

Certifico: Que este documento es fiel copia de su original.



[Handwritten Signature]
 Autoridad de Turismo de Panamá
 20/10/16
 FECHA

RESOLUCION No. 061 / 2016

De 12 de AGOSTO de 2016.



LA DIRECTORA DE DESARROLLO E INVERSIONES TURISTICAS ENCARGADA DE LA AUTORIDAD DE TURISMO DE PANAMA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución No. 91/99 de 6 de agosto de 1999, la Junta Directiva del Instituto Panameño de Turismo, actual Autoridad de Turismo de Panamá resolvió aprobar la inscripción en el Registro Nacional de Turismo de la empresa **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A.**, inscrita a Ficha 345054, Rollo 59712, Imagen 0037 de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, a fin de que la misma se acogiese a los beneficios fiscales establecidos en el Artículo 17 de la Ley No. 8 de 14 de junio de 1994, para el desarrollo del proyecto de hospedaje público turístico, bajo la modalidad de hotel denominado **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A.**, con una inversión declarada de **TREINTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA BALBOAS CON 00/100 (B/.39,984,540.00)**.

Que mediante la Resolución No. 041 / 2016 de 29 de junio de 2016, emitida por la Directora de Desarrollo e Inversiones Turísticas Encargada de la Autoridad de Turismo de Panamá, se resuelve negar la solicitud de prórroga con fecha 20 de agosto del 2014 presentada por la empresa **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A.** y cancelar su inscripción en el Registro Nacional de Turismo por el incumplimiento de las obligaciones señaladas en los numerales 2 y 3 del artículo 30 de Ley No. 8 de 14 de junio de 1994 específicamente:

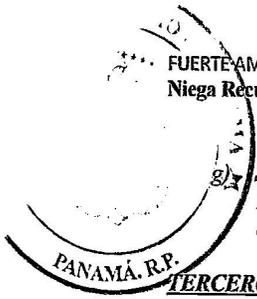
1. El incumplimiento del numeral 2 del artículo 30 de la Ley No. 8 de 1994, que establece la obligación de la empresa de iniciar la construcción, remodelación, rehabilitación o restauración de los inmuebles destinados para las actividades turísticas propuestas, dentro de un plazo no mayor de seis meses, contados a partir de su inscripción en el Registro Nacional de Turismo, salvo los casos en que la naturaleza de la actividad turística exija un plazo mayor, según dictamen del Instituto Panameño de Turismo (actual Autoridad de Turismo).
2. El incumplimiento del numeral 3 del artículo 30 de la Ley No. 8 de 1994, que establece un plazo que no excederá de tres (3) años, contados a partir de la fecha de su inscripción, para el inicio de la operación comercial de los servicios turísticos.

Que la apoderada legal de la empresa **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A.**, mediante escrito de fecha 7 de julio de 2016, presentó **RECURSO DE RECONSIDERACION CON APELACIÓN EN SUBSIDIO** en contra de Resolución No. 041/2016 de 29 de junio de 2016, el cual sustenta con los siguientes hechos y consideraciones:

PRIMERO: Mediante Resolución No. 045/2013 de 5 de abril de 2013, la Directora de Inversiones Turísticas de la Autoridad de Turismo de Panamá otorga a **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A.**, prórroga para el inicio de construcción del inmueble destinado al establecimiento de alojamiento público turístico (hotel) y para el inicio de operaciones del mismo.

SEGUNDO: Desde el otorgamiento de la prórroga, **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A.**, llevó a cabo las siguientes gestiones que pueden acreditarse con la documentación aportada, que constituyen elementos fehacientes de la intención y voluntad de dicha empresa para cumplir con los plazos establecidos por la Autoridad para el inicio de construcción y de operaciones del Hotel, a saber:

- a) Negociación con la cadena Wyndham para analizar la posibilidad de convertir parte del centro comercial en Hotel.
- b) Contratación desde el mes de enero de 2013 de los servicios de arquitectura para el desarrollo de planos, con la firma López Piñeiro Arquitectos.
- c) Obtener cotizaciones de seis empresas en el mes de diciembre de 2013 para las obras de demolición y evacuación de escombros y materiales en el sitio del Hotel.
- d) Desarrollo de planos de demolición.
- e) Contratación en el mes de marzo de 2014 de los trabajos de remodelación del restaurante BARKO, que constituye la entrada del Hotel.
- f) Desarrollo de los planos completos del hotel que deben ser revisados y aprobados por la Cadena Hotelera Wyndham.



FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S. A.
Niega Recurso de Reconsideración

g) Suscripción de una enmienda al Contrato de Licencia entre la empresa y la cadena Wyndham el 8 de agosto de 2014, mediante la cual se fijaba como fecha de inicio de operaciones del Hotel Howard Johnson en Isla Flamenco el 31 de diciembre de 2016.

TERCERO: El 20 de agosto de 2014, la empresa presenta por intermedio nuestro, solicitud de prórroga de inicio de construcción y de operaciones del proyecto de alojamiento público turístico, conforme la citada Resolución 045/2013 de 5 de abril de 2013. La solicitud de prórroga se presentó a fin de que la Autoridad, tomando en consideración las acciones llevadas a cabo por nuestro poderdante a esa fecha para poder iniciar la construcción y posterior operación del Hotel (las cuales reiteramos en el punto SEGUNDO anterior), concediera dicha prórroga de la fecha de inicio de construcción hasta el 31 de diciembre de 2015 y de la operación del inmueble destinado a la actividad turística de alojamiento público hasta el 31 de diciembre de 2017; sin embargo, la Autoridad no resolvió nuestra solicitud hasta el 29 de junio de 2016, razón por la cual estos plazos devienen en insubsistentes, dada la fecha de pronunciamiento del regulador turístico, lo cual debe ser tomado en cuenta al momento de decidir el presente recurso.

CUARTO: La solicitud de prórroga plantea que la aprobación de los planos había sufrido, y continúa sufriendo a la fecha, de un retraso considerable debido a las condiciones existentes del sitio, a saber:

- a) La modulación estructural del edificio es atípica y en el levantamiento original se consideraron secciones y modulaciones estándar. Esto ha causado que las hojas de arquitectura deban sufrir cambios importantes, lo cual afectó el diseño interno de algunas habitaciones en el nivel 100, la fachada lateral derecha y la fachada posterior, que llegó a ser la más compleja por los cambios de altura, niveles y condiciones de canales con variaciones existentes. Las escaleras y posiciones de elevadores tuvieron que ser modificadas también en varias ocasiones.
- b) Complejidades en el tema estructural y de plomería, ya que todo el diseño se basa en el anclaje a un sistema estructural existente. Para poder diseñar correctamente la estructura hubo que hacer un levantamiento muy complejo y delicado, que incluía realizar pruebas de carga y resistencia a varios elementos existentes. Igualmente, para cumplir con los nuevos códigos de estructura fue necesario reforzar algunos elementos existentes o rediseñar algunos de los nuevos.
- c) El diseño de la plomería ha sido el componente más complicado, ya que una vez que se realizó el diseño esquemático, el Arquitecto se percató que era imposible que el mismo funcionara a través de las distancias que debían recorrer las tuberías y atravesando obstáculos como muros en los niveles superiores y fundaciones y pisos reforzados a nivel de tierra. Se observó también que al realizar un levantamiento, que la infraestructura sanitaria existente había colapsado y que era imposible reutilizarla. Debido a las distancias, volúmenes a manejar y obstáculos para llegar al sistema de descarga y tratamiento de aguas residuales del Complejo de Amador, fue necesario incorporar una planta de tratamiento de aguas servidas. Igualmente, se confrontó el mismo problema para las aguas pluviales, donde se maneja una solución para desaguar más de 3,500 m² de aguas de lluvia.
- d) En cuanto al sistema eléctrico, hubo que modificar también posiciones de los cuartos eléctricos debido a los obstáculos y muros existentes.
- e) Realizar trabajos dentro de un búnker militar abandonado que no tiene ubicación clara de muchos elementos de diseño ha sido un tema muy complejo. No existe ningún plano con recorrido de tuberías, ni de plomerías, ni electricidad y en muchas ocasiones se encontraban paredes o pisos que tenían varios pies de concreto que posiblemente en su tiempo soportaron cañones o elementos militares de peso extremo y que constituyen elementos impenetrables que ocasionan retrasos en el diseño.
- f) La empresa ha invertido en un levantamiento topográfico de las actuales estructuras del búnker militar abandonado, para determinar con precisión los metrajés y distancias.

QUINTO: Los planos finales se encuentran en proceso de cierre y el anteproyecto fue presentado ante el Municipio.

SEXTO: La Resolución recurrida señala en su punto 7 que "según memorando No. 119-I-RN-040-16 de fecha 2 de febrero de 2016, informe de inspección técnica a la empresa FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, se pudo verificar que el área donde se debió haber construido en hospedaje continúan funcionando los locales comerciales (restaurantes). No se observó movimientos de demolición, ni de ningún tipo de construcción que demuestren que se haya iniciado la obra de construcción del hotel, por lo que consideran que la solicitud de prórroga presentada por la empresa no procede." La Autoridad al momento de resolver la solicitud de prórroga presentada, no está tomando en consideración un factor esencial, que fue invocado en la solicitud de prórroga, el cual que consiste en que la empresa no puede iniciar la etapa de construcción sin que se hayan aprobado los planos correspondientes por las autoridades competentes, ya que en ese caso, se estaría incurriendo en la violación de las normas aplicables que la empresa también tiene la obligación de acatar.

SÉPTIMO: Otro factor que ha incidido de manera significativa en el desarrollo de cualquier obra de construcción en el área de Amador, son los trabajos de ampliación de la Calzada de Amador que iniciaron a inicios del año 2014 y que si bien han avanzado, aún no han concluido en su totalidad, lo que hace extremadamente difícil o casi imposible el norma tránsito de equipo pesado y traslado de materiales para cualquier obra de construcción en dicho sector de la magnitud y complejidad de un hotel. Esta situación no es conducente para la negociación y conclusión de acuerdos con operadores hoteleros que estén interesados en establecerse en Amador. Debe reconocer la ATP que hoy día, el proyecto de ampliación de la Calzada de Amador, que lleva atrasos significativos, ha robado el atractivo visual del área y ha causado problemas serios de vialidad hacia el área de Amador que complican aún más cualquier proyecto que implique construcción, desarrollo y movilización de equipo pesado en el área.

Desde hace muchos años, nuestro representado ha venido planteando frente a ARI, y otras entidades del Estado, la imperiosa necesidad de ampliar el acceso de la calzada de Amador a 4 vías, tanto por razones de fluidez vehicular, como por razones de seguridad, y a raíz de esto ha solicitado en innumerables ocasiones que se le extendiera el inicio de construcción del hotel hasta que esto estuviera definido, ya que sus esfuerzos para la construcción de un hotel de cuatro estrellas o más en la Isla Flamenco, como se establece en su contrato, se verían afectadas por el limitado acceso vehicular al área. Como muestra de ello, la empresa presentó en su momento ante la ARI (carta que reposa también en expediente de la ATP), carta de cadena hotelera, mediante la cual esta comunica que sin el acceso vial requerido, no podrían desarrollarse estas instalaciones turísticas en Amador de esa envergadura. El Estado ha reconocido que el turismo interno y externo generado en el sector de Amador requiere que se hagan mejoras en la infraestructura vial que permitan la fluidez vehicular, ya que las grandes cadenas hoteleras ven el congestionamiento vehicular como un obstáculo al establecimiento de sus hoteles en Amador, sin contar con el hecho que incluso por razones de seguridad, en caso de un eventual desalojo o evacuación de personas, el hecho de tener solo dos vías impide que se lleve a cabo la actividad de alojamiento público con los estándares internacionales de seguridad y comodidad que dicha industria requiere. Es sensato que nuestro país ofrezca

FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S. A.
Niega Recurso de Reconsideración

hospedaje público de 4 estrellas o más en un lugar donde el acceso vehiculares tan vulnerable? Una vez se concluyan las obras de ampliación de la calzada, se incrementará la viabilidad de un desarrollo hotelero en Amador.

OCTAVO: Como ente rectora y promotora del turismo en la República de Panamá, la Autoridad no puede dejar de tomar en consideración el contexto histórico que motivó a FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A., a tomar la decisión de acogerse al Registro Nacional de Turismo en las primeras etapas de implementación de la Ley 8 de 1994. La empresa se basó en componentes, intrínsecamente relacionados entre sí: (i) el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador aprobado por el Estado, a través de la entonces Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) y (ii) el contrato entre dicha empresa y el Estado, denominado Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión No. 609-98 de 11 de noviembre de 1998, celebrado con la ARI, el cual fue modificado posteriormente en Adenda No. 1 de 18 de diciembre de 2001, proroga el plazo de inicio de construcción al 1º de mayo de 2003 para la primera etapa. Dicho contrato establece en su cláusula 5 lo siguiente:

"CLÁUSULA 5: (PROPÓSITOS DEL CONTRATO)

El presente contrato constituye un formal acuerdo por el cual: a) LA AUTORIDAD se obliga a desarrollar el área de Amador mediante la construcción de una infraestructura, de aquí en adelante LA INFRAESTRUCTURA, la cual será realizada de acuerdo con el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador, destinada a proveer los servicios básicos necesarios que haga apta el área de Amador para la inversión que se realizará sobre LA PARCELA NÚMERO VEINTIDÓS (22) conforme a este contrato."...

...LA AUTORIDAD y LA ARRENDATARIA INVERSIONISTA se comprometen a construir LA INFRAESTRUCTURA y LAS OBRAS, respectivamente, en los términos y condiciones establecidos en este contrato de acuerdo con el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador adoptado por la Junta Directiva de LA AUTORIDAD mediante Resolución Número cero treinta-noventa y seis (030-96) de veintitrés (23) de mayo de mil novecientos noventa y seis (1996)." (el subrayado es nuestro).

Adicionalmente, la cláusula 7 del Contrato 609-98 sobre Infraestructura, establece que la ARI se obliga a diseñar, desarrollar y construir facilidades de servicios públicos necesarios requeridos en el área de Fuerte Amador, a fin de que se pueda brindar un buen servicio al turismo internacional, incluyendo servicios de agua potable, desagües pluviales, alcantarillado sanitario, electricidad, teléfono, calles internas y carreteras de acceso al Complejo Turístico de Amador. Dicha obligación del Estado, indica la citada cláusula, debía hacerse sustancialmente de acuerdo con el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador que fue puesto en conocimiento de la empresa. La cláusula 17 del mismo contrato con la ARI, indica, además, que hay compromisos mutuos de las partes, incluyendo por supuesto al Estado como tal, a ejecutar LA INFRAESTRUCTURA y LAS OBRAS con responsabilidad. Esta obligación del Estado se reitera en la cláusula 46 del contrato, al prever que LA AUTORIDAD, tendrá, durante el término del contrato, la obligación de desarrollar LA INFRAESTRUCTURA de acuerdo con el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador, el cual será cumplido en sus partes importantes y esenciales.

En todo acuerdo bilateral, las partes están obligadas a cumplir con las obligaciones que voluntariamente han asumido, por lo que la parte que incumple, en este caso el Estado, no puede exigir a nuestra empresa el cumplimiento de sus obligaciones cuando el mismo Estado no ha podido cumplir sus propias obligaciones.

En el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador del Estado, se establece que los Componentes del Plan Maestro contienen toda la infraestructura necesaria para convertir a Fuerte Amador en el mejor desarrollo de destino turístico en Centro América (página 5, cuya copia reposa en el expediente de la Autoridad). El proyecto para Fuerte Amador, incluía, entre otros atractivos:

- Campo de golf de 18 hoyos para campeonatos y casa club, a ser desarrollados en dos etapas.
- Muelle para cruceros directamente en la costa.
- Club de yates y marina.
- Centro de Bienvenida Público.
- Villa Temática.
- Museo de la Historia del Canal de Panamá / Museo de la Guerra.
- Iglesia.
- Acuario.
- Tranvía interno.

Ninguna de estas atracciones e infraestructuras que permitirían desarrollar adecuadamente el Área de Amador han sido construidas. FUERTE AMADOR RESORT & MARINA paga al Estado una renta por estas infraestructuras, a pesar de no estar recibiendo el beneficio de las mismas. Reiteramos la importancia de ponderar que el proyecto de ampliación de la Calzada de Amador, que lleva atrasos significativos, ha robado el atractivo visual del área y ha causado problemas serios de vialidad hacia el área de Amador que complican aún más cualquier proyecto que implique construcción, desarrollo y movilización de equipo pesado en el área.

NOVENO: Apegados a nuestra obligación contractual y a las realidades de nuestro país y del desarrollo de Amador en general, nuestro cliente ha desarrollado una Marina Internacional de primer nivel, la más importante y completa de nuestro país y entre las mejores de la región. Además, el contrato antes mencionado fue uno de los primeros contratos de desarrollo, arrendamiento e inversión que El Estado suscribió para desarrollar el área de Amador. La visión del Gobierno en ese momento era alinear los compromisos de los inversionistas para que fuesen paralelos y complementarios entre sí y al Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de Amador (el "Plan Maestro") que el mismo Estado había confeccionado y que forma parte integral de nuestro contrato. Posteriormente, con el transcurso de los años, el Gobierno hizo modificaciones y ajustes al Plan Maestro, tanto en actividades como en el cronograma de ejecución del mismo, lo cual es perfectamente entendible, considerando que se trataba de un área cuyo potencial real estaba aún por definir. Estos cambios no fueron ni consultados con los inversionistas del área, ni comunicados oficialmente a ellos, sino que se dieron de hecho o por omisión y necesariamente tuvieron una afectación directa en la ejecución de nuestro proyecto, así como de todos los demás del área. En ese momento no se podía prever que la posibilidad de construir un hotel de cuatro estrellas o más, como establece nuestro contrato, requeriría de condiciones de infraestructura y proyectos complementarios que no podían cumplirse con la celeridad que el contrato nuestro establecía. La experiencia de Panamá en hoteles de esta envergadura era mínima; nada comparable a la que tenemos ahora. La obligación de construir y desarrollar la marina ha sido cumplida y con creces, bajo los términos de contrato No. 609-98, toda vez que FUERTE AMADOR RESORT & MARINA a la fecha de hoy ha invertido más del doble de los QUINCE

FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S. A.
Niega Recurso de Reconsideración

MILLONES DE DÓLARES (US\$15,000,000.00) que establece el contrato como compromiso de inversión para ambas actividades (Hotel y Marina) y lo ha hecho únicamente en el desarrollo de una Marina Internacional con todas sus actividades complementarias y relacionadas.

A la fecha, la inversión neta de la empresa excede los TREINTA Y CINCO MILLONES DE BALBOAS.

DÉCIMO: Cabe señalar, además, que la empresa únicamente se ha beneficiado de incentivos fiscales otorgados bajo el Registro Nacional de Turismo por aquellas inversiones que ha podido realizar a la fecha, lo cual implica que para el Estado no ha habido lesión patrimonial alguna como consecuencia de los derechos conferidos a FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A. bajo la Ley 8 de 1994.

UNDÉCIMO: En la Resolución recurrida, la Autoridad invoca el incumplimiento de la empresa del artículo 30, numeral 2 de la Ley 8 de 1994 en cuanto al inicio de la construcción de las obras sujetas al Registro. Sobre este punto, la empresa solicitó una prórroga exponiendo las causas justificadas que permitían a la Autoridad conceder una extensión del plazo, tomando en cuenta que dichas causas son totalmente ajenas al control de la empresa, algunas más recientes y otras que datan de antes del vencimiento del plazo de inicio de construcción del 1° de mayo de 2003 para la primera etapa, conforme Adenda 1 de contrato con ARI), advertidas por la empresa y comunicadas a la ARI en su momento, respecto a la ausencia de infraestructura que el Estado tenía la obligación de llevar a cabo. Estas deficiencias en infraestructura fueron señaladas por las cadenas hoteleras como esenciales.

DÉCIMO SEGUNDO: Asimismo, consta en los archivos de la Autoridad, la nota ARI-AG-DAL-2540-04 de 13 de agosto de 2004 firmada por Alfredo Arias, entonces Administrador General de la ARI, en la cual manifiesta que "...la infraestructura construida por la Autoridad de la Región Interoceánica fue entregada el 15 de junio de 2001, por lo que los arrendatarios con contratos vigentes antes de la misma no contaban, con el área preparada a cabalidad para las necesidades de sus proyectos, por lo que se entiende que sufrieron retrasos producto de tal situación tanto en sus trabajos de construcción como en el inicio de operaciones de los negocios proyectados." Esta nota constituye una prueba fehaciente de que el Estado ha reconocido que han existido atrasos en sus compromisos que no permiten que los concesionarios a su vez, cumplan con sus obligaciones de iniciar construcción o de iniciar la operación de sus proyectos. En consecuencia, el Estado (tanto ARI, como ahora la ATP), mal pueden alegar incumplimiento de obligaciones de iniciar construcción y operaciones para el componente de alojamiento público turístico del Registro Nacional de Turismo, cuando la relación contractual sobre la cual está basada la inversión requiere ser actualizada. Por esta razón, la Autoridad tiene fundamento para no invocar incumplimiento de nuestras obligaciones bajo en artículo 30 de la Ley 8 de 1994, por causales de FUERZA MAYOR ajenas al concesionario o beneficiario del Registro Nacional de Turismo, imputables al Estado por incumplimiento de sus obligaciones y no a nuestra empresa, las cuales ya han sido alegadas por nuestra parte ante la Autoridad.

Como muestra de su interés en el desarrollo del área de Amador y de su proyecto en particular, nuestro cliente ha invertido año tras año sumas millonarias en nuevos proyectos y mantenimiento y, además ha realizado las siguientes gestiones:

- a) Mantenido al día todas las obligaciones de pago de cánones y vigencia de las fianzas y pólizas requeridas bajo en contrato.
- b) Cumplido con creces, de los montos de inversión requeridos bajo en contrato.
- c) Mantenido reuniones de trabajo a lo largo de los últimos años con la ARI (ahora UABR) para regularizar y dejar acordes con la realidad actual, varios temas relacionados al Contrato y muy específicamente para establecer un nuevo cronograma del proyecto, para que El Estado pueda contar con las inversiones cónsonas con la realidad y ajustar el cronograma de inversión a la situación actual del proyecto.
- d) No menos importante, es destacar como CAUSAL DE FUERZA MAYOR, la emisión del fallo de la Corte Suprema de Justicia de 20 de mayo de 2015, que declara la inconstitucionalidad de algunas cláusulas del Contrato entre FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A., con la UABR, lo cual no solamente limita la posibilidad de efectuar inversiones adicionales que no serán reconocidas como mejoras efectuadas por la empresa, sino que conlleva a la necesidad urgente de readecuar la relación entre la empresa y el Estado, lo cual ya ha sido propuesto a la UABR, conforme se evidencia de la nota que adjuntamos como prueba a este recurso. Este hecho es claramente un evento de FUERZA MAYOR que escapa del control del concesionario y que debe ser evaluado por la Autoridad para no sancionar adicionalmente a la empresa con las medidas adoptadas en la resolución recurrida.

DÉCIMO TERCERO: En relación con las obligaciones relacionadas con el Registro Nacional de Turismo, nuestro compromiso de inversión no solo se ha cumplido, sino que ha sido excedido para las actividades existentes, de conformidad con los montos que fueron estimados a la ATP al momento del Registro. Además, FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A., se ha mantenido al día en sus pagos con el Estado y con el cumplimiento de las obligaciones de aportar la fianza de cumplimiento y estados financieros cada año desde la fecha del Registro Nacional de Turismo.

Si bien inicialmente el desarrollo hotelero estaba integrado con la marina a nivel de ejecución en el tiempo, es ampliamente conocido por la Autoridad, que situaciones ajenas al control del inversionista han impedido que se pueda iniciar su construcción.

La Dirección de Desarrollo e Inversiones Turísticas tiene conocimiento de que nuestro cliente ha efectuado ingentes esfuerzos con la UABR, ente rector del Contrato de Desarrollo, Arrendamiento e Inversión No. 608-98 de 11 de noviembre de 1998, celebrado entre la entonces Autoridad de la Región Interoceánica y Fuerte Amador Resort & Marina, S.A. La situación actual con la UABR es que se ha adelantado un proyecto de adenda que aportamos para referencia de la Autoridad. El nombramiento del nuevo Secretario Ejecutivo de la UABR y su equipo de trabajo ha dilatado el proceso de negociación de dicha adenda, lo cual escapa del control de nuestra representada. No podemos dejar de resaltar lo suficiente, lo cual lamentablemente no ha sido considerado por la Autoridad al momento de dictar la resolución recurrida, es el propósito de los esfuerzos realizados por nuestra poderdante ante la UABR para lograr una adenda al contrato respectivo, que ha venido siendo discutida en detalle y que incluso sus cláusulas han sido aceptadas en su casi totalidad por los funcionarios que han intervenido en la negociación respectiva.

DÉCIMO CUARTO: Nuestro representado no ha suspendido sus esfuerzos de encontrar una opción adecuada para el desarrollo del componente de alojamiento público turístico y ha firmado recientemente un acuerdo de intención con la cadena hotelera Wyndham, que refleja el compromiso de la empresa de establecer una inversión hotelera cónsona con los requerimientos del mercado marítimo panameño, enfocada en servir al sector turístico en general, grupos de visitantes que asistirán y atenderán a convenciones en el nuevo centro de convenciones que el Estado proyecto construir

FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S. A.
Niega Recurso de Reconsideración

en Amador y más en particular a los tripulantes de los barcos que transitan por el Canal y demás empresas marítimas. Por último y no menos importante, se han adelantado gestiones concretas de financiamiento con la Caja de Ahorros para el proyecto hotelero antes mencionado. Todo ello indica que a pesar de que los compromisos adquiridos por el Estado que no han sido cumplidos, la empresa sigue firme en su intención de llevar a cabo desarrollos turísticos e inversiones, más allá de las que se establecen como obligaciones en sus contratos de concesión, que permitirán fortalecer los servicios turísticos que requiere el área de Amador.

La empresa ha avanzado en la confección de los planos arquitectónicos estructurales de fontanería y electricidad para la construcción del primero de cuatro edificios para hospedaje/alojamiento público turístico correspondiente a las villas, las cuales serán administradas como unidades de tiempo compartido por un grupo hotelero especialista en el tema. Además hemos contratado los servicios de una firma consultora para llevar a cabo un estudio de mercado vigente de alojamiento público turístico en Amador, así como para que nos asista en la consecución de un socio operativo y una franquicia.

II. SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN: Con base en las consideraciones y sustentaciones antes planteadas, SOLICITAMOS a la Autoridad de Turismo de Panamá, RESOLVER LA PRESENTE RECONSIDERACIÓN EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

1. DEJAR SIN EFECTO los puntos Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto de la Resolución 041/2016, incluyendo, la CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN en el Registro Nacional de Turismo de FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A.
2. Con base a los eventos de FUERZA MAYOR que hemos acreditado y tienen incidencia directa en el avance del proyecto y también en los requerimientos del Registro Nacional de Turismo, SOLICITAMOS a la Autoridad de Turismo de Panamá, con fundamento en los numerales 2 y 3 del artículo 30 de la Ley 8 de 14 de junio de 1994, que permite que previo dictamen de la Autoridad en los casos en que la naturaleza de la actividad exija un plazo mayor, lo siguiente:

Una prórroga de dieciocho (18) meses a la fecha de inicio de construcción del inmueble destinado a la actividad turística de alojamiento público.

Una prórroga de veinticuatro (24) meses a la fecha de inicio de prestación de los servicios turísticos de alojamiento público.

La renovación del Registro Nacional de Turismo de Fuerte Amador Resort & Marina, S.A., considerando que ha sido sustentada la prórroga antes solicitada para el cumplimiento de las obligaciones objeto del mismo.

Que analizando los argumentos expuestos por los Apoderados Legales de la empresa, la Dirección de Inversiones Turísticas de la Autoridad de Turismo de Panamá, mediante memorándum No. 119-RN-0264-116 de 20 de julio de 2016, informa que considerando que el área donde estará ubicado en proyecto de hospedaje público turístico continúa igual que como estaba durante la inspección realizada en el 2015, la solicitud de prórroga para el inicio de la construcción hasta el 31 de diciembre de 2015 no procede, de igual manera no es viable la solicitud de Recurso de Reconsideración con apelación y subsidio en contra de la Resolución No. 041/2016 de 29 de junio de 2016.

Que a través de la Resolución No. 45/2013 de 5 de abril de 2013, se le otorgó una prórroga a la empresa FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A., de doce (12) meses para el inicio de la construcción del inmueble destinado al establecimiento de alojamiento público turístico (hotel) y dieciocho (18) meses para el inicio de operaciones del proyecto de alojamiento público turístico denominado FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, contados a partir de la notificación de dicha Resolución. La misma fue notificada el 5 de abril de 2013, con lo que la empresa estuvo de acuerdo y adquirió el compromiso de cumplir con los términos establecidos.

Que el artículo Quinto de la Resolución No. 45/2013 de 5 de abril de 2013, fue claro al advertir a la empresa FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A., que de no cumplir con cualesquiera de los plazos de prórroga otorgados y/o con la consignación de la fianza de cumplimiento, la Autoridad de Turismo de Panamá procedería a la cancelación de su inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo señalado en la Ley No. 8 de 14 de junio de 1994.

Que con base a los plazos establecidos en la Resolución No. 45/2013 de 5 de abril de 2013, a la empresa FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A., se le venció el término para iniciar la construcción del hotel el 5 de abril de 2014 y para el inicio de operaciones el término se le venció el 5 de octubre de 2015.

Que si bien es cierto que la empresa FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A., presentó el 20 de agosto de 2014, otra solicitud de prórroga de inicio de construcción hasta el 31 de diciembre de 2015 y de operaciones hasta el 31 de diciembre de 2017, del proyecto de alojamiento público turístico, la cual le fue negada posteriormente, según informe de inspección técnica (memorando No. 119-1-RN-040-16) realizada a la empresa, para el 2 de febrero de 2016 se pudo verificar que no

FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S. A.
Niega Recurso de Reconsideración

habían iniciado la obra de construcción de hotel, o sea que tampoco hubiesen cumplido con los plazos solicitados.

Que tomando en consideración los documentos presentados por **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A.**, la Junta Directiva del Instituto Panameño de Turismo, mediante el acto administrativo, identificado como la Resolución No. 91 /99 del 6 de agosto de 1999, aprobó la inscripción de la empresa, con la finalidad de que la misma pueda acogerse a los incentivos fiscales que establece la Ley No. 8 de 1994, específicamente el artículo 17, para el desarrollo de la actividad de alojamiento público turístico. **No se expresa en el mencionado acto administrativo, que la inversión sería dirigida para otros fines que no fueran el de alojamiento público turístico**, hecho que es aceptado por **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S.A.**, toda vez que al notificarse no expresó inconformidad con lo expuesto en la misma.

Que en virtud de las consideraciones antes señaladas y una vez analizados los documentos relativos al Recurso de Reconsideración interpuesto por los apoderados legales de la empresa **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S. A.**, la Directora de Inversiones Turísticas de la Autoridad de Turismo de Panamá, en uso de las facultades legales que le concede el Artículo 33 del Decreto Ley No. 4 de 27 de febrero de 2008, modificado por el artículo 26 de la Ley No. 16 de 2015 y el Resuelto de Asignación de Funciones No. 039 de fecha 11 de marzo de 2016.

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR el Recurso de Reconsideración interpuesto por los Apoderados Legales de la empresa **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S. A.**, inscrita a Ficha 345054, Rollo 59712, Imagen 0037 de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, en contra de la **Resolución No. 141 / 2016 de 29 de junio de 2016**, emitida por la Directora de Inversiones Turísticas Encargada de la Autoridad de Turismo de Panamá, que niega la solicitud de prórroga con fecha 20 de agosto de 2014 y cancela la inscripción en el Registro Nacional de Turismo de la empresa **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S. A.**

SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes la **Resolución No. 141 / 2016 de 29 de junio de 2016**, emitida por la Directora de Inversiones Turísticas Encargada de la Autoridad de Turismo de Panamá.

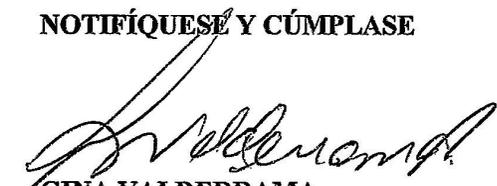
TERCERO: ORDENAR la publicación de esta Resolución por una sola vez en la Gaceta Oficial.

CUARTO: INFORMAR a la empresa **FUERTE AMADOR RESORT & MARINA, S. A.**, que contra la presente Resolución puede interponer Recurso de Apelación ante el Administrador General de la Autoridad de Turismo de Panamá, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación respectiva.

PARÁGRAFO: ORDENAR al Registro Nacional de Turismo que oficie copia de la presente Resolución, a las instituciones involucradas, para los fines correspondientes.

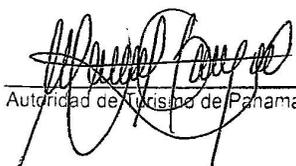
FUNDAMENTO LEGAL: Decreto Ley No. 4 de 27 de febrero de 2008, Resolución No. 91/99 de 6 de agosto de 1999, Resolución No. 041 / 2016 de 29 de junio de 2016, Resuelto de Asignación de Funciones No. 039 de fecha 11 de marzo de 2016.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


GINA VALDERRAMA
Directora de Inversiones Turísticas Encargada

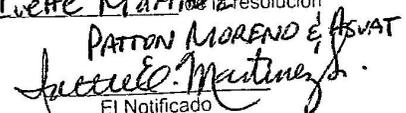
GV/lrr/drm
385

Certifico: Que este documento es fiel copia de su original.


Autoridad de Turismo de Panamá
20/oct/16
FECHA

Autoridad de Turismo de Panamá

En Panamá a los 6 días del mes de septiembre de dos mil 2016 a las 10:00 de la mañana se Notificó el Sr. Ivette Martínez resolución que antecede.


PATTON MORENO E. ASVAT
El Notificado

8-307-323

Y DIGO QUE 6
APELO