



República de Panamá

Procuraduría de la Administración

Panamá, 16 de mayo de 2005.
C-N°76

Ingeniero
OLMEDO ALFARO PRECIADO, BSEE, MSEE.
Subadministrador General de la
Autoridad de la Región Interoceánica.
E. S. D.

Señor Subadministrador General:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en ocasión de dar respuesta a su Nota N°ARI-SAG-DAL-762-2004, por medio de la cual solicita opinión de la Procuraduría de la Administración en relación a la siguiente situación:

"La Autoridad de la Región Interoceánica (en adelante ARI) al disponer de un terreno en Amador, celebró dos (2) contratos; el primero denominado para el desarrollo de ciertas áreas de Amador, y el segundo Contrato de Arrendamiento. Si el primero tenía como objeto regir durante el desarrollo y construcción de las obras y posteriormente celebrar contratos a futuro que constituían el Contrato de Arrendamiento; ¿cuál es el contrato que rige hacia el futuro la relación contractual con la empresa?"

De la documentación adjunta a su Nota se desprende que la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI), suscribió dos contratos con la Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA):

- El Contrato de Desarrollo N°042-98
- El Contrato de Arrendamiento No. 1063-99

El primer Contrato, denominado CONTRATO DE DESARROLLO, le otorga a UNESA el derecho a desarrollar parcialmente el área conocida como AMADOR y le concede una promesa de arrendamiento sobre determinado bien inmueble en dicha área. De acuerdo a su cláusula 2, rige durante la etapa de construcción de las obras que edificará UNESA en la Parcela, y durante la construcción de la infraestructura por parte de ARI.

El Contrato de Arrendamiento No.1063-99 regula los términos de alquiler de la parcela No.16 que forma parte de la finca 158,012, dada en arrendamiento a UNESA para el desarrollo de un hotel con un mínimo de cincuenta habitaciones, áreas recreativas, piscina y restaurante. Este Contrato rige desde el inicio de las operaciones comerciales o la explotación económica de la parcela y tiene una vigencia de cuarenta (40) años prorrogable por veinte (20) años más.

Cada Contrato regula una situación distinta, el primero se refiere al desarrollo y construcción de obras en la Parcela No.16 y el segundo establece los parámetros en que deberá basarse la relación contractual con el arrendatario, en este caso con UNESA.

El primer contrato terminó con la entrega de las obras por parte de UNESA y de las infraestructuras por parte de la ARI. El segundo se mantiene vigente por cuarenta (40) años prorrogables, por lo que, a juicio de esta Procuraduría, en el futuro, la relación contractual con la empresa UNESA deberá basarse en lo establecido en las cláusulas del Contrato de Arrendamiento.

Atentamente,



Oscar Ceville
Procurador de la Administración.

OC/20/hf.