

12567443

0031

### ACUERDO DE CONECTIVIDAD Y ACCESO

Entre los suscritos, **METRO DE PANAMÁ, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, con capital cien por ciento (100%) propiedad de **EL ESTADO**, inscrita a Folio Mercantil Ciento Cincuenta y Cinco Millones Quinientos Noventa Mil Veintiocho (155,590,028), Asiento Electrónico uno (1) del Registro Público de Panamá, debidamente representada por **HÉCTOR ORTEGA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ingeniero, portador de la cédula de identidad personal número ocho-ochocientos cuarenta y siete-mil (8-847-1000), vecino de esta ciudad, actuando en su condición de Director General y Representante Legal de Metro de Panamá, S.A., debidamente facultado mediante Resolución de Junta Directiva de Metro de Panamá No. MPSA-05-2019 de 21 de octubre de 2019 y No. MPSA-07-2019 de 26 de diciembre de 2019, y en virtud de la Ley 109 de 2013, quien en lo sucesivo se denominará "**MPSA**", por una parte, y, por la otra, **CENTRO COMERCIAL SAN MIGUELITO, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá e inscrita a Folio Electrónico Ciento Cincuenta y Cinco Millones Seiscientos Cincuenta y Seis Mil Doscientos Treinta y Cuatro (155656234), Asiento uno (1), de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, debidamente representada por **JEAN J. CANAVAGGIO D.**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ingeniero, portador de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos noventa y ocho-ciento treinta y siete (8-398-137), vecino de esta ciudad, actuando en su condición de Presidente y Representante Legal de la sociedad, quien en adelante se denominará "**EL PROPIETARIO**", y, conjuntamente se denominarán "**LAS PARTES**", convienen en celebrar el presente Acuerdo de Conectividad y Acceso, en adelante el "Acuerdo", conforme a la autorización emitida mediante Resolución de Junta Directiva No. MPSA-57-2022 de 29 de septiembre de 2022, y de acuerdo a las siguientes cláusulas:

#### PRIMERA: ANTECEDENTES.

**LAS PARTES** declaran lo siguiente:

**Uno:** Que **MPSA** y las sociedades **ELEHCIM, S.A., ALDEBARAN, S.A. y OSEANI, S.A.**, estos tres (3) últimos en calidad de propietarios de la finca No. 28870, inscrita al tomo 696, folio 332 y código de ubicación 8710, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público de Panamá (en adelante "**LA FINCA**"), suscribieron el Contrato No. MPSA-16-2017 de 30 de marzo de 2017, para la compraventa de una franja de terreno de 2,852.02 metros cuadrados de **LA FINCA**, naciendo así la finca No. 30220547, en adelante "**EL AREA SEGREGADA**", todo esto, en virtud de las afectaciones sufridas en **LA FINCA** como consecuencia de los trabajos del proyecto Línea 2 del Metro de Panamá, llevado a cabo por **MPSA**.

**Dos:** Que mediante Escritura Pública No. 32,389 de 20 de diciembre de 2017, otorgada ante la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, e inscrita a código de ubicación 8710, folio real No. 28870, asiento 4 de la Sección de Inmuebles de la Provincia de Panamá del Registro Público de Panamá, **LA FINCA** se transfirió, por escisión, a la sociedad **CENTRO COMERCIAL SAN MIGUELITO, S.A.**, en adelante "**EL PROPIETARIO**", pero manteniéndose en pleno vigor y efecto el Contrato No. MPSA-16-2017 antes mencionado.

**Tres:** Que durante el proceso segregación y traspaso a que hace referencia el punto uno anterior, **MPSA** garantizó, en favor de **EL PROPIETARIO**, Servidumbre de Paso hacia **LA FINCA**, como se indica en el Plano n° 80811-139399 (ANEXO A de este Acuerdo, copia de referido plano) aprobado por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), acceso este que se compromete a respetar, no

**ACUERDO DE CONECTIVIDAD y Acceso – Metro de Panamá, S.A. y Centro Comercial San Miguelito, S.A. pág. 1**

siendo posibles ajustes o variaciones al mismo, sin el consentimiento de **LAS PARTES**.

**Cuatro:** Que **EL PROPIETARIO** ha desarrollado sobre **LA FINCA**, un centro comercial, el cual se denominará en lo sucesivo "**EL CENTRO COMERCIAL**", compuesto por un sótano, planta baja y tres plantas altas, cuya descripción técnica se presenta en el ANEXO B de este Acuerdo, que forma parte integral de este Acuerdo.

**Cinco:** Que **EL PROPIETARIO** ha manifestado a **MPSA**, su deseo de conectar **EL CENTRO COMERCIAL** con las estaciones San Miguelito 1 y San Miguelito 2, de las Líneas 1 y 2 del Metro de Panamá respectivamente (en adelante la "**ESTACIÓN L1**" y la "**ESTACIÓN L2**"), a fin de permitir la entrada y salida del sistema Metro hacia **EL CENTRO COMERCIAL** y viceversa, y el paso de pasajeros en transferencia entre las referidas Líneas 1 y 2 el Metro de Panamá a través de torniquetes de acceso instalados en las respectivas Estaciones, siguiendo las condiciones que se definen más adelante en este documento, que no acarrearán costos adicionales a los usuarios del sistema Metro y/o clientes de **EL CENTRO COMERCIAL**.

**Seis:** Que **MPSA**, considera que contar con un espacio de interconexión adicional a la pasarela que vincula ambas estaciones será ventajoso para **la operación del sistema Metro**, en particular en las horas de mayor demanda del sistema Metro.

**Siete:** Que el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 109 de noviembre de 2013, refiere que es función de Metro de Panamá, S.A. "*establecer los criterios, políticas y procedimientos para que la operación y explotación del Metro se realice con eficiencia, continuidad y en condiciones idóneas de seguridad*".

**SEGUNDA:** Declara **MPSA** que por este medio acepta permitir la conexión, entre **EL CENTRO COMERCIAL** y la **ESTACIÓN L1** y la **ESTACION L2** del Metro de Panamá.

Estas conexiones permitirán:

- La transferencia de pasajeros entre las dos Estaciones en idénticas condiciones tarifarias a las que rijan la transferencia a través de la pasarela que une las estaciones.
- El acceso a **EL CENTRO COMERCIAL** desde la **ESTACIÓN L1** y desde la **ESTACIÓN L2** a través de las respectivas pasarelas en idénticas condiciones tarifarias a las que rijan para la salida de estas estaciones.
- El acceso a la **ESTACIÓN L2** desde **EL CENTRO COMERCIAL** en idénticas condiciones tarifarias a las que rijan para la entrada a la **ESTACIÓN L2** desde la calle.
- El acceso a la **ESTACIÓN L1** desde **EL CENTRO COMERCIAL** en idénticas condiciones tarifarias a las que rijan para la entrada a la **ESTACIÓN L1** desde la calle.

Las condiciones de diseño y de obra de la **ESTACIÓN L1** y **ESTACIÓN L2**, permiten la conexión arriba referida

**TERCERA:** Las conexiones entre **EL CENTRO COMERCIAL**, la **ESTACIÓN L1** y la **ESTACIÓN L2**, serán controladas mediante torniquetes de acceso instalados en las respectivas estaciones en el sector de la conexión y su control será responsabilidad de **MPSA**.



Acuerdo de Conectividad y Acceso  
pág. 2



Los torniquetes, así como las puertas enrollables a ser colocadas en las entradas de la Estación, serán adquiridos e instalados por los propietarios de **EL CENTRO COMERCIAL**.

La configuración mínima requerida para cada conexión es de tres (3) torniquetes bidireccionales y un POM (puerta para personas con discapacidad), con los validadores correspondientes.

Todos los detalles técnicos relativos a la instalación del equipamiento de control de acceso y su conectividad a los sistemas de **MPSA** serán acordados entre **EL CENTRO COMERCIAL** y **MPSA**.

Así mismo, **CENTRO COMERCIAL** y **MPSA** acordarán los protocolos sobre manejo de emergencias por activación de alarmas contra incendio tanto en la **ESTACIÓN L1** y la **ESTACIÓN L2**, como en **EL CENTRO COMERCIAL**.

El mantenimiento del equipamiento mencionado será a costo y responsabilidad exclusiva de **MPSA**, así como la instalación, reparación o reposición de dichos equipos y sus componentes accesorios, y/o los que se requieran de manera adicional cuando la demanda de pasajeros así lo justifique.

**CUARTA:** Las conexiones objeto de este Acuerdo, podrán ser suspendidas o interrumpidas temporalmente en caso de que, por razón de esta conectividad, se generen daños patrimoniales o problemas de seguridad, debidamente comprobados, así como por caso fortuito o fuerza mayor, según el concepto referido en el artículo 34-D del Código Civil de Panamá. Una vez subsanado el motivo que generó la suspensión, se reanudará la misma en iguales condiciones.

**MPSA** garantiza que esta conectividad no tendrá, para los usuarios del Metro y clientes de **EL CENTRO COMERCIAL**, costo adicional al que rija en el esquema tarifario que esté vigente

**MPSA** garantiza que esta conectividad tendrá carácter gratuito para **EL CENTRO COMERCIAL** y/o **EL PROPIETARIO**, por un período mínimo de quince (15) años, prorrogables, contados a partir del refrendo del presente Acuerdo por parte de la Contraloría General de la República.

**QUINTA:** **MPSA** establece que todas las obras de urbanismos desarrolladas sobre el espacio abierto de **EL AREA SEGREGADA**, corresponden al diseño y visión de urbanismo requerido por **MPSA**. Así mismo, en atención al servicio masivo de transporte prestado, el espacio abierto de **EL AREA SEGREGADA**, corresponde a un bien patrimonial de **MPSA**, destinado como uso público, y en consecuencia, su esencia y espíritu, involucra que no se implantarán sobre ese espacio abierto de **EL AREA SEGREGADA**, elementos físicos que impidan de modo absoluto, el libre tránsito de las personas (usuarios del Metro, clientes de **EL CENTRO COMERCIAL** y peatones en general).

Lo anterior no será una limitante para que **MPSA**, desarrolle los planes y estrategias dentro del marco de la ley para la explotación comercial o la disposición en favor de terceros, de los espacios abiertos públicos presentes en **EL AREA SEGREGADA**, siempre y cuando no se afecte de modo absoluto la movilidad ciudadana.

De igual manera **MPSA** se compromete a que los desarrollos de **MPSA** sobre **EL AREA SEGREGADA** en ningún momento obstruirán la entrada o paso a **LA FINCA**, y se mantendrá el libre tránsito y acceso peatonal en el área colindante entre **EL AREA SEGREGADA** y **LA FINCA**



Acuerdo de Conectividad y Acceso

pág. 3



**SEXTA: EL CENTRO COMERCIAL** en sus desarrollos futuros, estará obligado a atender lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 98 de 28 de marzo de 2014, que establece la Poligonal de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, que dispone la figura de la No Objeción, que faculta a **MPSA**, a brindar su visto bueno o rechazo, a cualquier desarrollo previsto por **EL PROPIETARIO**, para garantizar su compatibilidad con el Sistema Metro.

**SÉPTIMA: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. LAS PARTES** acuerdan que no se considerará como incumplimiento o violación del presente Acuerdo, el caso fortuito o la fuerza mayor.

**Suspensión:** En aquellos casos en que por caso fortuito o fuerza mayor, alguna de **LAS PARTES** se vea obligada a suspender temporalmente la ejecución del presente Acuerdo, dicha Parte deberá realizar todos aquellos actos que sean necesarios y pertinentes para reanudar lo más pronto posible la ejecución del mismo.

**OCTAVA:** Este Acuerdo será obligatorio entre **LAS PARTES** y resultará vinculante en virtud de lo cual, cualquier futuro propietario, arrendatario, administrador o concesionario de **LA FINCA (incluyendo su elevación al régimen de propiedad horizontal), EL ÁREA SECREGADA, MPSA, EL CENTRO COMERCIAL, ESTACIÓN L1 y ESTACIÓN L2**, deberá observar y cumplir todas las obligaciones establecidas en el presente Acuerdo.

**NOVENA:** Este Acuerdo se interpretará y ejecutará de conformidad con las leyes de la República de Panamá y cualquier disputa, diferencia o controversia de cualquier naturaleza, deberá resolverse por medio de arbitraje obligatorio en derecho, de acuerdo con las Reglas de Arbitraje de la Cámara de Comercio de la República de Panamá.

**DÉCIMA: LAS PARTES** manifiestan que aceptan todas y cada una de las cláusulas del presente Acuerdo. Cualquier modificación al presente Acuerdo, deberá realizarse mediante una Adenda, la cual será sometida a la revisión y refrendo de la Contraloría General de la República.

Estando **LAS PARTES** de acuerdo con los términos y condiciones contenidos en el presente Acuerdo, la suscriben en la ciudad de Panamá, a los trece (13) días del mes de octubre de dos mil veintidós (2022).

**POR MPSA**

  
**HÉCTOR ORTEGA**

**EL PROPIETARIO**

  
**JEAN J. CANAVAGGIO D.**

**REFRENDO:**



  
**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
Fecha de Refrendo: 17 MAY 2024

