

RESOLUCIÓN DE GABINETE No.227

(de 23 de diciembre de 2008)

Que modifica la Resolución de Gabinete N°117 de 27 de septiembre de 2007, que exceptúa del procedimiento de selección de contratista y autoriza, al Ministerio de Economía y Finanzas/Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, a contratar directamente con la sociedad Petroport, S.A., un Contrato de Arrendamiento con Inversión y Derecho Preferencial de Compra del Lote A, con una superficie de 12 hectáreas, ubicado en el sector de Isla Telfers, corregimiento de Cristóbal, distrito y provincia de Colón, para la expansión de la Zona Libre de Petróleo, por el término de 20 años prorrogable, a fin de establecer los nuevos presupuestos legales mínimos que registrarán esta contratación

EL CONSEJO DE GABINETE,

en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que el Consejo de Gabinete, mediante la Resolución N°117 de 27 de septiembre de 2007, exceptuó del procedimiento de selección de contratista y autorizó, al Ministerio de Economía y Finanzas/Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, a contratar directamente, con la sociedad Petroport, S. A., un Contrato de Arrendamiento con Inversión y Derecho Preferencial de Compra del Lote A, con una superficie de 12 hectáreas, ubicado en el sector de la Isla Telfers, corregimiento de Cristóbal, distrito y Provincia de Colón, para la expansión de la Zona Libre de Petróleo, por el término de 20 años prorrogables;

Que, de acuerdo con la parte considerativa de la Resolución en referencia, se dejó constancia de los siguientes elementos o antecedentes que sirvieron de base a la misma:

"Que el valor refrendado del Lote A antes citado, es de un millón ochocientos mil balboas (B/.1,800,000.00), de acuerdo con el promedio simple de los valores establecidos por la Contraloría General de la República y este Ministerio;

Que, según el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Área del Canal, el Lote A, se encuentra dentro de la categoría de Generación de Empleo - Industrial/Marítimo, por lo que el uso de la contratación propuesta es compatible con el desarrollo del sector;

Que los presupuestos legales mínimos que deberá cumplir esta contratación, tendrá como base los siguientes:

1. El arrendatario se compromete a utilizar el Lote A para la expansión de la zona libre de petróleo;
2. El canon de arrendamiento fijo mensual es del 10% del valor refrendado del bien, equivalente en la suma de quince mil balboas (B/.15,000.00) mensuales, lo cual da un monto total por el término del contrato de tres millones seiscientos mil balboas (B/.3,600,000.00);
3. El Contrato de Arrendamiento e Inversión con Derecho Preferencial de Compra, tendrá una duración de veinte (20) años, prorrogables;
4. El arrendatario deberá realizar una inversión mínima sobre el bien, equivalente a la suma de siete millones de balboas (B/.7,000,000.00), durante los primeros cinco (5) años contados a partir del refrendo del Contrato de Arrendamiento e Inversión con Derecho Preferencial de Compra;
5. El arrendatario podrá solicitar el derecho preferencial de compra en cualquier momento dentro del plazo de vigencia del contrato, siempre y cuando hayan invertido los siete (7) millones de balboas, propuestos en su primera etapa; encontrarse a paz y salvo con el Estado y haber mantenido vigentes todos los permisos y autorizaciones que emanen de las autoridades competentes;
6. En el evento de que el Estado decida vender el Lote A, el precio base para la venta será el valor refrendado actualizado del bien;
7. Una vez cancelado el precio de venta del Lote A, se efectuará el traspaso formal de los bienes;
8. El arrendatario debe presentar una Fianza de Cumplimiento equivalente a seis (6) meses de canon de arrendamiento, y una Fianza de Inversión equivalente al cinco por ciento (5%) del monto total de la inversión propuesta;

Que la Comisión Interinstitucional para la Administración de los Bienes Revertidos, en sesión ordinaria celebrada el 2 de octubre de 2007, recomendó al Ministro de Economía y Finanzas, someter el Contrato de Arrendamiento con Inversión y Derecho Preferencial de Compra sobre el Lote A de Telfers, al Consejo Económico Nacional (CENA) con avalúos actualizados (2007);

Que, en virtud de lo anterior, el 7 de diciembre de 2007 se emitió el avalúo del Lote A, ubicado en Isla Telfers, resultando en un valor promedio de cuatro millones setecientos setenta mil balboas (B/.4,770,000.00), lo que evidencia un incremento sustancial en el valor del bien;

Que la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, mediante la Nota MEF-UABR-SE-dcpu-4153-2007 de 17 de diciembre de 2007, notifica a la sociedad PETROPORT, S.A., el nuevo valor refrendado del Lote A de Telfers, por la suma de cuatro millones setecientos setenta mil balboas (B/.4,770,000.00), informándole, además, que, por tal razón, se requiere someter el proyecto nuevamente al Consejo de Gabinete;

Que la sociedad Petroport, S.A. solicitó reconsideración del avalúo mediante la nota de fecha 7 de febrero de 2008, a dicha solicitud; y la Contraloría General de la República y la Dirección General de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, emitieron los avalúos nuevamente, manteniéndose en B/.4,770,000.00, fechado 17 de abril de 2008;

Que en sesión ordinaria de la Comisión Interinstitucional para la Administración de los Bienes Revertidos de 28 de enero de 2008, los Comisionados recomendaron al Ministro de Economía y Finanzas, lo siguiente:

- Programar reunión entre funcionarios de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos y los representantes de la sociedad Petroport, S.A., para revisar el caso.
- Solicitar una enmienda, ante el Consejo de Gabinete, para exceptuar y cambiar las condiciones del Contrato de Arrendamiento e Inversión con Derecho Preferencial de Compra sobre el Lote A de Telfers, la cual estaría enmarcada al nuevo valor y un avalúo mayor, pero bajando los montos de la inversión, a un término de tres (3) a cuatro (4) meses, para que, transcurridos esos meses, se proceda entre la empresa y en conjunto con el equipo de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, a manejar la parte comercial del proyecto (venta).

Que, conforme a la negociación realizada con la referida sociedad, se ha acordado que ésta pagará un canon de arrendamiento fijo del diez por ciento (10%) anual del valor refrendado del bien, equivalente a la suma de treinta y nueve mil setecientos cinco balboas (B/.39,750.00) mensuales, y que, además, dicha sociedad puede ejercer el Derecho Preferencial de Compra del terreno, una vez que haga una inversión no inferior a doscientos cincuenta mil balboas (B/.250,000.00) en la primera etapa de su proyecto, a partir del refrendo del contrato por la Contraloría General de la República, pero condicionando el Contrato de Compraventa a que, si la empresa no realiza, durante los cinco primeros años de la vigencia del contrato, la inversión de siete millones de balboas (B/.7,000,000.00), dicho Contrato, de Compraventa quedará sin efecto de pleno derecho, y el terreno revertirá al patrimonio de la Nación;

Que, en razón de lo anterior, el Consejo de Gabinete debidamente facultado por el artículo 58, numeral 1, de la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995 y el artículo 1 del Decreto Ley N°7 de 2 de julio de 1997,

RESUELVE:

Artículo 1. Modificar la Resolución de Gabinete N°117 de 27 de septiembre de 2007, por la cual se exceptuó del procedimiento de selección de contratista y se autoriza al Ministerio de Economía y Finanzas/Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, a contratar directamente con la sociedad Petroport, S.A., un Contrato de Arrendamiento con Inversión y Derecho Preferencial de Compra del Lote A, con una superficie de 12 hectáreas, ubicado en el sector de Isla Telfers, corregimiento de Cristóbal, distrito y provincia de Colón, para la expansión de la Zona Libre de Petróleo, por el término de 20 años prorrogables a fin de establecer los nuevos presupuestos legales mínimos que regirán esta contratación.

Artículo 2. Modificar los presupuestos legales mínimos señalados en la parte considerativa de la Resolución de Gabinete No.117 de 27 de septiembre de 2007, los cuales quedarán de la siguiente manera:

1. El arrendatario se compromete a utilizar el Lote A para la expansión de la zona libre de petróleo;
2. El canon de arrendamiento fijo mensual es del diez por ciento (10%) anual del valor refrendado del bien, equivalente en la suma de treinta y nueve mil setecientos cinco balboas (B/.39,750.00) mensuales, lo cual da un monto total por el término del contrato de nueve millones quinientos cuarenta mil balboas (B/.9,540,000.00);
3. El Contrato de Arrendamiento e Inversión con Derecho Preferencial de Compra, tendrá una duración de veinte (20) años, prorrogables;
4. El arrendatario deberá realizar una inversión mínima sobre el bien, equivalente a la suma de siete millones de balboas (B/.7,000,000.00), durante los primeros cinco (5) años, contados a partir del refrendo del Contrato de Arrendamiento e Inversión con Derecho Preferencial de Compra;
5. El arrendatario podrá solicitar el derecho preferencial de compra una vez se realice una inversión no inferior a doscientos cincuenta mil balboas (B/.250,000.00), en la primera etapa de su proyecto, a partir del refrendo del contrato por la Contraloría General de la República, pero el Contrato de Compraventa estará condicionado a que si el arrendatario no realiza, durante, los cinco primeros años de la vigencia del contrato, la inversión de siete millones de balboas (B/.7,000,000.00), dicho Contrato de Compraventa quedará sin efecto de pleno derecho, y el terreno revertirá al patrimonio del Estado;
6. En el evento de que el Estado decida vender el Lote A, el precio base para la venta será el valor refrendado actualizado del bien;
7. Una vez cancelado el precio de venta del Lote A, se efectuará el traspaso formal de los bienes;
8. El arrendatario deberá presentar una Fianza de Cumplimiento equivalente a seis (6) meses de canon de arrendamiento; y una Fianza de Inversión, equivalente al cinco por ciento (5%) del monto total de la inversión

propuesta.

Artículo 3. Esta Resolución comenzará a regir desde su aprobación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículo 58, numeral 1, de la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995 y el artículo 1 del Decreto Ley N°7 de 2 de julio de 1997.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en la ciudad de Panamá, a los 23 días del mes diciembre de dos mil ocho (2008).

MARTÍN TORRIJOS ESPINO

Presidente de la República

El Ministro de Gobierno y Justicia,

DILIO ARCIA TORRES

El Ministro de Relaciones Exteriores,

SAMUEL LEWIS NAVARRO

El Ministro de Educación,

SALVADOR A. RODRÍGUEZ G.

El Ministro de Obras Públicas,

BENJAMÍN COLAMARCO PATIÑO

La Ministra de Salud,

ROSARIO TURNER MONTENEGRO

El Ministro de Trabajo y Desarrollo Laboral,

EDWIN SALAMÍN JAÉN

La Ministra de Comercio e Industrias,

GISELA ÁLVAREZ DE PORRAS

El Ministro de Vivienda,

GABRIEL DIEZ P.

El Ministro de Desarrollo Agropecuario,

OLMEDO A. ESPINO RIVERA

La Ministra de Desarrollo Social,

MARÍA ROQUEBERT LEÓN

El Ministro de Economía y Finanzas,

HÉCTOR E. ALEXANDER H.

El Ministro para Asuntos del Canal,

DANI KUZNIECKY

RAFAEL MEZQUITA

Ministro de la Presidencia y

Secretario General del Consejo de Gabinete

