

**Proceso Contencioso  
Administrativo de  
Plena Jurisdicción.**

**Alegato de conclusión  
de la Procuraduría  
de la Administración.**

El licenciado Carlos Eugenio Carrillo Gomila, en representación de **KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC.**, para que se declare nula, por ilegal, la resolución administrativa 198-04 de 29 de abril de 2004 dictada por el Administrador General de la **Autoridad de la Región Interoceánica** y para que se hagan otras declaraciones.

**Honorable Magistrado Presidente de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo, de la Corte Suprema de Justicia.**

Acudo ante usted de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 135 de 1943, modificado por el artículo 39 de la Ley 33 de 1946, con la finalidad de presentar el alegato de conclusión de la Procuraduría de la Administración dentro del proceso contencioso administrativo de indemnización que se describe en el margen superior.

El alegato de la Procuraduría de la Administración se fundamenta en los siguientes elementos:

**1. La institución demandada no está obligada a resarcir a KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC., por haber resuelto administrativamente el contrato.**

La sociedad demandante ha promovido el presente proceso contencioso administrativo de plena jurisdicción con la finalidad que se declare nula, por ilegal, la resolución 198-

04 del 29 de abril de 2004, por medio de la cual se resolvió administrativamente el Contrato de Arrendamiento e Inversión 1009-99 del 26 de noviembre de 1999, suscrito entre la Autoridad de la Región Interoceánica y la sociedad ICF KAISER PANAMÁ, S.A., cedido posteriormente a la sociedad KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC.

Según ha quedado acreditado en autos, la causa que motivó la resolución administrativa del aludido contrato fue la fuerza mayor; toda vez que no fue posible que la sociedad demandante tuviera acceso a los terrenos objeto de la relación contractual, a pesar de los esfuerzos realizados en este sentido por la Autoridad de la Región Interoceánica. (Cfr. foja 17, 56 a 78, 372 a 374, 404 a 406 y 431 del expediente judicial).

De acuerdo con lo establecido por las partes en la Cláusula Vigésima del Contrato de Arrendamiento e Inversión 1009-99 de 1999, la institución demandada estaba plenamente autorizada para resolver administrativamente la relación si mediaba, entre otras causas, la fuerza mayor; exigiéndose como único requisito para ello, que se notificara a la empresa contratante de manera escrita y en tiempo razonable; procedimiento que fue cumplido por la Autoridad de la Región Interoceánica mediante nota ARI-AG-DAL-dtvp-0972-2004 de 10 de marzo de 2004, recibida por la concesionaria el 15 de marzo de 2004. (Cfr. fojas 56, 57 y 93 del expediente judicial).

En este orden de ideas, es importante destacar que de conformidad con lo pactado en la Cláusula Décima del Contrato

de Arrendamiento y de Inversión 1009-99 de 26 de noviembre de 1999, la construcción de la vía de acceso a los terrenos en los que debía desarrollarse la inversión no era responsabilidad de la Autoridad de la Región Interoceánica, sino de la empresa KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC. Dicha estipulación contractual en su parte pertinente es del siguiente tenor:

"Como parte de la inversión referida en el párrafo anterior, LA ARRENDATARIA INVERSIONISTA se compromete a efectuar obras de infraestructuras viales, a su costo, que cumplan con los requisitos del Ministerio de Obras Públicas, conforme a lo estipulado en el Anexo C que se adjunta a este Contrato y forma parte integral del mismo." **(Cfr. fojas 9, 23, 423 y 425 del expediente judicial).**

El mencionado anexo C, señala lo siguiente:

"Dentro de los primeros tres (3) años a partir del inicio de este contrato, LA ARRENDATARIA INVERSIONISTA construirá el área correspondiente de la Avenida Norte de Corozal que conectará la Bard Road o Diablo Road al Noroeste del polígono arrendado con la avenida Oeste Canal de Corozal (ver plano inferior). El costo de la construcción y de los materiales será asumido por LA ARRENDATARIA INVERSIONISTA. Esta vialidad se construirá con los criterios de diseño y lineamientos que marque el Ministerio de Obras Públicas (MOP) y aceptados en el presente documento." (Cfr. foja 23 del expediente judicial).

En adición a lo expuesto, resulta imperativo señalar que la demandante inspeccionó los globos de terreno objeto del contrato y los recibió a satisfacción, según consta en el Acta de Entrega de Bienes (Cfr. foja 24 del expediente judicial) y la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de

Arrendamiento y de Inversión 1009-99 de 26 de noviembre de 1999, que indica lo siguiente:

"VIGÉSIMA NOVENA: Aceptación de EL BIEN  
 Declara la ARRENDATARIA INVERSIONISTA que ha inspeccionado EL BIEN objeto de este contrato y es concedor cabal de las condiciones, estado físico y demás cualidades de EL BIEN inmueble objeto de este arrendamiento, el cual recibe en los términos y condiciones y lo acepta a satisfacción como apto para el uso y finalidades que se le destinan por medio del presente contrato, por lo que, exime de todo tipo de responsabilidad a LA AUTORIDAD,, renunciando a cualquier reclamo o acción judicial por tales causas contra LA AUTORIDAD." (lo subrayado es nuestro). (Cfr. foja 96 del expediente judicial).

**2. La sociedad KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC., no realizó actividades en los terrenos objeto del contrato.**

En el estudio preliminar de costos de la concesión elaborado por Mallol & Mallol (foja 462) y los demás gastos reportados en las fojas 132 a 138 y 167 a 169 del expediente judicial, se menciona que debía hacerse un movimiento de tierra por la suma de B/.2,183,753.61 y una infraestructura global consistente en calles, sistema pluvial, sistema eléctrico, sistema sanitario, sistema telefónico y sistema de acueducto con un costo de B/.5,561,064.36; una valla perimetral con un valor estimado de B/.240,700.00 y dos garitas de control estimadas en B/.20,000.00. Sin embargo, de conformidad con lo planteado por la arquitecta Kathia Quirós y el arquitecto Alexis Espinoza, ambos peritos designados por la Procuraduría de la Administración, la sociedad KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC., no realizó actividades ni

trabajos de ingeniería para mejorar los accesos a las parcelas arrendadas. Según aclararon ambos peritos, los elementos de vialidad existentes, como rodaduras y cunetas no forman parte de ningún trabajo de remodelación o acondicionamiento que hubiese desarrollado la demandante en el área arrendada, ya que estas obras existían en la misma desde antes que los terrenos revirtieran a la República de Panamá. (Cfr. fojas 431, 663 y 664 del expediente judicial).

Por su parte, el licenciado Eibar A. Ortega H., perito designado por el tercero interesado, fue claro al señalar que en la documentación aportada como prueba por KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC., que consta en el expediente judicial y que fue analizada por él, no se detallan pagos por ninguna actividad desarrollada que se refiera a movimiento de tierra, construcción de calles internas, instalación de sistema eléctrico, sanitario, pluvial o telefónico, o a la construcción de la valla perimetral, por lo que la actora no puede reclamar lucro cesante daños y perjuicios. (Cfr. fojas 676 a 680 del expediente judicial). La información suministrada por el licenciado Ortega, fue reiterada por el perito contable Eric Jurado, según se observa a foja 681 y siguientes del expediente judicial).

En cuanto a la existencia del supuesto préstamo bancario a que se refiere la demanda y los intereses derivados del mismo, debe advertirse que, según lo indica el perito Eric Jurado, en el expediente judicial no hay constancia ni prueba documental alguna que sirva para establecer que la empresa demandante haya obtenido dicho préstamo o que, de haberlo

hecho, éste haya sido realizado con la finalidad de invertirlo en el proyecto. (Cfr. fojas 462 a 467 y 681 y siguientes del expediente judicial).

En el Informe de Conducta rendido por la institución demandada, se señala que en los polígonos objeto del contrato de arrendamiento e inversiones celebrado con la empresa KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC., ya existían las edificaciones donde se ubicaban las antenas de Cable & Wireless Panamá, S.A., y una estación de bombeo que brindaba servicios al sector, motivo por el cual la demandante carece de justificación para reclamar indemnización por razón de su construcción. (Cfr. foja 125 del expediente judicial). La veracidad de esta afirmación fue reiterada por el licenciado Eric Jurado en la diligencia del 11 de enero de 2007. (Cfr. fojas 681 y siguientes del expediente judicial).

En cuanto a los supuestos gastos incurridos por la empresa demandante con Central de Fianzas, Auto Import, S.A., Eladio Gutiérrez, Auto Partes Japonesas, S.A., De Obarrio, Carles & Asociados y demás, el perito Eibar A. Ortega H., señaló de manera detallada en la diligencia judicial practicada el 18 de diciembre de 2006, que las cifras relativas a dichos gastos no pueden ser estimadas contablemente porque no corresponden a KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC., ni a relaciones laborales habidas entre algunas de estas personas y esa empresa. (Cfr. fojas 132 a 138, 151 a 223, 466 a 471, 561, 562 y 676 a 680 del expediente judicial).

Entre los gastos reclamados por la demandante, figura la suma de dinero entregada por la sociedad KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC. a la sociedad ICF KAISER PANAMÁ, S.A., como consecuencia de los pagos por la compra de acciones de esta última. Al respecto, estima este Despacho que los mismos no deben reconocerse, porque tal como indicó el perito Eibar A. Ortega H., "ninguna compra de acción puede ser registrada como un gasto en ninguna empresa, ya que ésta es una inversión que se hace para fortalecer una empresa y que las mismas pueden ser vendidas posteriormente para recuperar el dinero de dicha inversión ..." (Cfr. foja 458 y 678 del expediente judicial).

**3. La empresa demandante usufructuó los globos de terreno por un período de cinco años y nunca pagó cánones de arrendamiento a la Autoridad de la Región Interoceánica.**

Sobre este punto el testigo Jacobo Batinovich, representante legal de la empresa KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC., manifestó que los cánones de arrendamiento debían pagarse a partir del momento en que se diera la orden de proceder y del inicio del desarrollo de las parcelas, y acepta que nunca se pagaron. (Cfr. foja 356 del expediente judicial).

Por otra parte, los propios peritos designados por la parte actora aceptaron en su informe pericial y en las respuestas a las preguntas que le fueron formuladas, que ellos descontaron del supuesto monto a pagar en concepto de daños y perjuicios, la suma correspondiente al canon fijo de arrendamiento y no al canon variable, por lo que de acuerdo

con la cláusula novena del contrato de arrendamiento, el canon variable también debió descontarse del monto que reclama la parte actora le sea pagado en concepto de daños y perjuicios. (Cfr. fojas 459 a 471 y 670 del expediente judicial).

**4. El proyecto planteado por la demandante para desarrollar los polígonos de tierra asignados por la ARI no era viable técnica ni económicamente.**

Lo anterior fue manifestado por el testigo Carlos Alberto De Obaldía, al rendir su declaración del 29 de septiembre de 2006, que transcribimos en lo que a este punto se refiere:

"... El terreno que compone los polígonos arriba citados, es un terreno pantanoso que no permite un desarrollo comercial sobre su suelo sin que se haga en el mismo inversiones cuantiosas, lo que hace de proyectos como el de KAISER comercialmente no viables para esta área, en efecto, los propios estudios de suelo aportó ciertos perfiles, si se hubiesen aportado los estudios de suelo, podría verse claramente que todos estos polígonos son parte de un relleno de un área pantanosa con no más de una pulgada de espesor de capa base de tosca, así mismo por dichos terrenos corren una serie de desagües superficiales que deben ser canalizados. La no factibilidad de utilizar estos terrenos para fines comerciales viables se ve claramente sobre el hecho de que ni KAISER, parte actora, ni la otra empresa concesionaria mencionada anteriormente, pudieron iniciar ningún tipo de construcción y/o adecuación de los polígonos dados en concesión." (Cfr. foja 447 del expediente judicial).

Lo antes expuesto nos permite arribar a las conclusiones siguientes:

1-Que se ha demostrado en el proceso, a través de las pruebas documentales, periciales y testimoniales pertinentes, que la resolución administrativa del Contrato de Arrendamiento e Inversión 1009-99 del 26 de noviembre de 1999, obedeció a existencia de una causa de fuerza mayor, que dio lugar a la imposibilidad de que las partes cumplieran con lo acordado;

2-Que de acuerdo con lo pactado por las partes en la Cláusula Vigésima del Contrato de Arrendamiento e Inversión 1009-99 de 1999, la institución demandada estaba plenamente autorizada para declarar resuelta administrativamente la relación con la arrendataria, tal como lo hizo;

3-Que la resolución administrativa del contrato en mención se ajustó a los parámetros contractuales y legales aplicables, por lo que no hay lugar a que la entidad demandada indemnice en forma alguna a la parte actora;

4- Que contrario a lo afirmado por la demandante como parte del sustento de su pretensión indemnizatoria, ésta no realizó gastos de inversión para el desarrollo del área arrendada, como tampoco adquirió obligaciones bancarias para el financiamiento de tales inversiones, ni incurrió en gastos derivados del pago de cánones de arrendamientos a favor de la Autoridad de la Región Interoceánica, por lo que esta pretensión carece de todo sustento.

En consecuencia, esta Procuraduría reitera a los Honorables Magistrados su solicitud para que se sirvan declarar que NO ES ILEGAL la resolución administrativa 198-04 de 29 de abril de 2004 dictada por el Administrador General

de la Autoridad de la Región Interoceánica y que la institución demandada NO está obligada a resarcir económicamente a KAISER LATIN AMERICAN DEVELOPMENT, INC.

**Del Honorable Magistrado Presidente,**

Oscar Ceville  
**Procurador de la Administración**

Nelson Rojas Avila  
**Secretario General**

OC/5/mcs-iv