



*República de Panamá*  
*Procuraduría de la Administración*

Panamá, 13 de febrero de 2009.  
C-16-09

Señor  
Miguel Ángel Clare G.R.  
Administrador de Área Económica  
Especial Panamá - Pacífico  
E. S. D.

Señor Administrador:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en ocasión de dar respuesta a la consulta que hiciera a esta Procuraduría a objeto de conocer la opinión respecto al procedimiento y alcance de la cláusula VI del Contrato de Desarrollador Maestro N°002-07 de 11 de julio de 2007, suscrito entre la Agencia del Área Económica Especial Panamá – Pacífico y la Sociedad London & Regional (Panamá) S.A., específicamente en lo referente al régimen de pago y destino del producto de la demolición de las mejoras ubicadas dentro de los terrenos objeto de compraventa.

En relación con el objeto de su consulta, resulta pertinente indicar que el artículo 1 de la ley 41 de 20 de julio de 2004, señala expresamente como objetivo de la misma, la creación de la citada área económica y el establecimiento de los parámetros para la contratación de uno o varios desarrolladores u operadores, los cuales se encargarán de promover y desarrollar el área en mención. Para cumplir con este objetivo, el numeral 14 del artículo 6 de la citada norma, faculta a la agencia señalada para celebrar contratos con el objeto de disponer de sus bienes a través de diferentes fórmulas jurídicas, entre las cuales se encuentra la venta y el arrendamiento.

Las cláusulas 6.2 y 6.3 del Contrato de Desarrollador del Área Panamá – Pacífico, suscrito entre las partes mencionadas establece la fórmula aplicable en caso de compra de “terrenos desarrollados” y “terrenos no desarrollados”. En la cláusula 1.1., se definen los primeros como las parcelas dentro del área del proyecto sobre las cuales existan mejoras verticales utilizables, mientras que los segundos son definidos como todas las parcelas ubicadas dentro del área del proyecto que no son parte del terreno desarrollado.

Las citadas cláusulas 6.2 y 6.3, expresan literalmente lo siguiente:

“Cláusula 6.2. Precio Base.

- (a) Respecto a Terrenos no Desarrollados, será \$.21.00 por metro cuadrado de propiedad a ser desarrollada para uso comercial; \$.12.00 por metro cuadrado de propiedad a ser desarrollada para uso industrial; y \$.26.00 por metro cuadrado de propiedad a ser desarrollado para uso residencial (el “Precio Base del Terreno no Desarrollado”); y
- (b) Respecto a Terrenos Desarrollados, será igual al producto de Uno punto Setenta (1.70) multiplicado por el Precio Base del Terreno no Desarrollado por categoría de uso (en adelante el “Precio Base de Terreno Desarrollado” y conjuntamente con el Precio Base de Terreno no Desarrollado, identificado como el “Precio Base”).

Artículo 6.3 Estado de la Tierra. Si en un determinado Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio, se establece la demolición de la totalidad de las mejoras existentes en un Terreno Desarrollado, dichas parcelas serán consideradas como Terreno no Desarrollado para efectos de calcular el Precio Base. En el caso de que el Desarrollador Maestro no proceda con la demolición de todas las mejoras existentes en dicho Terreno Desarrollado y con el Inicio de Construcción que corresponda, dentro del término de Doce (12) meses, plazo que podrá ser prorrogado a criterio exclusivo de la Agencia, hasta por Seis (6) meses adicionales, el Desarrollador Maestro deberá dar aviso de tal hecho a la Agencia y procederá de inmediato, en todo caso, dentro de los Quince (15) días, contados a partir de la fecha en que ocurra tal hecho, a pagar a la Agencia la suma correspondiente a la diferencia entre el Precio Base de Terreno Desarrollado y el Precio Base de Terreno No Desarrollado, únicamente respecto de los metros cuadrados de Terreno Desarrollado cuyas mejoras no fueron demolidas mediante cheque certificado o transferencia de fondos...”

De la norma transcrita se desprende que el cálculo del precio de venta de los terrenos desarrollados se realizará sobre la base de la fórmula establecida en el literal (b) de la cláusula 6.2., lo que hará las veces de avalúo objetivo del valor de las mejoras utilizables, suma que no deberá ser desembolsada por el desarrollador en caso que proceda a la demolición de la totalidad de las mejoras, salvo que, tal cual lo indica la citada norma, esta no se realice en su totalidad o no se de inicio a los trabajos de construcción dentro de los plazos indicados.

Como se puede observar, la citada disposición no indica expresamente, en caso de demolición, a quien le corresponde disponer del producto residual de la misma, por lo que resulta necesario acudir al propio contrato para verificar si dentro de sus cláusulas se ubican reglas que ayuden a llenar este vacío.

Al respecto, la cláusula V establece el procedimiento para el “ejercicio de tomas” de terrenos, las cuales de acuerdo a dicha cláusula se deben realizar de acuerdo a un “plan de desarrollo del sitio” que deberá ser aprobado por la citada agencia de manera previa a la celebración del respectivo contrato de compraventa de acuerdo al modelo contenido en el anexo 8 de dicho contrato. El mencionado modelo de contrato establece en su segunda cláusula el objeto del contrato, lo cual incluye la identificación de la parcela y las edificaciones objeto del contrato de compraventa.

Del contenido de estas cláusulas se observa que existe un procedimiento previo a la toma de terrenos en compraventa que permite determinar al momento de la firma del contrato, cuáles son las parcelas, edificaciones e instalaciones que van a ser objeto del acuerdo a realizarse con el Desarrollador Maestro, lo que debe permitir la determinación de lo que queda excluido de la venta y por ende de la demolición.

Es necesario mencionar que el artículo 13 de la citada ley 41, señala que toda contratación que requiera la agencia se realizará conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes que regulan y reglamentan la contratación pública.

En relación con las cláusulas contractuales, el artículo 74 de la ley 56 de 1995, vigente al momento de la elaboración de los términos del contrato, señala lo siguiente:

“Las entidades públicas podrán incluir, en los contratos que celebren, los pactos, cláusulas y condiciones usuales, dependiendo de la esencia del contrato y aquellas otras que se consideren convenientes, siempre que no se opongan al interés público o al ordenamiento jurídico, sin perjuicio de los privilegios y prerrogativas del Estado, los cuales no podrán ser objeto de limitación, negociación o renuncia por la entidad pública...”

Por su parte, el artículo 69 de la citada ley, establece que en lo que no se disponga expresamente por la ley 56 de 1995, serán aplicables a los contratos públicos, las disposiciones del Código Civil o del Código de Comercio compatibles con las finalidades de la contratación pública.

El Código Civil en relación con los bienes y los frutos del contrato de compraventa, en consonancia con lo expuesto, señala en su artículo 1238 lo siguiente:

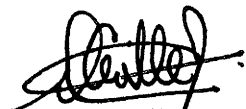
“El vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.  
Todos los frutos pertenecerán al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato”

En consecuencia, este Despacho es de opinión que el contrato de compraventa a celebrarse entre Agencia del Área Económica Especial Panamá – Pacífico y la Sociedad London & Regional (Panamá) S.A., debe establecer de manera expresa la descripción de las parcelas y las mejoras, incluidas las instalaciones, que van a ser traspasadas en propiedad a la

segunda, la cual una vez realizada la demolición, no estará obligada al pago del valor de las mismas y podrá disponer de su producto residual.

Hago propicia la ocasión para reiterarle los sentimientos de mi consideración y aprecio.

Atentamente,



Oscar Ceville  
Procurador de la Administración



OC/cch..