

CONTRATO DE CONCESIÓN No. A-2004-2020

9606407

Los suscritos **NORIEL ARAÚZ V.**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal **No. 4-702-432**, actuando en su condición de Administrador de **LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, quien en adelante se denominará **LA AUTORIDAD**, por una parte y, por la otra, el señor **FLORENCIO HARMODIO ENRIQUE AROSEMENA CHI**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número 8-745-881, en su calidad de representante legal de la sociedad **ROSADANI, S.A.**, inscrita al Folio No. **821606 (S)** de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, quien en adelante se denominará **LA CONCESIONARIA**, hemos convenido en celebrar contrato de concesión, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución ADM-CO No. 001-2020 de 12 de mayo de 2020, sujeto a las cláusulas siguientes:

PRIMERA: **LA AUTORIDAD** otorga en concesión a **LA CONCESIONARIA**, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución ADM-CO No. 001-2020 de 12 de mayo de 2020, sujeto al refrendo de la Contraloría General de la República de Panamá, un área total de 2,534.86 m², ubicada en el Recinto de Puerto Aguadulce, Distrito de Aguadulce, Provincia de Coclé.

SEGUNDA: El área dada en concesión a **LA CONCESIONARIA** será acondicionada por esta para desarrollar un centro base de apoyo logístico (Galera) en las operaciones de trasiego de arena, Clinker, combustible y melaza, azúcar y granos.

PARÁGRAFO I: Cuando **LA CONCESIONARIA** desee dedicarse a otras actividades complementarias o que tengan relación con las originalmente autorizadas, solicitará a **LA AUTORIDAD** el permiso correspondiente para las nuevas actividades.

TERCERA: **LA CONCESIONARIA** pagará a **LA AUTORIDAD**, por el área otorgada en concesión mediante el presente contrato, un canon fijo de **CINCO CENTESIMOS DE BALBOA (B/. 0.05)** por metro cuadrado de área terrestre, generando de esta manera un pago

RICARDO V. RIVERA

Contrato No. A-2004-2020
Panamá, 23 de Febrero de 2021
AMP - ROSADANI, S.A.
Pág. No.2

mensual durante el primer año de **CIENTO VEINTISÉIS BALBOAS CON 74/100 (B/. 126.74).**

Este canon fijo se incrementará en un cinco por ciento (5%) anual, según se detalla en la siguiente tabla:

AÑO	Local : 2534.86 m ²		
	Canon por m ² Con Δ 5% Anual	Pago Mensual	Pago anual
1	0.0500	B/. 126.74	B/. 1,520.88
2	0.0525	B/. 133.08	B/. 1,596.96
3	0.0551	B/. 139.67	B/. 1,676.04
4	0.0579	B/. 146.77	B/. 1,761.24
5	0.0608	B/. 154.12	B/. 1,849.44
6	0.0638	B/. 161.72	B/. 1,940.64
7	0.0670	B/. 169.84	B/. 2,038.08
8	0.0704	B/. 178.45	B/. 2,141.40
9	0.0739	B/. 187.33	B/. 2,247.96
10	0.0776	B/. 196.71	B/. 2,360.52
11	0.0815	B/. 206.59	B/. 2,479.08
12	0.0856	B/. 216.98	B/. 2,603.76
13	0.0899	B/. 227.88	B/. 2,734.56
14	0.0944	B/. 239.29	B/. 2,871.48
15	0.0991	B/. 251.20	B/. 3,014.40
16	0.1041	B/. 263.88	B/. 3,166.56
17	0.1093	B/. 277.06	B/. 3,324.72
18	0.1148	B/. 291.00	B/. 3,492.00
19	0.1205	B/. 305.45	B/. 3,665.40
20	0.1265	B/. 320.66	B/. 3,847.92
TOTAL=		B/. 50,333.04	

El canon descrito será pagado a la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, dentro de los quince días (15) calendario siguientes a la presentación de la factura respectiva y la morosidad en el pago del canon producirá un recargo del **dos por ciento (2%) mensual**.

LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ recibirá como ingreso, por canon fijo, al término del contrato, la suma de **CINCUENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES BALBOAS CON 04/100 (B/.50,333.04)**.

LA CONCESIONARIA realizará una inversión de **CIENTO DIECINUEVE MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.119,000.00)**, según se detalla a continuación:

W
RM



Contrato No. A-2004-2020
 Panamá, 23 de Febrero de 2021
 AMP – ROSADANI, S.A.
 Pág. No.3

CRONOGRAMA DE INVERSIÓN

Anexo 8: Cronograma de Inversión						
	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6
Movimiento de Tierra	\$ 7,000					
Construcción de Galera	\$ 22,550	\$ 22,500	\$ 22,500			
Instalaciones eléctricas			\$ 7,500			
Gatos y Elevadores				\$ 6,000	\$ 6,000	
Equipos y Materiales de Soldadura				\$ 2,500	\$ 2,500	
Taller de Mangueras Hidráulicas					\$ 3,200	
Montajes diversos y Herramientas Misc						\$ 16,750
Inversión Total	\$ 29,550	\$ 22,500	\$ 30,000	\$ 8,500	\$ 11,700	\$ 16,750
				Gran Total		\$ 119,000

Edificio Valeriano, Calle 52 y Avenida Marítima, Pasa 12
 Panamá, República de Panamá



Asimismo, **LA CONCESIONARIA**, se compromete a ejecutar a su propio costo, el proyecto o los proyectos específicos de desarrollo social y comunitario designados por la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, hasta por la suma de **CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTE BALBOAS CON 00/100 (B/.4,720.00)**, equivalente al cálculo progresivo y combinado establecido en la tabla de porcentajes para la determinación de aporte a proyectos sociales de la Autoridad Marítima de Panamá, conforme a la Resolución **J.D. No. 010-2019** de 27 de marzo de 2019, aplicados a la inversión del proyecto, que es de **CIENTO DIECINUEVE MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.119,000.00)**.

En atención a la Resolución **J.D. No. 010-2019** de 27 de marzo de 2019, el Administrador de **LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ** determinará el plazo en que se ejecutarán los aportes o proyectos de desarrollo social y comunitario y firmará con **LA CONCESIONARIA**, los acuerdos que sean necesarios para establecer los mecanismos de transparencia, ejecución y control que se requieran.

CUARTA:

El término del contrato es de **veinte (20) años**, contados a partir del refrendo de la Contraloría General de la República.

Handwritten initials and signature.



Contrato No. A-2004-2020
Panamá, 23 de Febrero de 2021
AMP – ROSADANI, S.A.
Pág. No.4

Para los efectos de la prórroga del presente contrato, **LA CONCESIONARIA** deberá presentar a **LA AUTORIDAD** solicitud escrita durante la última quinta parte del período de vigencia del mismo y a más tardar un (1) año antes de su vencimiento.

EL ADMINISTRADOR o **LA JUNTA DIRECTIVA** de la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**, según corresponda, aprobará mediante resolución motivada la solicitud de prórroga siempre que **LA CONCESIONARIA** haya cumplido con todas las obligaciones adquiridas mediante el presente contrato, no haya incurrido en violación de las leyes y reglamentos de **LA AUTORIDAD** y dicha solicitud sea compatible con los planes de desarrollo portuario y marítimo que lleva a cabo **LA AUTORIDAD**.

Dicha prórroga deberá ser refrendada por la Contraloría General de la República.

No es obligación de **LA AUTORIDAD** otorgar la renovación del presente contrato, ni pactar, en caso de renovación, las mismas condiciones.

QUINTA:

Las partes acuerdan que las mejoras de carácter permanente construidas por **LA CONCESIONARIA** en las áreas concedidas, pasarán a ser propiedad de **LA AUTORIDAD**, sin cargo alguno, al concluir el presente contrato.

LA AUTORIDAD se reserva el derecho de solicitar a **LA CONCESIONARIA**, el retiro de las mejoras no permanentes en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario, contados a partir de la notificación correspondiente. Vencido dicho término, las mejoras no permanentes pasarán a formar parte de los bienes de **LA AUTORIDAD**.

PARÁGRAFO I: **LA CONCESIONARIA** declara que renuncia al derecho que le otorga el Artículo 1770 del Código Civil, en concordancia con el Artículo 1444 del Código Judicial. En consecuencia, no podrá solicitar inscripción de título



Contrato No. A-2004-2020
Panamá, 23 de Febrero de 2021
AMP – ROSADANI, S.A.
Pág. No.5

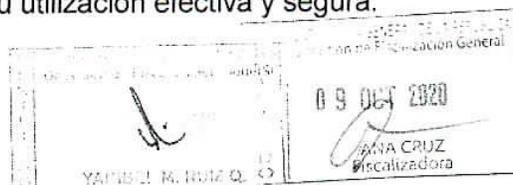
constitutivo de dominio, sobre las mejoras permanentes efectuadas en el área dada en concesión.

PARÁGRAFO II: Para los efectos de este contrato, se entiende por mejoras o modificaciones de carácter permanente aquellos bienes inmuebles construidos en el área dada en concesión que se identifiquen o se compenetren de tal manera que hagan imposible su separación sin quebranto, menoscabo o deterioro del área, o sea, sin que el área dada en concesión o dichos bienes inmuebles, se destruyan o alteren sustancialmente. De la misma manera, se entiende por mejoras de carácter temporal aquellas instalaciones de objetos muebles que se coloquen en el área dada en concesión, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio que preste **LA CONCESIONARIA**, siempre que puedan separarse sin quebranto, menoscabo o deterioro de tales objetos muebles.

SEXTA: **LA CONCESIONARIA** tomará las medidas necesarias con el propósito de mantener en completa limpieza y aseo el área dada en concesión y en especial, aquellas conforme a las reglamentaciones oficiales pertinentes, así como a las normas de general aceptación que sean aplicables a la actividad o explotación que se lleven a cabo dentro del área dada en concesión.

SÉPTIMA: **LA CONCESIONARIA** se obliga a lo siguiente:

- a) Pagar los gastos de energía eléctrica, gas, teléfono, agua o cualquier servicio público aplicable al área dada en concesión.
- b) Mejorar las instalaciones y mantener en óptimas condiciones de uso y aseo el área otorgada en concesión y sus alrededores, para garantizar su utilización efectiva y segura.



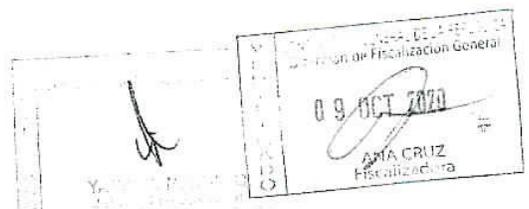
Contrato No. A-2004-2020
Panamá, 23 de Febrero de 2021
AMP – ROSADANI, S.A.
Pág. No.6

- c) Cumplir las órdenes y disposiciones emanadas de las autoridades y los organismos competentes, tales como: Seguridad del Cuerpo de Bomberos, Sanidad Ambiental, Dirección de Obras y Construcciones Municipales, Autoridad Marítima de Panamá, Ministerio de Ambiente, Ministerio de Economía y Finanzas y de cualquier otra institución del Estado con injerencia en el tema.
- d) Cubrir los gastos en que incurra por el aseo y mantenimiento del área dada en concesión. Además, **LA CONCESIONARIA** deberá reembolsar a **LA AUTORIDAD** los gastos en que incurra o tenga que efectuar en concepto de reparación de los daños que reciba el inmueble por acción u omisión de **LA CONCESIONARIA** o de su personal.
- e) Cumplir con las regulaciones ambientales que emita la Autoridad Marítima de Panamá y aquellas vigentes durante la ejecución y terminación del contrato.
- f) Evitar cualquier daño permanente o extensivo sobre el bien concesionado y una vez culmine el contrato de concesión, se asegurará de devolver a **LA AUTORIDAD** el área en igual o mejor calidad ambiental de la que le fue entregada.
- g) **LA CONCESIONARIA** deberá cumplir con lo señalado en el Artículo Segundo de la parte resolutive de la Resolución No. DRCC-IA-002-2019 de 22 de enero de 2019 y con todas las leyes y normas establecidas por el Ministerio de Ambiente.
- h) Someter a la aprobación de **LA AUTORIDAD**, las obras, mejoras o reparaciones mayores que hayan de efectuarse en el área y cumplir las recomendaciones que al efecto le señale la misma.
- i) Comunicar a **LA AUTORIDAD** a la mayor brevedad posible, sobre cualquier perturbación, usurpación o daño que se cause al área dada en concesión por acción de terceros, fuerza mayor, caso fortuito o por cualquier causa.
- j) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes o futuras que tengan aplicación en el área, ya sea que dichas disposiciones emanen de **LA AUTORIDAD** o de cualquier organismo competente.

Contrato No. A-2004-2020
Panamá, 23 de Febrero de 2021
AMP – ROSADANI, S.A.
Pág. No.7

- k) Garantizar las obligaciones que adquiere mediante este contrato, con una **Fianza de Cumplimiento** a favor de la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ / CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, por la suma de **SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE BALBOAS CON 96/100 (B/.7,549.96)**, la cual representa el quince por ciento (15%) del monto total de este contrato en concepto de canon fijo y deberá mantener su vigencia hasta **noventa (90)** días después de expirado el contrato. Dicha fianza se constituirá en efectivo, bonos del Estado, cheque certificado o garantía expedida por una compañía de seguros reconocida por la **Contraloría General de la República de Panamá**.
- l) Acreditar una **Póliza de Responsabilidad Civil** que garantice los daños a la propiedad privada, lesiones y/o muerte a terceros, dentro de los predios del área otorgada en concesión o por razón de la actividad por un monto de **CIEN MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.100,000.00)**, a favor de **LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ / LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ**.
- m) Consignar una **Póliza de Incendio** sobre el valor total de las mejoras a favor **LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ / CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, cuando estas sean construidas.
- n) Garantizar la inversión a realizar con una **Fianza de Cumplimiento de Inversión**, a favor de la **AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ / CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, por un monto de **ONCE MIL NOVECIENTOS BALBOAS CON 00/100 (B/.11,900.00)**, lo equivalente al **diez por ciento (10%)** del monto de la inversión como lo establece el Decreto Núm. 21-Leg. de 28 de marzo de 2018 de la Contraloría General de la República y deberá mantener su vigencia hasta que se haya realizado y aceptado la inversión estipulada.

Dicha fianza se constituirá en efectivo, bonos del Estado, cheque certificado o garantía expedida por una Compañía



Contrato No. A-2004-2020
Panamá 23 de Febrero de 2021
AMP – ROSADANI, S.A.
Pág. No.8

de Seguros reconocida por la **Contraloría General de la República de Panamá.**

- ñ) Permitir la fiscalización a los funcionarios de **LA AUTORIDAD** que en cumplimiento de sus funciones, deban realizar inspecciones técnicas de campo para fiscalizar el proceso de operación, supervisar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente contrato y la no afectación del ecosistema.
- o) Notificar a **LA AUTORIDAD**, específicamente a la Unidad Ambiental Sectorial, de cualquier actividad que se vaya a desarrollar en el área otorgada en concesión, en la que se pueda ver afectado el ecosistema.
- p) **LA CONCESIONARIA** libera a **LA AUTORIDAD** de cualquier responsabilidad que sobrevenga por daños a la propiedad o a las personas con motivo de las operaciones o actividades realizadas en el área dada en concesión.
- q) Devolver a **LA AUTORIDAD** a la expiración de este contrato, el área concedida con las mejoras de carácter permanente y en condiciones operables.
- r) Dar el debido mantenimiento a las instalaciones construidas y sus alrededores para garantizar su utilización efectiva y segura.
- s) Aportar las fianzas que le sean aplicables en los términos y condiciones que establece el contrato.
- t) Desarrollar en el área concesionada las actividades descritas en el objeto del presente contrato, toda vez que el incumplimiento de esto será causal de cancelación del contrato de concesión.
- u) Cuando **LA CONCESIONARIA** necesite ampliar el área solicitada en concesión o brindar algún servicio marítimo auxiliar, deberá solicitarlo a **LA AUTORIDAD**, para el cobro del respectivo canon o tarifa y además, deberá contar con



Contrato No. A-2004-2020
Panamá, 23 de Febrero de 2021
AMP – ROSADANI, S.A.
Pág. No.9

las aprobaciones de las entidades competentes para tales actividades.

- v) Acreditar ante **LA AUTORIDAD** el certificado de Registro Público en el que conste la inscripción de la sociedad, su vigencia y su representante legal.
- w) **LA CONCESIONARIA** no podrá sub-arrendar, traspasar, ceder, efectuar permuta, cobrar tarifa u obtener beneficio alguno del área otorgada en concesión, sin la autorización previa y expresa de **LA AUTORIDAD**.
- x) En caso de requerir remodelar o ampliar el área concesionada, **LA CONCESIONARIA** deberá presentar ante **LA AUTORIDAD** los documentos y planos para su respectivo visto bueno.
- y) **LA CONCESIONARIA** se compromete a promover el desarrollo de la conciencia ambiental mediante programas de acción en donde se incorpore una propuesta que tienda a apoyar iniciativas para fortalecer el sistema ambiental, en beneficio de las comunidades a la que pertenece el área concesionada, el cual deberá ser aprobado previamente por la Dirección General de Puertos e Industrias Marítimas Auxiliares.

OCTAVA: Las partes declaran, y así lo reconocen, que no existe relación jurídica entre **LA AUTORIDAD** y los trabajadores de **LA CONCESIONARIA**.

Los conflictos que surjan entre **LA CONCESIONARIA** y **LA AUTORIDAD** quedan sujetos a las leyes y a la jurisdicción de los tribunales de la República de Panamá.

NOVENA: Si por caso fortuito, se destruye totalmente el área dada en concesión, **LA CONCESIONARIA** podrá comunicar a **LA AUTORIDAD** su deseo de reconstruir la misma, en cuyo caso ésta, dentro del período de **noventa (90)** días siguientes a dicha comunicación, dará su autorización para ello.

DÉCIMA: **LA CONCESIONARIA** no podrá vender, ceder, traspasar, ni enajenar los derechos y obligaciones que le impone este



Contrato No. A-2004-2020
Panamá, 23 de Febrero de 2021
AMP – ROSADANI, S.A.
Pág. No.10

contrato, ni sub-arrendar total o parcialmente, el área otorgada en concesión, sin previa autorización por escrito de **LA AUTORIDAD**.

DÉCIMA PRIMERA:

Son causales de resolución administrativa, además de las previstas en el Artículo 126 del Texto Único de la Ley No. 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley No. 61 de 27 de septiembre de 2017, las siguientes:

- a) La quiebra o disolución de **LA CONCESIONARIA**.
- b) El vencimiento del plazo de la concesión.
- c) El término del objetivo para el cual se otorga la concesión.
- d) Si, por caso fortuito o fuerza mayor, se destruye el área dada en concesión, de tal forma que haga imposible el objeto de la concesión.
- e) El acuerdo mutuo entre **LA AUTORIDAD** y **LA CONCESIONARIA**.
- f) El incumplimiento de **LA CONCESIONARIA** de cualquiera de las obligaciones que le impone este contrato.
- g) La morosidad de **LA CONCESIONARIA** en el pago de dos (2) meses del canon.
- h) Cuando por utilidad pública o interés social, sea necesario resolver el contrato para llevar a cabo obras del Estado, y
- i) La infracción de cualquier disposición del Reglamento para otorgar concesiones.

DÉCIMA SEGUNDA:

Cuando se produzca la terminación de la concesión por cualquiera de las anteriores causales, **LA AUTORIDAD** no será responsable, excepto en el caso señalado en el **Literal h)** de la cláusula anterior, en cuyo caso **LA AUTORIDAD** pagará la indemnización correspondiente a las mejoras de acuerdo a los peritajes aprobados por la Junta Directiva de **LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**.

DÉCIMA TERCERA:

LA CONCESIONARIA se compromete a cumplir con las disposiciones vigentes y aquellas que se dicten en el futuro sobre protección al ambiente.



Contrato No. A-2004-2020
Panamá, 23 de Febrero de 2021
AMP – ROSADANI, S.A.
Pág. No.11

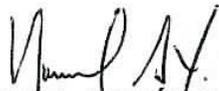
DÉCIMA CUARTA: LA CONCESIONARIA adhiere al original del presente contrato, timbres fiscales por la suma de **CINCUENTA BALBOAS CON 33/100 (B/.50.33)**.

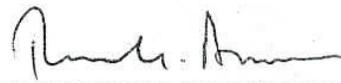
DÉCIMA QUINTA: Este contrato comenzará a regir a partir de la fecha del refrendo por parte de la Contraloría General de la República y corresponderá a la Autoridad Marítima de Panamá publicar el presente contrato en la Gaceta Oficial.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los Veintitres (23) días del mes de Febrero del año dos mil Veintiuno (2021)

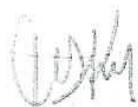
POR LA AUTORIDAD

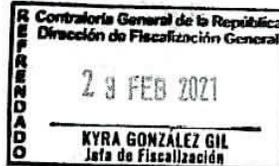
POR LA CONCESIONARIA


22-09-2020
NORIEL ARAÚZ V.
ADMINISTRADOR DE LA
AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ


22-09-2020
FLORENCIO HARMODIO ENRIQUE
AROSEMENA CHI
REPRESENTANTE LEGAL
ROSADANI, S.A.

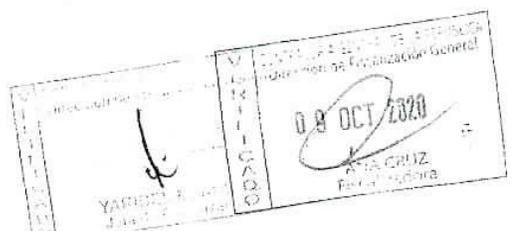
REFRENDO:





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA


NAV/ISF/mmm.



MEF MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
República de Panamá

DGI
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS

R.U.C. / Cédula / NT: **2519655-1-821600**

D.V.: **72**

Nombre o Razón Social: **Rosadoni, S.A.**

Impuesto		Balboa	Cts.
Código	Descripción		
202	ITBMS		
250	Retención ITBMS (50%)		
317	Multa ITBMS		
306	Timbres Fiscales	50.33	
784	ITBMS Importación Bebidas Alcohólicas		

Total Pagado	Balboas	Cts.
Efectivo	50.33	
Cheques		
Otros Títulos		
Total	50.33	

Teléfono: **6235-8329**
Correo electrónico: **proyectos@rosadoni.com**
Nombre legible de quien efectúa el pago: **César Beckfeld**

E 008154647

Fecha de Pago		
Día	Mes	Año
17	06	20

SUNRSAL HATILLO 17/06/2020 08:34:02 CAJ 2505941
08/PAGO DE IMPUESTOS TRIBUTARIOS #SEQ 00007807 SUP
BOLETA 8154647 REFERENCIA 010897807
CEIRUC 000002519655-0001-00821605

06 Timbres Efectivo 50.00 Otros Bancos 0.00 Total 50.33

Seillo Contador Registrado

CONTRIBUYENTE

YAMIS... RUIZ G...
Jefe de Fiscalización

AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ
CERTIFICO QUE TODO LO ANTERIOR ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL.
PANAMÁ **19 de Mayo de 2020.**
[Firma]
Secretaría General