

**MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS  
DECRETO EJECUTIVO N° 85  
(De 14 de junio de 2006)**

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

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

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley No. 2 de 7 de enero de 2006, que regula las Concesiones para la Inversión Turística y la Enajenación del Territorio Insular para Fines de su Aprovechamiento Turístico y dicta otras disposiciones tiene como finalidad inmediata incentivar la inversión turística con la ampliación del término 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 No. 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, aparte de su impacto económico, garantice la generación de un número de empleos significativos para el área.

Que se hace necesario reglamentar la Ley No. 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 interinstitucionales relacionadas con la inversión turística 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 No. 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 (60) 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 turística, 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 la 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 detallen 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 detallen 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 No. 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 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 concesionarse, en un período máximo de cinco (5) años.

Artículo 9. La convocatoria pública se anunciará 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 avisos 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 la 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 previos 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 aclarar 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 No. 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 m<sup>2</sup>;
2. El costo de las construcciones de las mejoras edificadas no podrán ser inferiores a TRESCIENTOS MIL BALBOAS (B/. 300,000.00);
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 No. 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 el área declarada reúnan 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 No. 2 de 7 de enero de 2006, se entiende por área no 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, servicios de distribución de agua potable, tratamiento 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. La concesiones públicas se realizará siguiendo el procedimiento previsto 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 No. 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 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 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.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

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

  
MARTIN TORRIJOS ESPINO  
Presidente de la República

  
CARLOS VALLARINO  
Ministro de Economía y Finanzas