

Panamá, 3 de octubre de 2001.

Ingeniero

Alfredo Arias Grimaldo

Administrador General

Autoridad de la Región Interoceánica

E. S. D.

Señor Administrador General:

Cumpliendo con nuestras funciones constitucionales y legales de servir de consejera jurídica de los servidores públicos administrativos, nos complace dar respuesta a su Nota N°ARI-AG-DAL-3225-01 de fecha 28 de septiembre de 2001 y recibida en este Despacho el 1° de octubre, mediante la cual nos consulta si en virtud de las facultades legales que tiene la Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica para disponer de los bienes revertidos, podría realizar un Contrato de Compraventa a plazos bajo los siguientes parámetros:

- "1. Abono 5% anual del valor refrendado más 10% sobre saldo.
2. Permitir el uso del bien.
3. Término de pago 10 o 12 años.
4. Transferencia de la propiedad al finalizar el pago total del precio acordado (valor refrendado) y sus intereses.
5. En caso de incumplimiento del Comprador pierde los abonos realizados. En

caso de incumplimiento de venta por parte de la ARI se devuelve la suma abonada sin cargos o intereses adicionales."

Las condiciones especiales del Contrato de Venta a plazos, expuesto por Usted en la Nota antes mencionada, es una forma de contratación a la cual se recurre con mucha regularidad en el área comercial privada. Es indudable que esta forma responde a un interés de dinamizar la facultad de disposición de los entes participantes en la economía, forma ésta que requiere una elaboración muy detallada de las circunstancias que impliquen el cumplimiento e incumplimiento del Contrato, de manera que las partes encuentren en el mismo instrumento contractual la solución de cualesquier duda en la interpretación o ejecución de dicho contrato.

En lo que concierne a su Consulta, consideramos que la disposición del área específica, cuya actividad por desarrollar es muy singular, por el monto de la inversión por realizar, requiere de un tratamiento jurídico especial, de allí que consideremos que la Ley de Contratación Pública, 56 de 1995 y sus reformas, contiene la solución a la interrogante por Usted planteada.

A nuestro juicio, la Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica (en adelante, ARI), debe someter al Consejo de Gabinete la solicitud de la contratación respectiva, obviando la tramitación normal del proceso de selección de contratista que exige la Ley que regula la ARI, para lo cual debe fundamentar en dicha petición el por qué de la excepción.

Existen puntos álgidos en este tipo de contratación, los cuales deben resolverse con meridiana claridad en el instrumento respectivo, verbigracia:

A. **Sobre el precio del terreno:** Siendo el plazo de diez (10) a doce (12) años, el cual a todas luces es de gran acomodo y ventaja para el comprador, surge la siguiente interrogante: ¿Es la tasa de interés del 10% sobre saldo, una compensación suficiente para el Estado?

Este punto nos lleva a sugerir que en cuanto al precio del terreno, el mismo puede tener una escala ascendente por períodos específicos, ya sea de un (1) año o de dos (2) años, por decir un ejemplo.

B. **Sobre los abonos:** En la Nota no se especifica sobre el abono inicial, pero si tomamos en cuenta que el abono del 5% es anual, entonces, significaría que el abono inicial es del 5% del valor total.

Sobre este punto consideramos que ese abono inicial es muy insignificante para iniciar una relación de disposición de un bien de la valía del cual se está tratando.

Sugerimos que el abono inicial debe oscilar entre un 15% al 20%, del valor actual refrendado del bien objeto de la transacción.

C. **Sobre el uso del bien:** Sobre este punto, de extremada delicadeza, se debe distinguir las construcciones de las infraestructuras para la prestación de los servicios públicos (calles, acueductos, alcantarillados, servidumbres, etc.) y la construcción de los edificios que se requieran para el ejercicio de la actividad comercial del comprador.

Estos aspectos deben ser claramente definidos en el Contrato, tales como los plazos de construcción de tales obras, responsabilidad de ejecución de las mismas; titularidad de dichas obras en caso de incumplimiento del comprador, etc.

Este aspecto del Contrato nos obliga a pensar que la ARI debe exigirle al comprador la entrega de planos debidamente aprobados por las autoridades respectivas sobre el Proyecto por

desarrollar, así como un estudio que indique la forma y fechas de ejecución de tales obras.

Nos vemos precisados también a comentar que el comprador dentro de un plazo determinado debe entregar a la ARI el estudio de impacto ambiental que requiere la Ley panameña.

No debemos olvidar que la ARI en su función administradora de los Bienes Revertidos debe promover el óptimo aprovechamiento de sus recursos, el incremento de la inversión y el máximo beneficio para toda la República.

En conclusión consideramos que la petición al Consejo de Gabinete debe ser acompañada de un borrador final del Contrato respectivo.

Por último, este contrato, de naturaleza eminentemente administrativa, debe contener la fórmula de solución definitiva en caso de incumplimiento de alguna de las partes, siendo la Resolución Administrativa del Contrato la vía más idónea.

Para finalizar, le recuerdo que de conformidad con la Ley 5 de 1993, artículo 28, la ARI es únicamente administradora de los Bienes Revertidos, cuyo titular es el Estado, por lo que está obligada a observar con precisión lo normado en el artículo 34 de la misma excerta legal, cuyo contenido dice así:

"Artículo 34: Todos los contratos relativos a los Bienes Revertidos se especificará el uso o destino que el contratante debe dar a estos bienes, así como el término dentro del cual cumplirá la referida obligación. Es nulo todo contrato que no contenga tales estipulaciones.

...

En los contratos se indicarán, entre otras, las causales de resolución administrativa, caducidad o cancelación de los mismos, previstas en el Código Fiscal y en las leyes pertinentes."

La Ley 5 de 25 de febrero de 1993, en su artículo 13, numeral 4, confiere a la ARI, a través de su Junta Directiva, la facultad de disponer de los bienes revertidos, ya sea el arrendamiento, venta o concesión, de acuerdo a lo estipulado en el Código Fiscal (Ley 56 de 1995).

Simultáneamente, dicha Ley establece entre sus objetivos la obligación de expedir los reglamentos que sean necesarios para el arrendamiento, venta, concesión y administración de los Bienes Revertidos (artículo 5, numeral 4), los cuales deben contemplar la modalidad de disposición a la cual se contrae su consulta, razón por la cual, consideramos que esa reglamentación debe ser previa al mismo acto de disposición.

No obstante, tal como lo hemos señalado, por la naturaleza de la inversión por realizar y el monto de la misma, en el presente caso, es factible la venta del bien inmueble en los términos en que nos hemos referido en los párrafos anteriores.

Esperando que nuestra orientación le sea de utilidad, muy atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AmdeF/12/cch.