

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

Asamblea Nacional
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

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Capítulo I

Concesiones para la inversión Turística

Artículo 1. Corresponde al Ministerio de Economía y Finanzas, como institución encargada de la administración, conservación y vigilancia de todos los bienes que pertenecen a la república de Panamá, el otorgamiento de concesiones administrativas por el término de hasta cuarenta años, prorrogable por un término adicional de hasta treinta años, sobre las siguientes áreas ubicadas en extensiones geográficas que estén destinadas al desarrollo turístico, de acuerdo con las políticas de turismo aprobadas por el instituto panameño de turismo: Territorios insulares, zonas costeras y tierras de propiedad del Estado.

En las áreas destinadas al desarrollo turístico ubicadas en comarcas indígenas, deberá contarse con la debida aprobación de las autoridades tradicionales comarcales correspondientes.

Parágrafo. Las concesiones que se otorguen en tierras de propiedad del estado sobre territorio continental e insular en virtud de este artículo, no afectarán derechos posesorios existentes que hayan sido otorgados por los municipios y por las autoridades correspondientes, antes de la entrada en vigencia de la presente Ley.

Artículo 2. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los contratos de concesión podrán celebrarse por un término de sesenta años, prorrogable por un término adicional de treinta años, cuando se trate de proyectos cuyo monto de inversión, impacto económico y potencial de generación de empleos, requieran de una relación contractual de mayor duración, de acuerdo con los parámetros que establezca el Ministro de Economía y Finanzas.

Para el otorgamiento de las concesiones previstas en esta Ley, será requisito la celebración de una convocatoria pública conforme a la reglamentación que establezca el Órgano Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Economía y Finanzas, que garantice los principios de Transparencia, economía y responsabilidad.

Artículo 3. Las Concesiones otorgadas en los términos de la presente Ley, solo podrán ser resueltas o canceladas en los siguientes casos:

1. Por la expiración del plazo para el cual fueron otorgadas.
2. Por solicitud expresa del concesionario formalizada mediante memorial, que deberá ser dirigido al Ministro de Economía y Finanzas.
3. Por abandono manifiesto de las mejoras y obras construidas por el concesionario.
4. Por darle a las mejoras y las concesiones un uso distinto de aquel para el cual fueron construidas y otorgadas.
5. Por incumplimiento grave de alguna obligación que le fuera impuesta al concesionario o por la falta de pago de las tasas y derechos a que esté obligado por ley.
6. Por transferir la concesión que le fuera otorgada sin el debido registro que ordena la ley.
7. Cuando la inversión estipulada no se realice conforme a los términos y condiciones pactados.
8. Por subrogación a favor de terceros en los casos que establezca la ley.
9. Por no cumplir de manera sustancial con la generación de empleos directos e indirectos estipulada en el contrato.
10. Por la quiebra o el concurso de acreedores del concesionario, o por encontrarse este en estado de suspensión o cesación de pagos, sin que se haya producido la declaración de quiebra correspondiente.
11. Por rescate administrativo, siempre que medie el interés público o la seguridad nacional.

A la finalización del término pactado en la concesión, si el concesionario se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, este tendrá derecho a solicitar la extensión del término según lo previsto en los artículos 1 y 2 de esta ley y el Estado quedará en la potestad de ajustar el canon. Concluido el término pactado en la concesión o por la resolución o cancelación de la concesión, todas las obras construidas pasarán a ser, de pleno derecho, propiedad del Estado sin costo alguno para este.

Artículo 4. El Ministro de Economía y Finanzas establecerá los requisitos para el otorgamiento de las concesiones objeto de esta ley, entre los cuales estarán: la presentación del plano de la parcela, el anteproyecto aprobado, del presupuesto de la obra y del programa de trabajo, así como el cronograma de ejecución, la modalidad de servicios públicos, la comprobación de la capacidad financiera y procedencia de los recursos del peticionario; la certificación del Instituto Panameño de Turismo en la que se conste que el área solicitada está dentro de zona de desarrollo turístico; el estudio de impacto ambiental aprobado, la certificación de que el peticionario se encuentra inscrito en el Registro de Empresas Turísticas y 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.

Artículo 5. El concesionario estará obligado a cumplir el programa y el cronograma de trabajo convenidos hasta la terminación de la obra, salvo caso fortuito o fuerza

mayor no imputable en este ultimo caso al concesionario. Si no cumple el programa o la obra no se realiza conforme a las especificaciones acordadas, el Ministerio de Economía y Finanzas podrá declarar la resolución administrativa de la concesión y ordenar la ejecución, a favor del Estado, de la Fianza a que se refiere el artículo anterior y de todos los derechos de ola concesión, sin perjuicio de los derechos de subrogación que esta ley concede a las entidades financieras que hayan otorgado recursos para la ejecución de la obra.

La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas y la Autoridad Nacional del Ambiente realizarán una inspección permanente en todas las etapas de la construcción de la obra, para asegurar que se cumpla lo pactado. Lo mismo harán, según su competencia, todas aquellas institucionales a las que les corresponde por ley realizar esta labor.

En caso de incumplimiento de resolución que autoriza el estudio de impacto ambiental, se procederá a suspensión provisional de la obra.

Artículo 6. Una vez que el Ministro de Economía y Finanzas haya aprobado provisionalmente el otorgamiento de una concesión en los términos previstos en esta ley, el interesado deberá presentar, en la Contraloría General de la República, la fianza que se debe ser consignada, Igualmente consignará, en el Ministerio de Economía y Finanzas, el canon correspondiente a dos meses de la concesión, según el monto que haya sido previamente estipulado. Luego de constituido el deposito, la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas publicará, a costa del interesado, un edicto en un diario de circulación nacional, por el término de cinco días calendario.

Vencido el referido término, el interesado deberá comparecer a notificarse de la resolución que otorga la concesión provisional, y dar inicio a la construcción de las obras propuestas, previa aprobación de los planos de construcción y según el plan y el cronograma de trabajo, presentados junto con su solicitud.

Este procedimiento no será aplicable en el caso de las concesiones que requieren la celebración de la convocatoria pública, contemplada en el artículo 2 de esta ley.

Artículo 7. Correrán por cuenta única y exclusiva del solicitante todos los gastos inherentes a la determinación del sitio o parcela que le interesa dentro del área, así como delimitar, de manera clara y específica mediante planos, las medidas, los linderos, la cabida y los demás datos correspondientes a la parcela cuya concesión solicita.

También serán a cargo del solicitante, todos los gastos inherentes al acceso físico y la vialidad hacia las parcelas que se otorguen en concesión, así como aquellos relativos a la provisión de agua potable, luz eléctrica, recolección de desperdicios, plantas de tratamiento de aguas servidas y otros servicios básicos, con los cuales debe contar el área concesionada. Toda infraestructura o aplicación de servicios básicos que pueda causar impacto ambiental, deberá someterse a las normas jurídicas vigentes sobre la materia.

Artículo 8. El área que se otorgue en concesión en territorio insular dependerá de la superficie total de dicho territorio. Para ello, el Ministerio de Economía y Finanzas

establecerá las áreas máximas que pueden ser adjudicadas a los solicitantes, y hará la distinción de los usos a los cuales serán destinadas, ya sean habitacionales, proyectos de turismo o desarrollo económico.

Artículo 9. Las áreas en territorio insular solicitadas en concesión deben tener un área de servidumbre para el acceso de las áreas de uso público. El Ministerio de Economía y Finanzas, a través de la dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, coordinará con el Ministerio de Vivienda el establecimiento de las dimensiones de estas servidumbres y el intervalo entre ellas.

Para los nuevos proyectos, las servidumbres de playa no podrán ser inferiores a veintidós metros, contado a partir de la línea de alta marea. En aquellos casos en que las servidumbres de playa no puedan cumplir con el requisito de los veintidós metros e en los casos especiales, tales como manglares, instalaciones portuarias, desembocaduras de ríos y acantilados, la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales coordinará con el Ministerio de Vivienda, con la Autoridad Nacional del Ambiente y con la Autoridad Marítima de Panamá el establecimiento de las servidumbres, según sea el caso.

Parágrafo. A las personas naturales o jurídicas que por más de cinco años hayan ocupado las servidumbres de playa a las que se refiere este artículo, con anterioridad a la promulgación de la presente Ley, se les reconocerá la concesión de acuerdo con su condición.

Artículo 10. Se crea la ventanilla Única y Especial en la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas. Esta ventanilla tendrá un sistema centralizado para el trámite y la aprobación de las peticiones y solicitudes de concesiones administrativas, para la adquisición de los derechos definidos en la presente Ley, y velará por el cumplimiento de todas las normas correspondientes.

La Ventanilla Única y Especial recibirá las solicitudes correspondientes para el otorgamiento de las concesiones y, una vez verificados todos los datos, el Ministerio de Economía y Finanzas las podrá otorgar provisionalmente. Los efectos de esta concesión serán solo con carácter provisional, hasta tanto se ejecuten las obras de construcción propuestas sobre la parcela o las parcelas dadas en concesión.

Cumplidos los requisitos previstos en esta Ley, el Ministerio de Economía y Finanzas aprobará la concesión definitiva y ordenará la confección del contrato correspondiente.

La Ventanilla Única y Especial estará conformada por las instituciones que tengan competencia en este tema, de acuerdo con la reglamentación de la presente ley.

Artículo 11. Las mejoras y edificaciones construidas de conformidad con los contratos de concesión que se otorguen de acuerdo con lo previsto en esta Ley, serán inscritas en la sección correspondiente del Registro público, conforme el trámite previsto en el Código Judicial, sobre Edificaciones en Terrenos Ajenos.

Para los efectos de la fijación del valor de las edificaciones y de la prueba de que estas han sido hechas a expensas del concesionario, el tribunal se atenderá a lo que la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales certifique el respecto.

Tanto en la inscripción de la finca del Estado en donde se otorgue una concesión, como en la que resulte de la inscripción de mejoras por parte del concesionario, el registrador estará obligado a efectuar una anotación marginal estableciendo la limitación al dominio, a que hace referencia la presente Ley.

Artículo 12. El contrato mediante el cual formalice la concesión deberá contener la descripción de las mejoras y edificaciones que hayan sido construidas por el concesionario bajo las autorizaciones correspondientes, especificando la ubicación, las medidas lineales y superficiales, así como la indicación de rumbos, de los materiales de construcción y el valor de las mejoras, entre otros.

En el caso que se haya pactado que las obras se construirán en diferentes etapas, el concesionario deberá solicitar, al Ministerio de Economía y Finanzas, una certificación sobre las terminación de cada una de estas etapas, la cual deberá incluir la descripción de las mejoras edificadas, con el objeto de que puedan ser registradas. Esta certificación deberá ser igualmente protocolizada para los fines de su inscripción.

Artículo 13. En el caso de que el titular de una concesión definitiva incumpla sus obligaciones con terceros que hayan proporcionado recursos para el financiamiento de las obras, estos podrán solicitar, al Ministerio de Economía y Finanzas, que se les subroge en la persona del concesionario, con el objeto de recuperar su acreencia, siempre que se obliguen a cumplir con lo pactado por el titular así subrogado. Igual procedimiento será aplicado en los casos de las concesiones provisionales.

Capítulo II

Unidades Habitacionales con Carácter Vacacional o Permanente

Artículo 14. Son de interés turístico y, por ende, destinadas para actividades turísticas las edificaciones y las unidades habitacionales con fines de alojamiento vacacional, permanente o de retiro, que se construye en terrenos del Estado que hayan sido dados en concesión a personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, con carácter permanente o eventual, en una o más épocas del año conforme a los términos de la presente Ley.

Artículo 15. Las unidades habitacionales de que trate este Capítulo, solo podrán ser construidas en áreas específicas de las zonas de desarrollo turístico declaradas por el Consejo de Gabinete.

Corresponderá al Instituto Panameño de Turismo, en coordinación con la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, con el Ministerio de Vivienda y con la Autoridad nacional del Ambiente, la determinación de dichas áreas específicas.

Artículo 16. El otorgamiento de concesiones para la construcción de unidades habitacionales en las áreas específicas establecidas de acuerdo con el artículo anterior, estará limitado a una parcela de terreno por solicitante. La extensión de la parcela, el costo

de las construcciones de las mejoras edificadas, así como el área que ocupen dichas mejoras en la superficie total del terreno concesionado, serán objeto de reglamentación.

Artículo 17. En el caso que una persona natural o jurídica estuviera interesada en ejecutar un desarrollo que implique la promoción y comercialización de proyectos habitacionales turísticos, el Ministerio de Economía y Finanzas estudiará la solicitud del caso y, de considerarlo viable, otorgará la concesión correspondiente, conforme lo establece la presente Ley.

Artículo 18. Para los efectos de este Capítulo, también serán considerados como de interés turístico, los proyectos habitacionales turísticos con fines de alojamiento vacacional o permanente, que se construyan dentro de las zonas declaradas de desarrollo turístico. Estos proyectos habitacionales turísticos gozarán de los incentivos fiscales, establecidos en la Ley 8 de 1994, durante su etapa de construcción y venta.

Capítulo III

Enajenación de Territorio Insular para Fines de su Aprovechamiento Turístico

Artículo 19. El Consejo de gabinete, por recomendación del Ministerio de economía y Finanzas y del Instituto Panameño de Turismo, podrá declarar como áreas de desarrollo especial para su aprovechamiento turístico, las áreas del territorio insular que reúnan especiales condiciones para la atracción turística, en atención a lo dispuesto en el artículo 291 de la Constitución Política, siempre que la inversión por realizarse, aparte de su impacto económico, garantice la generación de un número de empleos significativos para el área. En sus recomendaciones, las instituciones deberán hacer énfasis en los aprovechamientos ecoturísticos.

Para los fines de esta declaratoria, será requisito indispensable que el área de que se trate no esté urbanizada.

Parágrafo: La infraestructura pública que construya el inversionista pasará a ser, de pleno derecho, propiedad del estado sin costo alguno.

Artículo 20. Las áreas declaradas de desarrollo especial para su aprovechamiento turístico estarán sujetas a las siguientes restricciones:

1. Que no se encuentren a menos de diez kilómetros de las fronteras.
2. Que no hayan sido declaradas patrimonio histórico nacional o patrimonio de la humanidad.
3. Que, por sus características, no hayan sido dedicadas a la conservación del medio ambiente o a fines de conservación forestal o científicos.
4. que no formen parte de las comarcas indígenas.

La enajenación de las áreas declaradas de desarrollo especial al tenor de esta Ley, no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del territorio de cada isla, ni podrá ser traspasada al dominio de otro Estado.

Los proyectos turísticos que se ejecuten en las áreas declaradas como de desarrollo especial al tenor de esta Ley, no podrán exceder del treinta por ciento (30%) de la superficie total de cada isla. En todo caso, los proyectos turísticos deberán conservar el treinta por ciento (30%) de la visión paisajística de la zona costera insular.

Artículo 21. Los contratos que celebre el Estado para la venta de territorio insular comprendido dentro de un área de desarrollo especial, se efectuarán por conducto del Ministerio de Economía y Finanzas, previa celebración de un acto de convocatoria pública, cuyo reglamento expedirá el Órgano Ejecutivo, garantizando los principios de economía, responsabilidad y transparencia.

En los actos de convocatoria pública, podrán participar las personas naturales o jurídicas interesadas en el desarrollo de proyectos turísticos a que se refiere el párrafo anterior.

Parágrafo transitorio. Las tierras insulares en donde existan derechos posesorios o en donde se ubiquen proyectos que se hayan iniciado o que cuenten con los permisos correspondientes para su inicio, y que cumplan con las normas vigentes antes de la promulgación de la presente Ley, podrán ser objeto de enajenación directa, sin cumplir con el requisito del acto de convocatoria pública establecido en esta Ley.

Artículo 22. Los contratos de compraventa de territorio insular que se celebren conforme a esta Ley deberán contener:

1. La descripción del terreno dado en venta, incluyendo la superficie, las medidas y los linderos.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. La descripción clara y precisa de los bienes inadjudicables localizados dentro del territorio insular objeto de la compraventa, así como otras restricciones que limiten el dominio de conformidad con la ley.
7. El monto de la fianza que debe consignar el adquirente, 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.

8. Las modalidades especiales del contrato.
9. Las causales de resolución del contrato.

Estos contratos no podrán contener cláusulas que limiten o excluyan el derecho del municipio en donde se ubique el área declarada de desarrollo especial, para el cobro de los impuestos, tasas o tributos que por mandato de la Constitución Política o la ley tengan derecho a percibir.

Artículo 23. Los proyectos que se presenten para un área declarada de desarrollo especial, deberán ajustarse al plan de ordenamiento territorial para fines de desarrollo urbano que, para tal efecto, elabore la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, en coordinación con el Instituto Panameño de Turismo, con la Autoridad Nacional del Ambiente, con la Autoridad Marítima de Panamá, con el Ministerio de Obras Públicas y con la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de economía y Finanzas.

Artículo 24. El Estado podrá resolver administrativamente el contrato, en caso de que la inversión estipulada no se realice dentro de los términos y condiciones pactados. También constituirán causales de resolución administrativas del contrato las siguientes:

1. Cuando se declare la quiebra judicial del comprador o por incapacidad financiera o técnica, plena y comprobada, para llevar a cabo objeto del contrato, aun cuando no medie la declaratoria de quiebra judicial.
2. La disolución del comprador, cuando se trate de persona jurídica, o de alguna de las sociedades que integran un consorcio o asociación accidental, salvo los demás miembros del consorcio o asociación puedan cumplir el contrato.

En caso de resolución del contrato, la titularidad del área dada en compraventa pasará nuevamente a propiedad del Estado. No obstante lo anterior, la resolución del contrato al comprador no afectará los títulos de propiedad adquiridos de buena fe por terceros, de acuerdo con esta Ley.

Capítulo IV

Disposiciones Finales

Artículo 25. Corresponderá a la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales junto con los gobiernos locales, levantar un estudio tenencial de las tierras estatales que hayan sido declaradas áreas de desarrollo de interés turístico nacional y delimitar, de manera específica, las áreas que podrán ser objeto de concesión, respetando siempre la existencia de títulos y derechos posesorios.

Artículo 26. Las personas naturales domiciliadas en el área que han mantenido una posesión permanente e ininterrumpida de terrenos del Estado en territorio insular, por un periodo no inferior a los dos años anteriores a la entrada en vigencia de la presente ley, utilizando dichos terrenos para vivienda o asiento en su actividad agropecuaria, se les otorgará la concesión de dichos terrenos por noventa años, sin que para ello deban someterse a acto público o consignar fianza alguna por dicha concesión, quedando exentas del pago del canon correspondiente.

Adicionalmente, dichas personas deberán cumplir 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.

La posesión permanente e ininterrumpida a que se refiere el presente artículo, 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.

Las concesiones del presente artículo estarán sometidas a las normas de sucesión contenidas en el ordenamiento jurídico.

Artículo 27. Las personas jurídicas que hayan mantenido una posesión permanente e ininterrumpida de terrenos del Estado en territorio insular, por un periodo no inferior a los dos años anteriores a la entrada en vigencia de la presente ley, deberán acreditar dicha posesión a través de una inspección ocular realizada por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, en coordinación con los corregidores correspondientes, y tendrán derecho a que se les otorgue la concesión.

Las personas jurídicas que hayan adquirido en debida forma el derecho posesorio proveniente de una persona natural residente del área que demuestre que se encontraba dentro del marco del artículo 26 de esta Ley, quedarán subrogadas en la persona de este para los efectos del otorgamiento de la concesión.

Para ambos casos, el término de la concesión otorgada estará sujeto a los términos previstos en el artículo 1, así como a todos los requisitos establecidos en los Capítulos I y II de esta Ley, según sea el caso.

Artículo 28. Cualquier persona natural o jurídica o la que se le transfiera una concesión que haya sido otorgada de acuerdo con los términos del artículo 26, manteniendo el mismo uso de la vivienda o la explotación agropecuaria dada por el concesionario original, quedará sujeta a las mismas condiciones en cuanto al término de duración y al pago del canon correspondiente. En el caso de que se transfiera la concesión y no mantenga las mismas condiciones, la persona natural o jurídica quedará sujeta, en cuanto a los términos de duración de la concesión, a los requisitos establecidos en los Capítulos I y II de esta Ley, según sea el caso.

Cuando la transferencia únicamente recaiga sobre derechos posesorios reconocidos según lo dispuesto en la presente Ley, el adquirente quedará sujeto a lo establecido en los Capítulos I y II, según sea el caso.

Artículo 29. Las personas naturales o jurídicas que aleguen detentar derechos posesorios sobre zonas costeras o territorio insular, en virtud de documentos emitidos con fecha posterior a la entrada en vigencia de la presente Ley, deberán sujetarse a lo establecido en los artículos 26, 27 ó 28 para poder ser tenidas como opositores, con el objeto de impedir la ocupación o la posesión de un área que haya sido concedida a otra persona en los términos previstos en esta Ley..

El concesionario tendrá derecho, de ser resuelta la oposición a su favor, a solicitar la inmediata desocupación del área concesionada y la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales podrá ordenar la demolición de cualquier obra allí erigida.

Artículo 30. Los contratos de concesión celebrados conforme a los términos de esta Ley no podrán contener cláusulas que limiten o excluyan el derecho de los municipios, en donde se localicen las concesiones para el cobro de los impuestos, tasas o tributos que, por mandato de la Constitución Política o la ley, tengan derecho a percibir de los concesionarios.

Sin perjuicio de lo anterior, ninguna autoridad municipal tendrá facultad para impedir o dilatar el inicio de obras que hayan sido autorizadas sobre terrenos conferidos conforme a los términos de la presente Ley, a menos que el interesado pretenda efectuar construcciones u obras que no hayan sido descritas en el correspondiente contrato de concesión o que, habiendo sido descritas, su ejecución pretenda realizarse de manera diferente a la propuesta. Los concesionarios estarán siempre obligados a sufragar las tasas y derechos municipales, que las municipalidades impongan regularmente a construcciones de similar naturaleza.

Artículo 31. La ocupación y utilización de áreas declaradas de interés turístico sin la autorización expresa del Ministerio de Economía y Finanzas, o sin la formulación del contrato correspondiente, serán sancionados con una multa equivalente a la cuantía desde uno hasta cinco veces el valor del área ocupada, y no inferior a los cinco mil balboas

(B/.5,000.00). Para aplicar las multas se utilizará como referencia el avalúo realizado de acuerdo con las normas vigentes, sin perjuicio de las sanciones penales que correspondan.

Adicionalmente, el Ministerio de Economía y Finanzas, a través de la dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, podrá ordenar la demolición de las obras realizadas en los bienes antes expresados, restaurándolos a su condición original, y el ocupante quedará en la obligación de cubrir los costos que la demolición y restauración conlleven. No obstante, el Ministerio de Economía y Finanzas podrá adjudicarlos, arrendarlos o concesionarlos a sus ocupantes, según convenga a los intereses públicos.

Artículo 32. Queda prohibida la construcción sobre las formaciones de coral, así como cualquier actividad que produzca su muerte, blanqueo o la destrucción de los ecosistemas de los que son parte. La gestión de los recursos marino-costeros será regulada a través de disposiciones que para este fin realice la Autoridad Marítima de Panamá en coordinación con la Autoridad Nacional del Ambiente.

Artículo 33. Quedan prohibidos la tala, el uso y la comercialización de los bosques de manglar, de sus productos, partes y derivados; se exceptúan los proyectos de desarrollo turístico, previa aprobación del estudio de impacto ambiental y cumplimiento de la legislación vigente.

Artículo 34. Todas las personas naturales o jurídicas, sean concesionarias o propietarias de territorio insular, quedarán sujetas al cumplimiento de las normas que establezca el Estado panameño en materia de seguridad nacional.

Artículo 35. Los concesionarios o inversionistas, contratistas y subcontratistas, contratarán, preferiblemente del área donde se realiza el proyecto, a todo el personal de mano de obra no especializado durante la construcción de la obra.

Igualmente, el concesionario o el operador del proyecto objeto de la concesión deberá contratar preferiblemente para el funcionamiento de este, el personal especializado, si lo hubiera, y no especializado, del área donde se ubica el proyecto.

El Estado capacitará a estos moradores en las diferentes disciplinas que requieran estas inversiones.

Artículo 36. Los contratos de concesiones o de enajenación celebrados con el Estado de conformidad con esta Ley, deberán ser refrendados por la Contraloría General de la República, requisito sin el cual no se entenderán perfeccionados.

Artículo 37. Se crea la Sección de la Propiedad Insular en el Registro Público de Panamá, en la cual deberán registrarse todos los títulos relativos a la enajenación de territorio insular, la declaración, la enajenación o la transferencia de las mejoras construidas sobre terrenos insulares dados en concesión, así como otros derechos reales que se constituyan sobre estos títulos.

Artículo 38. El artículo 121 del Código Fiscal queda así:

Artículo 121. Ninguna persona natural o jurídica extranjera o ninguna persona jurídica nacional cuyo capital sea extranjero, en todo o en parte, podrá adquirir la propiedad de tierras nacionales o particulares, situadas a menos de diez kilómetros (10km) de las fronteras. Sin embargo, se respetarán los derechos adquiridos al entrar a regir la Constitución Política, pero los bienes correspondientes podrán ser expropiados en cualquier tiempo, mediante pago de la indemnización adecuada.

Artículo 39. El numeral 8 del artículo 27 del Código Agrario queda así:

Artículo 27. Se exceptúan de lo dispuesto por el artículo anterior, las siguientes tierras: ...

- 8.** Las islas marítimas. La enajenación de las porciones de tierras ocupadas y poseídas en los territorios insulares marítimos, se sujetará a lo que al efecto dispone la Constitución Política y la ley.

Artículo 40. Esta Ley modifica el artículo 121 del Código Fiscal, el numeral 8 del artículo 27 del Código Agrario y deroga los artículos 34, 35, 36, 37, 38 y 39 de la Ley 8 de 14 de junio de 1994, así como el Decreto Ejecutivo 3 de 19 de enero de 1972 y toda disposición que le sea contraria.

Artículo 41. La presente Ley comenzará a regir desde su promulgación.

Tomada de Gaceta Oficial 25,461 de 11 de enero de 2006

Decreto Ejecutivo N° 85
de 14 de Junio de 2006

Que reglamenta la Ley N°. 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

Decreto Ejecutivo N° 85
(de 14 de Junio de 2006)

Que reglamenta la Ley N°. 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

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
En uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que la ley N° 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 tiene como finalidad inmediata incentivar la inversión turística con la ampliación del termino de duración de las concesiones que se otorguen con ese propósito con lo cual se pretende la atracción de mayores inversiones y turistas al país.

Que la referida Ley N° 2 de 2006 estimula la actividad turística con la regulación de la enajenación del territorio insular, únicamente para el aprovechamiento turístico, a través de la declaración de área de desarrollo especial de aquellas áreas insulares que reúnan especiales condiciones para la atracción turística, siempre que la inversión por realizarse, a parte de su impacto económico, garantice la generación de un número de empleos significativos para el área.

Que se hace necesario reglamentar la Ley N° 2 de 7 de enero de 2006 con el objeto de desarrollar sus parámetros, y los procedimientos para hacer efectiva la enajenación del territorio insular con fines de aprovechamiento turístico, bajo criterios de transparencia económica y responsabilidad.

DECRETA

Capítulo I

Generalidades

Artículo 1. La presente reglamentación tiene como objetivo establecer el conjunto de normas y procedimientos con el propósito de coordinar las acciones interintucionales relacionadas con la inversión turísticas en las zonas de desarrollo turístico y en las zonas declaradas áreas de desarrollo especial para fines de su aprovechamiento turístico.

Artículo 2. La aplicación de la presente reglamentación se llevará a cabo mediante las siguientes modalidades:

1. Concesiones para la inversión turística;
2. Concesiones para el establecimiento de unidades habitacionales con carácter vacacional o permanente;

3. Enajenación del territorio insular para fines de su aprovechamiento turístico;
4. Concesiones especiales en el territorio insular.

Artículo 3. La presente reglamentación regirá para todas las autoridades y entidades gubernamentales y municipales que intervengan directa o indirectamente en el logro de los objetivos plasmados en la Ley N° 2 de 7 de enero de 2006.

Capítulo II

Concesiones para la inversión Turística

Artículo 4. Las Concesiones administrativas por el término de hasta cuarenta (40) años, prorrogable por un término adicional de hasta treinta (30) años, y las concesiones administrativas por el término de sesenta años, prorrogable por un término adicional de treinta (30) años, podrán ser otorgadas a través del procedimiento de convocatoria pública, con el objeto de garantizar los principios de transparencia, economía y responsabilidad.

Artículo 5. En el caso de las concesiones administrativas para la inversión turísticas, por el término de sesenta (60) años, prorrogable por un término adicional de treinta (30) años, el Ministerio de Economía y Finanzas incluirá en el pliego de cargos para las concesiones para inversión turística, utilizado para el acto de convocatoria pública, el monto mínimo de la inversión directa y el potencial de generación de empleo.

Artículo 6. Los procesos de convocatoria pública de concesiones para la inversión turística, podrán ser iniciados por cualquiera de las siguientes formas:

1. A solicitud hecha por un interesado ante el Ministerio de Economía y Finanzas, mediante memorial en donde se detallan los linderos y la ubicación física del territorio insular que se desea recibir en concesión;
2. Por decisión propia del Ministerio de Economía y Finanzas;
3. Por solicitud del Instituto panameño de turismo en donde se detallan los linderos y la ubicación física del territorio insular que se desea concesionar.

Artículo 7. La fianza a que se refiere el artículo 4 de la Ley N°2 de 7 de enero de 2006, se cancelará parcialmente de acuerdo a las fases de ejecución en que se divida el proyecto.

Artículo 8. La convocatoria pública tendrá como criterio de selección la mayor inversión por metro cuadrado de terreno a concesionarse. El proceso de convocatoria pública tendrá como base un valor mínimo de terreno, el cual será el resultante del promedio de los avalúos efectuados por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República; más una inversión mínima de dos balboas (B/. 2.00) por metro cuadrado de terreno a concesionarse, en un período máximo de cinco (5) años.

Artículo 9. La convocatoria pública se anunciara mediante avisos, los que permanecerán expuestos al público hasta el día de la celebración de la convocatoria, inclusive en los lugares ordinariamente destinados para la fijación de anuncios y edictos de la Dirección de

Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas y en las corregidurías del sitio donde se ubique la concesión, con el objeto que los terceros interesados o afectados puedan oponerse.

Artículo 10. Los avisos a que se refiere el artículo anterior serán publicados, como mínimo, en dos (2) diarios de reconocida circulación nacional, en tres ediciones consecutivas. En los anuncios se indicará la oficina donde pueden examinarse u obtenerse las especificaciones de la concesión, incluyendo el precio y las condiciones mínimas de inversión por metro cuadrado del terreno; los criterios bajo los cuales se adjudicarán la concesión, así como el lugar, el día y la hora de celebración del acto. La publicación de estos anuncios se hará con una antelación mínima de treinta (30) días calendario.

Artículo 11. Las personas interesadas en participar en la convocatoria pública deberán registrarse en la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, con una antelación de diez días hábiles previo al acto.

Para hacer efectivo este registro el interesado deberá presentar una fianza por el cien por cien (100%) del valor mínimo del terreno y del valor mínimo de la inversión.

Artículo 12. La dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, con una antelación de quince días calendario a la celebración del acto de convocatoria, celebrará una reunión con los participantes que se hayan registrado, con el propósito de absolver consultas y formular observaciones que puedan afectar la participación de los mismos, así como aclaran cualquier aspecto relativo a la concesión.

Capítulo III

Concesiones para el establecimiento de unidades habitacionales con carácter vacacional o permanente.

Artículo 13. Las solicitudes de concesión para el establecimiento de unidades habitacionales con carácter vacacional o permanente, podrán ser iniciadas de la forma indicada en el artículo 6 de este decreto ejecutivo.

Artículo 14. Las concesiones que se otorguen para la construcción de unidades habitacionales en las áreas específicas establecidas en el artículo 15 de la Ley N° 2 de 7 de enero de 2006, estará limitado a una parcela de terreno por solicitante y tendrán las siguientes características:

1. La extensión de la parcela será de hasta 1,500 m²;
2. El costo de las construcciones de las mejoras edificadas no podrán ser inferiores a TRESCIENTOS MIL BALBOAS (B/. 300,000.00) y;
3. El área que ocupen dichas mejoras en la superficie total del terreno concesionado no deberán exceder el treinta por ciento (30 %) del total de cada isla.

Artículo 15. Las personas que participen en un acto de convocatoria pública de concesión para el establecimiento de unidades habitacionales con carácter vacacional o permanente, que implique la promoción y comercialización de proyectos habitacionales turísticos deberán cumplir con los requisitos contemplados en la Ley N° 2 de 7 de enero de 2006 y los establecidos por el Ministerio de Economía y Finanzas.

Capítulo IV

Enajenación del territorio insular para fines de su aprovechamiento turístico.

Artículo 16. Toda convocatoria pública para la enajenación del territorio insular para fines de su aprovechamiento turístico, deberá estar precedida de una declaratoria del Consejo de Gabinete, en la cual se establecerá que área declarada reúna especiales condiciones para la atracción turística, que la inversión por realizarse, aparte de su impacto económico, garantiza un número de empleos significativos para el área y que no se trata de un área urbanizada.

Para los efectos de lo contemplado en el artículo 19 de la Ley N° 2 de 7 de enero de 2006, se entiende por área urbanizada aquella área de que se trate carezca de infraestructura pública básica ejecutada por el Estado para el desarrollo de la actividad; entendiéndose como tal, la inexistencia de vías de comunicación terrestre, pavimentadas o asfaltadas, servicio de distribución de agua potable, tratamientos y disposición de desechos líquidos y sólidos, producción y distribución de energía eléctrica, aeropuertos, puertos y muelles.

Artículo 17. La convocatoria pública tendrá como criterio de selección la mayor inversión por metro cuadrado de terreno a enajenarse.
El proceso de Convocatoria pública tendrá como base un valor mínimo del terreno, el cual será el resultante del promedio de los avalúos efectuados por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República; más una inversión mínima de dos balboas (B/.2.00) por metro cuadrado de terreno a enajenarse, en un período máximo de cinco años.

Artículo 18. Las concesiones públicas se realizarán siguiendo el procedimiento previo en los artículos 9, 10, 11 y 12 del presente decreto ejecutivo.

Capítulo V

Concesiones Especiales en Territorio Insular

Artículo 19. Las concesiones por noventa años (90) otorgadas a personas naturales domiciliadas en el área, que hayan mantenido una posesión permanente e ininterrumpida de terrenos del estado en territorio insular, serán concedidas mediante resolución motivada, expedida por el Director de Catastro y Bienes Patrimoniales y previa comprobación de los requisitos establecidos por el artículo 26 de la Ley N° 2 de 7 de enero de 2006 y este reglamento.

Artículo 20. Toda solicitud de otorgamiento de una concesión especial en territorio insular deberá hacerse pública mediante edictos debidamente publicados en un diario de circulación nacional, por tres (3) días consecutivos. Estos avisos deberán ser fijados por un término de sesenta (60) días, en un lugar visible de la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, en la Oficina Regional en que se encuentra ubicado el bien solicitado y en las corregidurías correspondientes.

Transcurrido el término de la fijación, la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, previa verificación de los requisitos legales y reglamentarios correspondientes se procederá a la adjudicación del bien.

Capítulo VI

Ventanilla Única y Especial

Artículo 21. La Ventanilla Única y Especial funcionará en la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales y tendrá sistema centralizado para el trámite y la aprobación de las peticiones y solicitudes de concesiones administrativas, para la adquisición de los derechos definidos en la Ley No.2 de 7 de enero de 2006 y la presente reglamentación, y velará por el cumplimiento de todas las normas correspondientes.

Artículo 22. 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, luego de lo cual el Ministerio de Economía y Finanzas iniciará el trámite para llamar a convocatoria pública. 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.

Artículo 23. La Ventanilla Única y Especial estará conformada por al menos dos (2) servidores públicos de las siguientes instituciones, que serán asignados de manera permanente a dicha dependencia y quedarán sujetos a las directrices del jefe de la ventanilla:

1. Ministerio de Economía y Finanzas a través de la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales;
2. Ministerio de Obras Públicas;
3. Ministerio de Vivienda;
4. Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales;
5. Instituto Panameño de Turismo;
6. Autoridad Marítima de Panamá, y
7. Autoridad Nacional del Ambiente.

Artículo 24. Las instituciones públicas colaborarán con la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de economía y Finanzas, a fin de que se mantengan actualizadas sus estadísticas y demás informaciones necesarias para el cumplimiento de los fines de la presente reglamentación.

Artículo 25. Salvo lo previsto en la Ley No. 2 de 7 de enero de 2006, las entidades que forman parte de la Ventanilla Única y Especial no podrán exigir para el otorgamiento de sus respectivas aprobaciones otros requisitos que no sean los contemplados en dicha Ley y el presente reglamento.

Artículo 26. El presente Decreto empezará a regir treinta (30) hábiles a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los catorce días del mes de junio de dos mil seis (2006).

Tomado de Gaceta oficial 25,569 de 19 de junio de 2006