REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA NACIONAL
LEGISPAN
LEGISLACIÓN DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ

Tipo de Norma: **LEY**

Número: **2** ***Referencia:***

Año: **2006** ***Fecha(dd-mm-aaaa):*** **07-01-2006**

Titulo: **QUE REGULA LAS CONCESIONES PARA LA INVERSION TURISTICA Y LA ENAJENACION DE TERRITORIO INSULAR PARA FINES DE SU APROVECHAMIENTO TURISTICO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES.**

Dictada por: **ASAMBLEA NACIONAL**

Gaceta Oficial: **25461** ***Publicada el:*** **11-01-2006**

Rama del Derecho: **DER. ADMINISTRATIVO, DER. AMBIENTAL, DER. CONSTITUCIONAL, DER. ECONÓMICO**

Palabras Claves: **Concesiones, Contratos públicos, Código Fiscal, Régimen fiscal, Turismo, Guías turísticas, Propiedad sobre la tierra, Adjudicación de tierras**

Páginas: **14** ***Tamaño en Mb:*** **1.056**

Rollo: **545** ***Posición:*** **1275**

TEL.:212-8496 - EMAIL:LEGISPAN@ASAMBLEA.GOB.PA
WWW.ASAMBLEA.GOB.PA

ASAMBLEA NACIONAL
LEY Nº 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 Ministerio 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 Ministerio de Economía y Finanzas.
3. Por abandono manifiesto de las mejoras y obras construidas por el concesionario.
4. Por darles a las mejoras y a 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 declaratoria 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 Ministerio 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, del anteproyecto aprobado, del presupuesto de la obra y del programa de trabajo, así como del 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 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 último 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 la 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 instituciones a las que les corresponde por ley realizar esta labor.

En caso de incumplimiento de la resolución que autoriza el estudio de impacto ambiental, se procederá a la 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 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 depósito, 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 requieran 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 se 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 de desarrollo económico.

Artículo 9. Las áreas en territorio insular solicitadas en concesión deben tener un área de servidumbre para el acceso a 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, contados 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 o 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 Especiai recibirá las solicitudes correspondientes para el otorgamiento de las concesiones y, una vez verificados todos los datos, el Ministro 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 Ministro 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 las 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 atendrá 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 las 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 se 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 superficiarias, 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 la 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 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 subrogue 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 construyan 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 trata 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, contados 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 del 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.

Parágrafo transitorio. La ausencia del plan de ordenamiento territorial para fines de desarrollo urbano, no será impedimento para que los proyectos puedan presentarse con su propio plan de ordenamiento territorial, el cual podrá ser aprobado por las autoridades correspondientes a través de la Ventanilla Única, establecida en el artículo 10 de la presente Ley, para adoptarlos transitoriamente como planes normativos y reguladores del área.

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 administrativa 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 el 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 que 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. A 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 de 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 excentas del pago del canon correspondiente.

Adicionalmente, dichas personas deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Si se trata de una vivienda para el interesado y 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 demostrar 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 complementados 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 a 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 formalización del contrato correspondiente, serán sancionadas 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 y 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.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Aprobada en tercer debate en el palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los 13 días del mes de diciembre del año dos mil cinco.

El Presidente,

Elías A. Castillo G.

El Secretario General,

Carlos José Smith S.

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL, PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, 7 DE ENERO DE 2006

MARTÍN TORRIJOS ESPINO
Presidente de la República

RICAURTE VÁSQUEZ MORALES
Ministro de Economía y Finanzas

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL
DECRETO LEY Nº 1
(De 9 de enero de 2006)

Que crea el Fondo Canal de Panamá, para la ejecución del Programa de Desarrollo Comunitario para Infraestructura Pública (PRODEC)

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA
en uso de sus facultades constitucionales y específicamente
de la que le confiere el numeral 1 del artículo 1 de la Ley 1 de 3 de enero
de 2006, oído el concepto favorable del Consejo de Gabinete.

DECRETA:

Artículo 1. Se crea el Programa de Desarrollo Comunitario para Infraestructura Pública (PRODEC), en adelante "EL PROGRAMA", con fondos provenientes de los excedentes del Canal de Panamá, entre otros.

G.O. 25461

LEY No. 2

De 07 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 Ministerio 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 Ministerio de Economía y Finanzas.
3. Por abandono manifiesto de las mejoras y obras construidas por el concesionario.

4. Por darles a las mejoras y a 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 declaratoria 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 Ministerio 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, del anteproyecto aprobado, del presupuesto de la obra y del programa de trabajo, así como del 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 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 último 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 la 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 instituciones a las que les corresponde por ley realizar esta labor.

En caso de incumplimiento de la resolución que autoriza el estudio de impacto ambiental, se procederá a la 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 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 depósito, 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 requieran 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 se 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 de desarrollo económico.

Artículo 9. Las áreas en territorio insular solicitadas en concesión deben tener un área de servidumbre para el acceso a 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, contados 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 o 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 Ministro 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 Ministro 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 las 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 atendrá 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 las 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 se 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

superficiarias, 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 la 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 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 subrogue 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 construyan 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 trata 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, contados 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 del 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.

Parágrafo transitorio. La ausencia del plan de ordenamiento territorial para fines de desarrollo urbano, no será impedimento para que los proyectos puedan presentarse con su propio plan de ordenamiento territorial, el cual podrá ser aprobado por las autoridades correspondientes a través de la Ventanilla Única, establecida en el artículo 10 de la presente Ley, para adoptarlos transitoriamente como planes normativos y reguladores del área.

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 administrativa 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 el 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 que 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. A 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 de 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 excentas del pago del canon correspondiente.

Adicionalmente, dichas personas deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Si se trata de una vivienda para el interesado y 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 demostrar 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 complementados 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 a 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 formalización del contrato correspondiente, serán sancionadas 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 y 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.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Aprobada en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los 13 días del mes de diciembre del año dos mil cinco.

El Presidente,
Elías A. Castillo G.

El Secretario General,
Carlos José Smith S.

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL, PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, 7 DE ENERO DE 2006.

MARTIN TORRIJOS ESPINO
Presidente de la República

RICAURTE VASQUEZ MORALES
Ministro de Economía y Finanzas

ASAMBLEA NACIONAL

LEY: 002 DE 2006

PROYECTO DE LEY: 2005_P_132.PDF

NOMENCLATURA: AÑO_MES_DÍA_LETRA_ORIGEN

- ACTAS DEL MISMO DÍA: A, B, C, D
- ACTAS DE VARIOS DIAS: V

ACTAS DEL PLENO

2005_11_30_V_PLENO.PDF

2005_12_01_V_PLENO.PDF

2005_12_05_V_PLENO.PDF

2005_12_06_V_PLENO.PDF

2005_12_07_V_PLENO.PDF

2005_12_12_V_PLENO.PDF

2005_12_13_A_PLENO.PDF