

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA  
DECRETO EJECUTIVO N°51

(De 17 de abril de 2008)

Que establece el procedimiento y requisitos para la modificación del plan maestro de uso de tierras y el plan de zonificación detallado aplicable a una parte o a toda el Área Económica Especial Panamá-Pacífico

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

en ejercicio de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 41 de 20 de julio de 2004 adopta un régimen especial para el establecimiento y la operación del Área Económica Especial Panamá-Pacífico y crea la Agencia del Área Económica Especial Panamá-Pacífico, como entidad autónoma estatal encargada de administrar, dirigir, operar, custodiar, desarrollar y disponer de las áreas a ella asignadas, ubicadas en el corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá.

Que el artículo 41 de la Ley de 20 de julio de 2004 dispone que para establecer el esquema para el desarrollo del Área Económica Especial Panamá-Pacífico, la Agencia puede optar por contratar desarrolladores privados a quienes se otorgue el derecho y el deber de desarrollar, administrar, promover y operar toda o parte del área.

Que conforme al artículo 41 de la Ley 41 de 20 de julio de 2004, las áreas o zonas del Área Económica Especial Panamá-Pacífico no otorgadas a Desarrolladores, serán administradas, desarrolladas, operadas y promovidas por la Agencia, caso en el cual corresponderá a ésta última preparar y adoptar un Plan Maestro de Uso de Tierras y Plan Zonificación Detallado aplicable a dichas áreas o zonas.

Que los artículos 41 y 106 de la Ley 41 de 20 de julio de 2004 establecen que los Desarrolladores contratados por la Agencia para desarrollar, administrar, promover y operar toda o parte del Área Económica Especial Panamá-Pacífico, asumirán obligaciones de inversión y desarrollo conforme a lo pactado en los respectivos contratos y a lo establecido en el Plan Maestro de Uso de Tierras y Plan Zonificación Detallado que deberá elaborar y someter a la aprobación de la Agencia.

Que conforme lo dispone el artículo 106 de la Ley 41 de 20 de julio de 2004, en el Área Panamá Pacífico se aplica lo establecido en la Ley 21 de 1997, que aprueba el Plan Regional para el Desarrollo de la Región Interoceánica y el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Área del Canal, y demás normas aplicables sobre esta materia, hasta tanto la Agencia establezca, adopte y/o apruebe un Plan Maestro de Uso de Tierras y un Plan de Zonificación Detallado para una parte o toda el Área Panamá-Pacífico, como instrumento de ordenamiento territorial, que servirá como guía para las zonificaciones, uso de tierras, crecimiento y desarrollo de una parte o de toda el Área Panamá-Pacífico.

Que el artículo 106 de la Ley 41 de 20 de julio de 2004, señala que la Agencia tendrá la facultad de modificar el Plan Maestro de Uso de Tierras y el Plan de Zonificación Detallado vigente, en virtud de propuesta del Desarrollador encargado de la administración, operación, desarrollo y promoción del área objeto del Plan, o por iniciativa propia, de tratarse de zonas o áreas del Área Panamá-Pacífico que no hayan sido otorgadas a Desarrolladores.

Que el numeral 8 del artículo 26 de la Ley 41 de 20 de julio de 2004, señala corresponde a la Junta Directiva de la Agencia del Área Panamá-Pacífico aprobar los reglamentos propuestos por su Administrador, que deban ser objeto de reglamentación por el Órgano Ejecutivo.

Que por medio de Resolución 06-08 de 22 de febrero de 2008, la Junta Directiva de la Agencia del Área Panamá-Pacífico adoptó el Reglamento que establece el procedimiento y requisitos para la modificación del Plan Maestro de Uso de Tierras y el Plan de Zonificación Detallado aplicable a una parte o a toda el Área Económica Especial Panamá-Pacífico.

Que el artículo 106 de la Ley 41 de 20 de julio de 2004, establece que el Órgano Ejecutivo reglamentará lo concerniente al procedimiento y los requisitos para modificar el plan maestro de uso de tierras y el plan de zonificación detallado vigente.

**DECRETA:**

**Artículo 1. Se establece el procedimiento y requisitos para la modificación del plan maestro de uso de tierras y el plan de zonificación detallado aplicable a una parte o a toda el Área Económica Especial Panamá-Pacífico.**

Artículo 2. Para los propósitos de este Decreto, los términos que a continuación se expresan tendrán el siguiente significado:

a. Cambio en Circunstancias Económicas: Acontecimiento de un suceso en el que concurren las siguientes condiciones: (a) que razonablemente no pudiera haber sido previsto en el momento en que se celebró el Contrato de Desarrollador respectivo, o que habiéndose podido prever, su ocurrencia se estimase improbable en el momento en que se celebró el correspondiente Contrato de Desarrollador, que resulte en un riesgo económico en Panamá y que puedan afectar adversamente el Plan Maestro de Desarrollo vigente en el momento; (b) esté fuera del control del Desarrollador; y (c) perturbe de manera adversa la estructura económica del desarrollo que se pretende realizar.

b. Evento Adverso Importante: Condición que requiere trabajo adicional y que traiga como consecuencia que la ejecución del Plan Maestro de Desarrollo aplicable al área objeto del respectivo Contrato de Desarrollador y vigente en ese momento, sea substancialmente más costosa, tales como, a manera ilustrativa y sin limitar la generalidad de lo anterior, condiciones geológicas particularmente difíciles que no estuviesen contempladas en el respectivo Contrato de Desarrollador o en los estudios técnicos realizados. Por tanto, dicho evento deberá estar fuera del control de la Agencia y del Desarrollador, no debió ser previsible a la fecha de entrada en vigencia del Contrato de Desarrollador que corresponda y debe tener una magnitud relevante.

c. Plan Maestro de Desarrollo: Plan Maestro de Uso de Tierra y Plan de Zonificación Detallado, tal como se definen en el Artículo 3 de la Ley 41 del 20 de julio de 2004.

Artículo 3. Corresponderá a la Junta Directiva de la Agencia del Área Económica Especial Panamá- Pacífico aprobar o rechazar cada Plan Maestro de Desarrollo, así como los ajustes o modificaciones a los ya existentes.

Artículo 4. El Desarrollador de un área o zona del Área Económica Especial Panamá- Pacífico cuya administración, operación, promoción y desarrollo le haya sido asignado, podrá requerir a la Agencia enmiendas, modificaciones o adiciones al Plan Maestro de Desarrollo aplicable al área objeto del respectivo Contrato de Desarrollador, con treinta (30) días de notificación escrita previa.

El Desarrollador entregará con la solicitud la información que considere necesaria, así como la información adicional que la Agencia requiera. Cualquier solicitud que no sea rechazada por la Agencia dentro de los 60 días posteriores a su presentación, será considerada como aprobada.

Artículo 5. Ante la ocurrencia de algún Evento Adverso Importante o algún Cambio en las Circunstancias Económicas que, a criterio del Desarrollador Maestro encargado de la administración, operación, promoción y desarrollo del área de que se trate, requiera de una modificación al Plan Maestro de Desarrollo aplicable a dicha área, deberá notificarlo a la Agencia. La notificación deberá efectuarse, a más tardar, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que tuvo o debió tener conocimiento de alguno de los hechos o de ambos.

La notificación deberá contener una descripción del Evento Adverso Importante o del Cambio en las Circunstancias Económicas. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación, el Desarrollador informará a la Agencia la modificación que propone se efectúe al Plan Maestro de Desarrollo y la Junta Directiva de la Agencia deberá aprobar o rechazar la modificación, dentro de un término de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la fecha en que la Agencia haya recibido la propuesta.

**En caso de rechazo de la solicitud de modificación, la Agencia y el Desarrollador intentarán resolver el desacuerdo dentro de un término no mayor de diez (10) días, a menos que acuerden otro plazo. De no lograr resolver las diferencias dentro del plazo establecido, cualquiera de las partes podrá someter el asunto a un proceso de resolución de disputas, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del presente Decreto.**

**Artículo 6. Para los efectos del artículo anterior, en caso de que el Desarrollador no notifique a la Agencia, dentro del término establecido en el artículo precedente, el Desarrollador perderá el derecho de solicitar la modificación del Plan Maestro de Desarrollo por dichas causas.**

Artículo 7. Para los efectos de lo dispuesto en el párrafo final del artículo 4 de este Reglamento, cuando la Agencia y el Desarrollador no logren resolver las diferencias respecto de la solicitud de modificación al Plan Maestro de Desarrollo dentro del plazo pactado para ello, el proceso de resolución de disputas al que cualquiera de las partes podrá someter el asunto se regirá por las siguientes reglas:

- a) Mediación: Dentro de los 45 días siguientes al recibo de una notificación de cualquiera de las partes, en la que exprese su intención de someter el asunto a un procedimiento de solución de conflicto, la situación se someterá a un procedimiento de mediación llevado a cabo por un panel de dos mediadores. Cada parte deberá seleccionar y designar un mediador dentro de los 15 días siguientes al recibo de la notificación del inicio del proceso de resolución de disputas enviado por la otra parte.

La mediación deberá llevarse a cabo en la Ciudad de Panamá y será conducida en el idioma español. Si dicha mediación no logra la resolución del asunto dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que inició, cualquiera de las partes podrá someter el asunto a arbitraje, conforme a lo dispuesto en el literal siguiente.

- b) Arbitraje: En caso de que la disputa respecto de la solicitud de modificación del Plan Maestro de Desarrollo a causa de un Evento Adverso Importante Adverso o de un Cambio en las Circunstancias Económicas no sea resuelta mediante el procedimiento de mediación establecido en el literal anterior, el asunto deberá resolverse por medio de arbitraje obligatorio en derecho, de acuerdo con las Reglas de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional vigentes a la fecha de entrada en vigencia del Contrato de Desarrollador correspondiente.

El Tribunal Arbitral constará de tres árbitros. Cada parte nombrará a un árbitro y éstos, a su vez, designarán a un tercer árbitro para que presida el Tribunal Arbitral. En caso de que los dos árbitros designados por las partes no lleguen a un acuerdo sobre la selección del tercer árbitro, dentro del término de Quince (15) días, contados a partir de la fecha de la última designación de arbitro por una de las partes, el tercer árbitro será seleccionado de acuerdo con las Reglas de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional.

El proceso arbitral deberá llevarse a cabo en la ciudad de Panamá, República de Panamá, y será conducido en el idioma español y de acuerdo a las Reglas de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional vigentes a la fecha de entrada en vigencia del Contrato de Desarrollador Maestro correspondiente.

**El laudo arbitral que se dicte en virtud de este literal, producirá efectos de cosa juzgada. Los árbitros no podrán adjudicar a ninguna de las partes daños especiales, lucro cesante o daños punitivos. No obstante, los árbitros deberán adjudicar a la parte que prevalezca, según sea determinado por los árbitros, sus costos y gastos incluyendo honorarios de abogados, así como también los costos y gastos de los árbitros y de la Cámara de Comercio Internacional.**

- c) Calificaciones de los mediadores o árbitros: Cualquiera persona que sea designada como mediador o árbitro deberá ser neutral, gozar de buena reputación, tener buena comprensión de proyectos similares al proyecto objeto del Contrato de Desarrollador respectivo y sobre la industria de bienes raíces y los factores relevantes del tema a ser resuelto, así como tener experiencia en los procesos de resolución de disputas.

No será elegible para ser designado como mediador o árbitro, de conformidad con lo establecido en el presente artículo, ninguna persona que, directa o indirectamente, tenga intereses en el Desarrollador o cualquier Afiliada del mismo, o sea funcionario de la Agencia o de alguna entidad gubernamental, o haya sido empleado por una de las partes o de cualquiera de sus respectivas Afiliadas o entidades, según sea el caso, en calidad de empleado, asesor, consultor o cualquiera otra relación, que no sea de mediador o árbitro, o que recibe o haya recibido algún ingreso o beneficio de cualquiera de las partes, durante el período de cinco años previos al nombramiento propuesto.

Artículo 8. A fin de optimizar el potencial del Área Económica Especial Panamá Pacífico de manera integral, corresponderá a la Junta Directiva de la Agencia modificar el (los) Plan(es) Maestro(s) de Desarrollo aplicable(s) a las áreas o zonas del Área Económica Especial Panamá-Pacífico que no sean objeto de un Contrato de Desarrollador.

Para los efectos de este artículo, corresponderá al Administrador de la Agencia someter a la consideración y decisión de la Junta Directiva de la Agencia cualquier propuesta de modificación a dicho(s) Plan(es) Maestro(s) de Desarrollo.

Artículo 9. Este Decreto Ejecutivo comenzará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE,

Dado en la Ciudad de Panamá, a los 17 ( ) días del mes de abril de dos mil ocho (2008).

MARTIN TORRIJOS ESPINO

Presidente de la República

RUBÉN AROSEMENA VALDES

Segundo Vicepresidente y Ministro

de la Presidencia

