

RESEÑA

Como consecuencia del crecimiento de habitantes en territorio isleño, se trabajó sobre la base de excluir del radio de acción jurídica general los bienes inmuebles comprendidos en áreas insulares, dada su posición geográfica y belleza natural. Dicho factor demográfico, demostró la necesidad de tratar la materia con cierto grado de flexibilidad, de forma que tanto los inversionistas como los moradores, pudiesen legalizar su *statu quo*, inherente a los llamados "derechos posesorios" sobre bienes estatales que en sentido estricto eran irrefutablemente ilegales; sin desnaturalizar la esencia pura de cada una de las formas de adquisición que dispone el derecho privado a través del multicitado Código Civil, de manera tal que se deseche la posibilidad de crear nuevas figuras o instituciones híbridas, destinadas a convertir el sistema en un cúmulo de complejidades abismales, que harían posible la difícil comprensión y convivencia ciudadana, alejadas del ideal de justicia.

Así la nueva Ley N° 2 De 7 de enero de 2006 "Que regula las concesiones para la inversión turística y la enajenación de territorio insular para fines de su aprovechamiento turístico y dicta otras disposiciones" trae consigo cambios innovadores como el reconocimiento de "derechos posesorios sobre tierras nacionales" como elemento de transacción entre particulares, sujetos a esta regulación, para constituirse en uno de los presupuestos primitivos para solicitar la concesión administrativa y en determinados casos la compraventa y material traspaso del área ocupada, a cambio por supuesto de una remuneración económica acorde con la realidad material del entorno, observando los requisitos esenciales de los contratos administrativos y las características propias del contrato de compraventa, entre las cuales incursionan: oneroso, bilateral y sinalagmático.

Delimitado el campo de conocimiento de los "derechos posesorios", conforme la multicitada Ley 2 de 2006, como presupuesto procedimental, el espíritu de esta norma legal consiste en el desarrollo económico de las comunidades más apartadas, a través de la inyección económica, producto de la inversión turística en bienes destinados al fomento de la riqueza nacional, específicamente lo atinente a la generación multiplicadora de fuentes de empleo, esto significa que su marco regulador apunta a la explotación de áreas continentales e insulares, debidamente habilitadas para implementar actividades de índole **turísticas**.

En este contexto el ámbito de aplicación de la enunciada Ley 2 de 2006, se circunscribe al uso y aprovechamiento del territorio nacional para los fines contemplados en los Artículos 1 y 2 de la Ley 8 de 1994, a través de los mecanismos idóneos mencionados en los párrafos precedentes, y como tal el Instituto Panameño de Turismo dictará las políticas y efectuará los estudios científicos destinados a identificar las áreas susceptibles para el manejo y eficiente viabilidad de la herramienta turística; en otras palabras su objeto es precisamente la **inversión turística en lugares cuyo entorno representa una valiosa oportunidad de desarrollo turístico, destinada al fomento de la riqueza nacional**.

En síntesis, la comentada Ley 2 del 7 de enero de 2006, responde precisamente a la necesidad de distribuir el uso del suelo insular y la concesión para fines turísticos, a través de una política socioeconómica acorde con las necesidades de la población isleña y costera, en función de los beneficios que brinda este potencial elemento de la naturaleza, por medio de un ordenamiento normativo de las conductas y comportamientos que conforman los hechos tipificados en dicha regulación, de manera que el aprovechamiento de sus recursos rinda lo mejor posible, con fundamento en el bienestar común.

REQUISITOS ESENCIALES PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIONAES ADMINISTRATIVAS SOBRE AREAS INSULARES, PARA SU DESARROLLO TURÍSTICO

1. La presentación del plano de la parcela.
2. El anteproyecto aprobado, del presupuesto de la obra y del programa de trabajo.
3. Cronograma de ejecución, la modalidad de servicios públicos.
4. La comprobación de la capacidad financiera y procedencia de los recursos del petitionerario.
5. La certificación del Instituto Panameño de Turismo en la que se conste que el área solicitada esta dentro de zona de desarrollo turístico.
6. El estudio de impacto ambiental aprobado.
7. La certificación de que el petitionerario se encuentra inscrito en el Registro de Empresas Turísticas.
8. La consignación de una fianza de cumplimiento a favor del Tesoro Nacional, por no menos del diez por ciento (10 %) del valor de las obras proyectadas, la cual expirará en la fecha en que se ejecute la inscripción de las mejoras construidas.
9. Una inversión mínima de dos balboas (B/. 2.00) por metro cuadrado de terreno a concesionarse, en un período máximo de cinco años.

Todas las concesiones administrativas deberán someterse a convocatoria pública, salvo la concesión de carácter especial establecida en el Artículo 26 de la Ley 2 de 2006, para la cual los aspirantes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Si se trata para una vivienda para el interesado su familia, tiene que haber sido construida con una antigüedad no menor de dos años a la fecha en que efectuó la solicitud, y debe servir de asiento principal de la familia del solicitante.
2. Si se trata de parcelas con explotación agropecuaria, deben estar en producción, y así debe ser demostrado, con una antigüedad no

menor de dos años, contados regresivamente a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

3. El domicilio podrá demostrarse por la inscripción del solicitante en el Padrón electoral levantado en el área, que será certificado por el tribunal electoral, y en el cual se determinará el lugar de votación del interesado y de su familia en las últimas elecciones, así como por medio de las autoridades administrativas correspondientes.
4. Que no exista oposición de terceros que puedan mostrar un mejor derecho para su adjudicación.

REQUISITOS ESENCIALES PARA LA ENAJENACIÓN DE AREAS INSULARES, PARA SU DESARROLLO TURÍSTICO

1. La descripción del terreno dado en venta, incluyendo la superficie, las medidas y los linderos, conforme al plano de la parcela presentado.
2. Que la parcela solicitada se encuentre dentro de las áreas de desarrollo especial, para su aprovechamiento turístico, declaradas por el Consejo de Gabinete. (Véase Resolución de Gabinete N°161 de 22 de noviembre de 2006, "Que declara área de desarrollo especial, para su aprovechamiento turístico, un sector del territorio insular en el Archipiélago de Las Perlas").
3. El valor del terreno objeto de la compraventa, cuyo precio no será inferior en ningún momento al promedio de los avalúos efectuados por el Ministerio de Economía y Finanzas y por la Contraloría General de la República.
4. El monto estimado y el detalle de la inversión, incluyendo el monto de la inversión en la infraestructura pública básica que se obliga a desarrollar el comprador, por sí mismo o por intermedio de concesionarios, el cual deberá incluir el acceso físico y la vialidad hacia las parcelas que se enajenen, así como la provisión de agua potable y luz eléctrica, la recolección de desperdicios, las plantas de tratamiento de aguas servidas y otros servicios básicos, con los cuales debe contar el área enajenada, así como el correspondiente estudio de impacto ambiental y el plan de manejo ambiental, de conformidad con la ley 41 de 1998, General de Ambiente de la República de Panamá.
5. La descripción integral del proyecto en su fase definitiva, incluyendo los montos de la inversión y el término de ejecución para el desarrollo del proyecto.
6. La descripción de las servidumbres de playa, las cuales nunca podrán ser inferiores a veintidós metros, contado a partir de la línea de alta marea, salvo los casos especiales establecidos en el artículo 9 de esta Ley.
7. La descripción clara y precisa, tanto en el plano como en la solicitud de los bienes inalienables localizados dentro del territorio insular objeto de la compraventa, así como otras restricciones que limiten el dominio de conformidad con la ley.
8. El monto de la fianza que debe consignar el adquiriente, con el objeto de garantizar la ejecución del proyecto que se va a desarrollar, que no será menor de diez por ciento (10%) del valor del contrato y se mantendrá vigente durante el término del proyecto. Esta fianza expirará

proporcionalmente a medida en que se inscriban las ejecuciones de mejoras construidas.

9. Una inversión mínima de dos balboas (B/. 2.00) por metro cuadrado de terreno a concesionarse, en un período máximo de cinco años.

La posesión permanente e ininterrumpida a que se refiere la Ley 2 de 2006, será acreditada mediante inspección ocular realizada en el sitio por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, en coordinación con los corregidores correspondientes. Los resultados de dicha inspección podrán ser completados a solicitud del interesado mediante la presentación de testimonios extrajudiciales.

Todas las solicitudes para el otorgamiento de las concesiones y solicitudes de compra de áreas declaradas especiales para fines de su aprovechamiento turístico se presentarán ante la Ventanilla Única y Especial que verificará que las mismas cumplan con todos los requisitos; acto seguido el Ministerio de Economía y Finanzas iniciará el trámite para llamar a acto de convocatoria pública, con las solicitudes técnicamente aprobadas. En el caso de que no exista un plan de ordenamiento territorial dentro del área a desarrollar, corresponderá al interesado la elaboración y presentación de su propio plan de ordenamiento territorial, el cual deberán presentarlo ante la ventanilla única para su aprobación

La Sede de la Ventanilla Única y Especial, está localizada en Calle 35, Avenida Perú, Edificio del Viceministerio de Finanzas, Piso 5, Distrito y Provincia de Panamá.

Normas reguladoras: Ley N° 2 De 7 de enero de 2006 "Que regula las concesiones para la inversión turística y la enajenación de territorio insular para fines de su aprovechamiento turístico y dicta otras disposiciones".

Decreto Ejecutivo Núm.85 de 14 de junio de 2006, "Que reglamenta la Ley No. 2 de 7 de enero de 2006, que regula las Concesiones para la Inversión Turística y la Enajenación del Territorio Insular para Fines de su Aprovechamiento Turístico y dicta otras disposiciones".