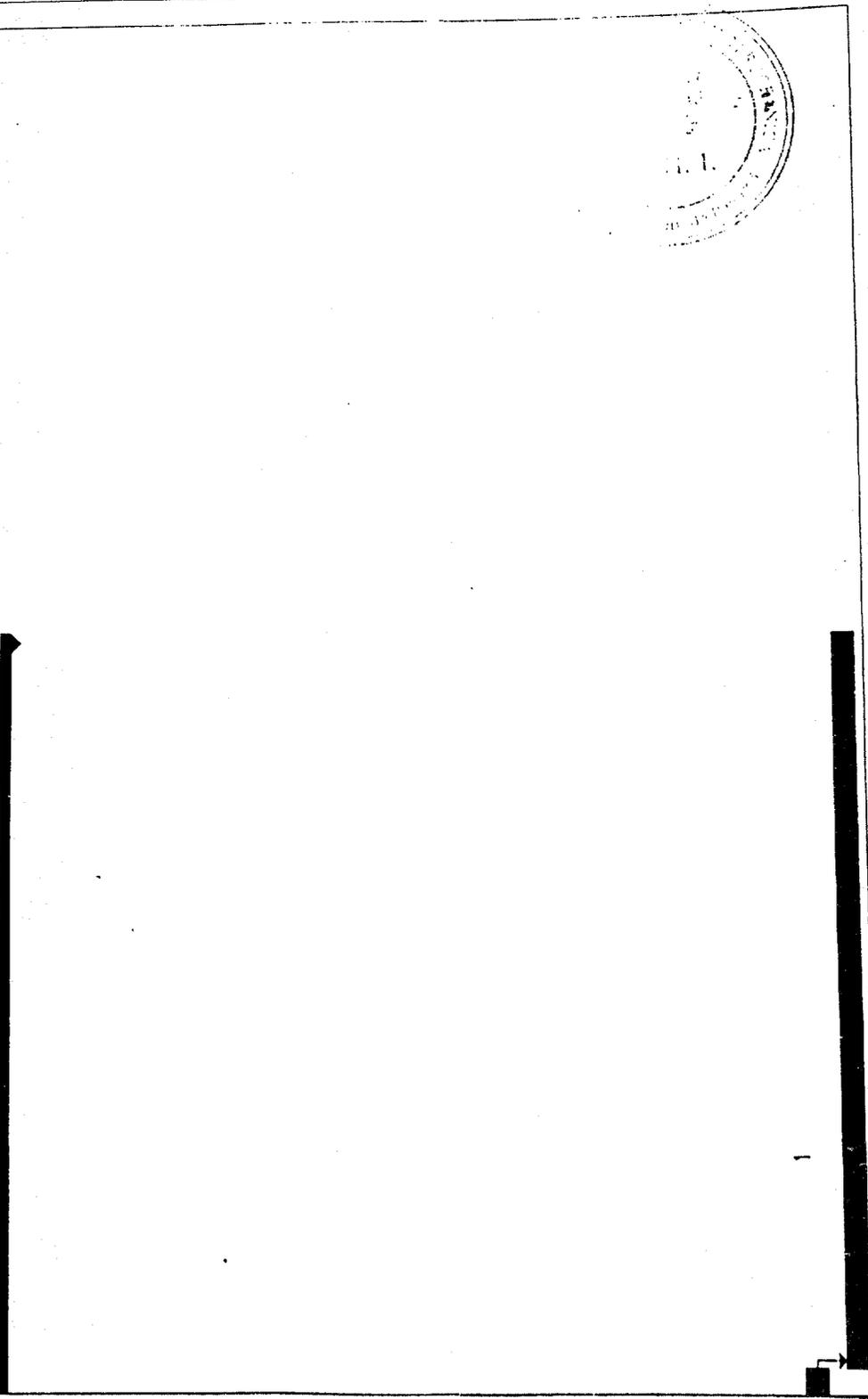
ANEXO B: Cronograma de Trabajo de LA AUTORIDAD

Nombre de la tarea		PROYECTO TURISTICO DE AMADOR																				
		1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1998	1998	1998	1998									
Id	Dias Hábitiles	Comienzo	Fin	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic	ene	feb	mar	abr	may	jun	
				1	539d	2/198	26/100															
2	8d	2/198	13/198																			
3	6d	15/198	22/198																			
4	2d	26/198	29/198																			
5	36d	30/198	20/398																			
6	1d	23/398	23/398																			
7	8d	24/398	2/498																			
8	5d	3/498	9/498																			
9	5d	10/498	16/498																			
10	1d	17/498	17/498																			
11	3d	10/498	14/498																			
12	2d	15/498	16/498																			
13	5d	17/498	23/498																			
14	5d	24/498	30/498																			
15	5d	1/598	7/598																			
16	5d	8/598	14/598																			
17	3d	15/598	18/598																			
18	3d	22/598	26/598																			
19	2d	27/598	28/598																			
20	15d	29/598	18/698																			
21	1d	19/698	19/698																			
22	22d	22/698	21/798																			
23	356d	22/798	26/100																			

INFC - E - 17 - FEB - 98

CRONOGRAMA DE EJECUCION DE LA INFRAESTRUCTURA BASICA - PROYECTO TURISTICO DE AMADOR

tri 3 1998	tri 4 1998	tri 1 1999	tri 2 1999	tri 3 1999	tri 4 1999	tri 1 2000	tri 2 2000	tri 3 2000	tri 4 2000	tri 1 2001	tri 2 2001
jul ago sep	oct nov dic	ene feb mar	abr may jun	jul ago sep	oct nov dic	ene feb mar	abr may jun	jul ago sep	oct nov dic	ene feb mar	abr may



ANEXO C: Cronograma de Trabajo de AGROGANADERA

Autoridad de la Región Interoceánica
Dirección de Planificación
Estimados de Ingresos Fijo
Agroganadera Santa Fé
(En Balboas)

Año	Canon Fijo
1998	19,084.08
1999	19,084.08
2000	19,084.08
2001	19,084.08
2002	19,084.08
2003	19,084.08
2004	19,084.08
2005	19,084.08
2006	19,084.08
2007	19,084.08
2008	19,084.08
2009	19,084.08
2010	19,084.08
2011	19,084.08
2012	19,084.08
2013	19,084.08
2014	19,084.08
2015	19,084.08
2016	19,084.08
2017	19,084.08
2018	19,084.08
2019	19,084.08
2020	19,084.08
2021	19,084.08
2022	19,084.08
2023	19,084.08
2024	19,084.08
2025	19,084.08
2026	19,084.08
2027	19,084.08
2028	19,084.08
2029	19,084.08
2030	19,084.08
2031	19,084.08
2032	19,084.08
2033	19,084.08
2034	19,084.08
2035	19,084.08
2036	19,084.08
2037	19,084.08
Total	763,363.20

FE DE ERRATA

" PARA CORREGIR ERROR INVOLUNTARIO DE GACETA OFICIAL EN SUS CINTILLOS"

Dice : Jueves 27 de agosto de 1998, Gaceta Oficial No. 26,617
Debe decir: Jueves 27 de agosto de 1998, Gaceta Oficial No. 23,617

AVISOS

AVISO
 De conformidad con el Artículo 777 del Código de Comercio de la República de Panamá, procedemos a hacer público lo siguiente:

1. Que el establecimiento comercial denominado **EXCLUSIVE ARTS GALLERY**, con domicilio en Calle 50, Centro Comercial Plaza New York, Local #14, Corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, opera mediante licencia comercial Tipo "B" No. 52459, concedida

mediante Resolución No. 3318 de 21 de septiembre de 1994, expedida a favor de New York Import, S.A.
 2. Que por decisión de la empresa, se procedió al traspaso de dicho establecimiento, el 20 de agosto de 1998, a la sociedad N.Y. IMP, S.A., inscrita a la Ficha 346375, Rollo 60252, e Imagen 0025 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público.
 3. Por consiguiente, se tramita la cancelación de la licencia de Operación Tipo "B", concedida a favor de una persona jurídica, para así solicitar

Licencia de Operación Tipo "B" en favor de una nueva persona jurídica. New York Import, S.A. Hertsel Levy Presidente y Representante Legal L-448-839-37 Tercera Publicación

AVISO

Al tenor del artículo 777 del Código de Comercio, por este medio aviso al público, que mediante escritura Pública No. 9984 del 19 de agosto de 1998, de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, he vendido el establecimiento

comercial denominada "LUEN HOP", ubicado en calle 23 Monte Oscuro, Edificio 17-075, Corregimiento de Río Abajo, Provincia de Panamá, al señor Chow Kin, con cédula No. E-8-51954 Panamá, 20 de agosto de 1998 Wing Kong Tank Céd.:E-8-45859 L-448-835-89 Tercera Publicación

AVISO AL PUBLICO
 Para dar cumplimiento a lo que establece el Código de Comercio por este

medio avio al público en general que he vendido mi establecimiento "Jardín Ocho Paso" ubicado en Ocho Paso distrito de Tonosí Provincia de Los Santos y que opera con la licencia Comercial Tipo "B" No. 17807 con su Representante Legal es Elsy A. Hernandez de Gonzalez Con cédula de identidad personal 7-102-802 al señor Alfredo de Jesús Cedeño a partir de la fecha. Las Tablas. 4 de junio de 1997 L-448-855-57 Tercera Publicación

CERTIFICACION

La Dirección General de Registro Público 13010 Certifica Que la sociedad

COMERCIALIZADORA SAGITARIO, S.A.
 Se encuentra registrada

en la ficha 45604 Rollo 2848 Imagen 194 desde el dieciseis de octubre de mil novecientos setenta y nueve.

DISUELTA

Que dicha sociedad ha sido disuelta mediante escritura pública 5005

del 31 de julio de 1998 de la Notaría Tercera del circuito de Panamá, según consta inscrito al Rollo 61473 Imagen 25 de la Sección de Micropelículas Mercantil- desde el 17 de agosto de 1998.

Expedido y firmado en la ciudad de Panamá, el diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y ocho, a las 02-34-59.5 P.M.
 Nota - Esta certificación pagó el impuesto de timbre por un valor de B/

14.00 Comprobante No. 13010 Fecha 18/08/1998 (fdo) Mayra G. de Williams Certificador L-448-838-98 Unica publicación

CONCESION

República de Panamá Ministerio de Comercio e Industrias Dirección General de Recursos Minerales Resolución No. 98-87 De 5 de agosto de 1998

El Director General de Recursos Minerales Considerando: Que mediante memorial presentado por el Lic. Leosmar Alberto Tristán abogado en ejercicio, de generales conocidas, varón, mayor de edad, con

oficinas en la ciudad de Panamá, Avenida Samuel Lewis, Edificio Comosa, Piso 16, Corregimiento de Bella Vista, lugar donde recibe notificaciones personales, en calidad de Apoderado de la empresa **ARENAS Y CONSTRUCCIONES S.A.**, inscrita en el Registro Público, Ficha 341437, Rollo 58332, Imagen 60, solicita se le otorgue una concesión para la extracción de

minerales no metálicos (arena submarina) en una (1) zona de 219.85 hectáreas, ubicada en el Corregimiento de Cermeño, en Punta San Juanito, Distrito de Capira, Provincia de Panamá e identificada con el símbolo **ACSA-EXTR (a r e n a s u b m a r i n a)** 98-28; Que adjuntaron a la solicitud los siguientes documentos:
 a) Poder otorgado al Lic. Leosmar Alberto

Tristán por la empresa **ARENAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.**
 b) Memorial de solicitud;
 c) Copia del Pacto Social de la empresa (Autenticado)
 d) Certificación del Registro Público donde consta la personería de la sociedad;
 e) Declaración Jurada (Notariada)
 f) Capacidad Técnica y Financiera;
 g) Plan de Trabajo;

h) Planos Mineros e Informe de Descripción de Zonas;
 l) Declaración de Razones;
 j) Recibo de Ingresos 118078 de 8 de julio de 1998 en concepto de Cuota Inicial;
 Que de acuerdo con el Registro Minero, las zonas solicitadas no se encuentran dentro de áreas amparadas por solicitudes o concesiones o reservas mineras; Que se han llenado.

todos los requisitos exigidos por la Ley para tener derecho a lo solicitado

RESUELVE

PRIMERO: Declarar a la empresa ARENAS Y CONSTRUCCIONES S.A., elegible de acuerdo con las disposiciones del Código de Recurso Minerales para que se le otorgue derechos de extracción de minerales no metálicos (arena submarina) en una (1) zona de 219.85 hectáreas, ubicada en el Corregimiento de Cermeño, en Punta San Juanito, Distrito de Capira, Provincia de Panamá, de acuerdo a los planos identificados con los números 98-88 y 98-89.

SEGUNDO: Ordenar la publicación de tres Avisos Oficiales a que se refiere la Ley en tres fechas distintas en un diario de amplia circulación de la República y por una sola vez en la Gaceta Oficial.

La peticionaria debe aportar al expediente de solicitud original y dos copias de cada una de las

publicaciones, inmediatamente éstas sean publicadas.

FUNDAMENTO LEGAL: Artículo 9 de la Ley 109 del 8 de octubre de 1973, modificado por el Artículo de la Ley 32 de 1996.

NOTIFIQUESE Y PUBLIQUESE.

ING. DIDIER PITANO
Director General de Recursos Minerales

JORGE LUIS ABREGO
Jefe del Depto de Minas y Canteras

Notificado el interesado a los 5 días del mes de agosto de 1998

Leosmar Tristán
Céd. 9-107-2399
Dirección General de Recursos Minerales
Ministerio de Comercio e Industrias

Es copia auténtica de su original

Panamá 5 de agosto de 1998

Edilma Gálvez -
Registradora
Director General
L-448-385-34
Unica publicación

AVISO OFICIAL

El Director General de Recursos Minerales

A quienes interese,

Hace Saber:

Que el Lic. Leosmar

Alberto Tristán, en su condición de Apoderado Especial, ha presentado solicitud de concesión a nombre de la empresa ARENAS Y CONSTRUCCIONES, S.A., para la extracción de minerales no metálicos (arena submarina) en una (1) zona de 219.85 hectáreas, ubicada en el Corregimiento de Cermeño, en Punta San Juanito, Distrito de Capira, Provincia de Panamá, las cuales se describen a continuación:

ZONA No. 1: Partiendo del Punto No. 1, cuyas coordenadas geográficas son 79° 43'39" de Longitud Oeste y 08°43'35" de Latitud Norte, se sigue una línea recta en dirección Este por una distancia de 2,983 metros hasta llegar al Punto No. 2, cuyas coordenadas geográficas son 79°42'01.4" de Longitud Oeste y 08°43'35" de Latitud Norte. De allí se sigue una línea recta en dirección Sur por una distancia de 737 metros hasta llegar al

Punto No. 3, cuyas coordenadas geográficas son 79°42'01.4" de Longitud Oeste y 08°43'11" de Latitud Norte. De allí se sigue una línea recta en dirección Oeste por una distancia de 2,983 metros hasta llegar al Punto No. 4, cuyas coordenadas geográficas son 79°43'39" de Longitud Oeste y 08°43'11" de Latitud Norte. De allí se sigue una línea recta en dirección Norte por una distancia de 737 metros hasta llegar al Punto No. 1 de partida.

Esta zona tiene un área total de 219.85 hectáreas, ubicada en el Corregimiento de Cermeño, en Punta San Juanito, Distrito de Capira, Provincia de Panamá.

Este AVISO se publica para cumplir con el contenido del Artículo 9 de la Ley 109 del 8 de octubre de 1973, modificado por el Artículo 10 de la Ley 32 de 1996. Las oposiciones que resulten deberán presentarse mediante abogado dentro de los

sesenta (60) días calendarios siguientes a la última publicación de este AVISO, las cuales deberán cumplir con los requisitos que establece la Ley.

Este aviso deberá publicarse por tres (3) veces, con fecha distintas en un diario de amplia circulación de la capital de la República y por una vez en la Gaceta Oficial, a cargo del interesado

Panamá, 5 de agosto de 1998

Ing. DIDIER PITANO
Director General de Recursos Minerales

Notificado e interesado a los 5 días del mes de agosto de 1998

Leosmar Tristán
El interesado
Céd. 9-107-2399
Edilma de Gálvez
El Registrador
Dirección General de Recursos Minerales
Ministerio de Comercio e Industrias

Es copia auténtica de su original

Panamá 5 de agosto de 1998

Edilma de Gálvez
Registradora
Director General
L-448-385-42
Unica publicación

EDICTOS AGRARIOS

República de Panamá
Ministerio de Desarrollo Agropecuario

Dirección Nacional de Reforma Agraria
Región 1, Chiriquí
Edicto No. 195-98

El suscrito Funcionario Sustanciador de la Dirección Nacional de Reforma Agraria, en la Provincia de Chiriquí al público,

Hace Saber:

Que el señor (a) **INOCENCIO CASTILLO ATENCIO**, vecino (a) de Siogui Abajo, Corregimiento de La Estrella Distrto de Bugaba, portador de la

cédula de identidad personal No. 4-47-992, ha solicitado a la Dirección Nacional de Reforma Agraria mediante solicitud Número 4-0295, según plano aprobado No. 404-06-13561, la adjudicación a título oneroso de una parcela de tierra baldía Nacional adjudicable, con una superficie de 3 Has. +2428.71 M2 ubicada en Siogui Abajo, Corregimiento de La Estrella, Distrito de Bugaba, Provincia de Chiriquí, comprendido dentro de los siguientes linderos:

Norte: Rufino Franco G., QDA. Azul, servidumbre

Sur: Inocencio Castillo Atencio

Este: Inocencio Castillo Atencio

Oeste: Inocencio Castillo Atencio

Para los efectos legales se fija este Edicto en lugar visible de este Despacho, en la Alcaldía del distrito de Bugaba o en la corregiduría de La Estrella, y copia del mismo se entregarán al interesado para que los haga publicar en los órganos de publicidad correspondientes, tal como lo ordena el

Artículo 108 del Código Agrario.

Este Edicto tendrá una vigencia de quince (15) días a partir de la última publicación

Dado en David a los 11 días del mes de agosto de 1998

Celia G. De Caceres
Secretaría Ad-Hoc
Ing. Fulvio Araúz González
L-448-485-55
Unica publicación

República de Panamá
Ministerio de Desarrollo Agropecuario

Dirección Nacional Reforma Agraria
Región 7 Chepo

Edicto No. 8-7-58-

El suscrito Funcionario Sustanciador de la Dirección Nacional de Reforma Agraria, en la Provincia de Panamá al público

Hace constar:

Que el señor (a) **JUAN VILLARREAL CHAVEZ**, vecino (a) de R. Dario Paredes, Corregimiento Pacora, Distrito de Panamá portador de cédula de identidad personal No. 4-272-9

solicitado a la Dirección Nacional de Reforma Agraria mediante solicitud No. 8-083-94, según plano aprobado No. 807-17-12442, la adjudicación a título oneroso de una parce de tierra patrimonial adjudicable, con una superficie de Oha+0,347.07 m2, que forma parte de la finca 89,005 inscrita al tomo 1772, folio Doc.3, de propiedad del Ministerio de Desarrollo Agropecuario.

El terreno está ubicado en la localidad de Ruben Dario Paredes Corregimiento de Pacora, Distrito de Panamá Provincia de Panamá, comprendido dentro de los siguientes linderos:
Norte: Calle de 12 metros
Sur: Calle de 10.00 mts.
Este: Yadira Moreno y Emiliano Villarreal
Oeste: Calle de 10.00 mts.

Para los efectos legales se fija este Edicto en lugar visible de este Despacho, en la Alcaldía del Distrito de Panamá o en la corregiduría Pacora y copia del mismo se entregarán al interesado para que los haga publicar en los órganos de publicidad correspondientes, tal como lo ordena el artículo 108 del Código Agrario. Este Edicto tendrá una vigencia de quince (15) días a partir de la última publicación Dado en Chepo, a los 6 días del mes de agosto de 1998

Margarita Denis H.
Secretaria Ad-Hoc
Ing. Miguel Vallejos
Funcionario
Sustanciador
L-448-900-07

REPUBLICA DE
PANAMA
MINISTERIO DE
DESARROLLO
AGROPECUARIO

DIRECCION
NACIONAL DE
REFORMA AGRARIA
REGION Nº 4, COCLE
EDICTO Nº 160-98

El Suscrito Funcionario Sustanciador de La Dirección Nacional de Reforma Agraria, en la provincia de Veraguas; al público.

HACE SABER:
Que el señor (a) (ita)
RUBEN DARIO

CARLES GRIMALDO, vecino (a) de Calle San Antonio Corregimiento de Penonomé Distrito de Penonomé portador de la cédula de identidad personal No. 2-10-294 ha solicitado a la Dirección de Reforma Agraria mediante solicitud No. 4-642-96 según plano aprobado No. 205-09-7035 la adjudicación a título oneroso de una parcela de tierras Baldías Nacional adjudicable con una superficie de 10 Has+7973.40 M2 ubicada en Miraflores Corregimiento de Toabre Distrito de Penome Provincia de COCLE comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Eliberto Fernández - María Concepción R. De Meneses
SUR: Servidumbre - Ruben Dario Carles Grimaldo
ESTE: Ruben Dario Carles Grimaldo - María Concepción R. De Meneses
OESTE: Irene Fernandez - Hilario Martinez

Para los efectos legales se fija este Edicto en lugar visible de este despacho, en la Alcaldía del Distrito de _____ o en la Corregiduría de Toabre - Penonomé y copias del mismo se entregarán al interesado para que los haga publicar en los órganos de publicidad correspondientes, tal como lo ordena el artículo 108 del Código Agrario. Este Edicto tendrá una vigencia de

quince (15) días a partir de la última publicación. Dado en PENOME, a los 17 días del mes de agosto de 1998

MARISOLA A. DE MORENO

Secretaria Ad-Hoc
ING.PABLO E.
VILLALOBOS D.
Funcionario
Sustanciador
L-448-603-45
Única Publicación

REPÚBLICA DE
PANAMÁ
MINISTERIO DE
DESARROLLO
AGROPECUARIO
DIRECCION
NACIONAL DE
REFORMA AGRARIA
REGIÓN Nº 5
PANAMÁ OESTE
EDICTO Nº 118

El suscrito Funcionario Sustanciador de la Dirección Nacional de Reforma Agraria, en la Provincia de Panamá al público

HACE SABER:
Que el señor (a) (ita)
Pedro Ragalado Frias Vega, vecino (a) de La Tablitas Corregimiento _____ Distrito de

Capira, Portador de la cédula de Identidad personal No. 8-123-625, ha solicitado a la Dirección Nacional de Reforma Agraria mediante Solicitud No.8-5-257-97 según plano aprobado No. 802-10-13324 tierra baldía nacional adjudicable, con una superficie de 19 Ha +0,881.91 M2 M2. Ubicada en Las Tablitas, Corregimiento de Lliviv, Distrito de Capira, Provincia de Panamá, comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Servidumbre a otros lotes y a lidice de 5.00 metros
SUR: Terreno de Librada Frias y Manuel Antonio Caballero
ESTE: Terreno de Manuel Antonio Caballero, Reimundo Frias y Servidumbre a otros lotes y a Lidice de 5.00

metros.
OESTE: Terreno de Reimundo Frias y servidumbre a otros lotes y a Lidice de 5.00 metros y Quebrada Tina. Para los efectos legales se fija este Edicto en lugar visible de este Despacho, en la Alcaldía del Distrito de Capira o en la Corregiduría de _____ y copias del mismo se entregarán al interesado para que los haga publicar en los órganos de publicidad correspondiente, tal como lo ordena el artículo 108 del código Agrario. Este Edicto tendrá una vigencia de quince (15) días a partir de la última publicación.

Dado en Capira a los 17 del mes de agosto de 1998.

MARGARITA
MERCADO
Secretario Ad-Hoc
ING. ISSAC MARES
C.I. 2374-87
Funcionario
Sustanciador

L-448-876-06
Única Publicación

REPÚBLICA DE
PANAMÁ
MINISTERIO DE
DESARROLLO
AGROPECUARIO
DIRECCION
NACIONAL DE
REFORMA AGRARIA
REGIÓN Nº 5
PANAMÁ OESTE
EDICTO Nº 121 DRA-98

El suscrito Funcionario Sustanciador de la Dirección Nacional de Reforma Agraria, en la Provincia de Panamá al público

HACE SABER:
Que el señor (a) (ita)
DELMA CASTRO DE SANTANA, vecino (a) de La Colorada Corregimiento La Mitra Distrito de La Chorrera, Portador de la cédula de

Identidad personal No. 9-53-362, ha solicitado a la Dirección Nacional de Reforma Agraria mediante Solicitud No.8-370-96 según plano aprobado No.806-16-13290 tierra baldía nacional adjudicable, con una superficie de 0 Ha +732.23 M2., que forma parte de la finca 671 inscrita al tomo 14, folio 34, de propiedad del Ministerio de Desarrollo Agropecuario El terreno está ubicado en la localidad de La Mitra, Corregimiento de Playa Leona, Distrito de La Chorrera, Provincia de Panamá, comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Pacifico Diaz Marmolejo
SUR: Gilberto Guerra Flores

ESTE: Calle de tosca hacia carretera de playa Leona y otras fincas

OESTE: Terreno de Pacifico Diaz Marmolejo Para los efectos legales se fija este Edicto en lugar visible de este Despacho, en la Alcaldía del Distrito de La Chorrera o en la Corregiduría de _____ y copias del mismo se entregarán al interesado para que los haga publicar en los órganos de publicidad correspondiente, tal como lo ordena el artículo 108 del código Agrario.

Este Edicto tendrá una vigencia de quince (15) días a partir de la última publicación. Dado en Capira a los 18 del mes de agosto de 1998.

MARGARITA
MERCADO
Secretario Ad-Hoc
ING. ISSAC MARES
C.I. 2374-87
Funcionario
Sustanciador

L-448-877-53
Única Publicación