

4. Presentar iniciativas que incentiven la administración, la creación de nuevas oportunidades de negocio y el manejo eficiente de los activos de la Zona Libre de Colón.
5. Recomendar a la Zona Libre de Colón las acciones y medidas que sean necesarias o convenientes para el fomento, desarrollo y mejoramiento del P.H. Zona Libre de Colón.
6. Atender y apoyar toda iniciativa destinada a establecer, expandir y desarrollar el P.H. Zona Libre de Colón.

Artículo 57. El P.H. Zona Libre de Colón estará sujeto a un reglamento que emitirá la Junta Directiva de Zona Libre de Colón, que será de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, arrendatarios o concesionarios de inmuebles y fincas ubicados en el Área de Comercio Internacional Libre.

Título III Procedimiento de Adjudicación de Bienes Inmuebles

Capítulo I Política de Venta de Inmuebles

Artículo 58. De los ingresos que se obtengan producto de la venta de bienes inmuebles, propiedad de la Zona Libre de Colón, el 35% será destinado para el desarrollo de proyectos de interés social en la provincia de Colón. Dichos ingresos serán depositados en fideicomiso, que será creado al efecto por la Zona Libre de Colón y el Ministerio de Economía y Finanzas al momento de la entrada en vigencia de la presente Ley.

Artículo 59. Los proyectos a ser financiados a través de los fondos en fideicomiso deberán ser seleccionados previamente por la Comisión de Evaluación de Proyectos de Colón, a través de un acta debidamente motivada. El *quorum* mínimo requerido para sesionar será del 75% de la totalidad de los miembros que lo conformen. Cada miembro tendrá derecho a un voto y podrá delegar a un suplente para que lo represente ante la Comisión. Para seleccionar un proyecto, se deberá contar, como mínimo, con la aprobación del 75% de la totalidad de los miembros.

Cada proyecto deberá contar con un informe de factibilidad que incluya los criterios técnicos, financieros y operativos. Los contratistas deberán ser escogidos de conformidad con los procesos de selección de contratista que establece la legislación vigente en materia de contratación pública.

Artículo 60. Todo ciudadano panameño tendrá la potestad de presentar proyectos de interés social en la provincia de Colón ante la Comisión de Evaluación de Proyectos de Colón, debidamente sustentados, para su evaluación y financiamiento a través del fideicomiso.



Artículo 61. La Zona Libre de Colón no podrá crear nuevas tasas, modificar el canon de arrendamiento o los montos de las tasas vigentes ya establecidas por servicios prestados dentro del Área de Comercio Internacional Libre, a los que ejerzan la opción de compra o promesa de compraventa a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, hasta por un periodo de cinco años.

Capítulo II

Opción de Compra

Artículo 62. El gerente de la Zona Libre de Colón, mediante comunicación escrita, ofrecerá la opción de compra, sin necesidad de acto público, a aquellas personas naturales o jurídicas que, al momento de la entrada en vigencia de la presente Ley, se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos:

1. Mantengan contrato de arrendamiento vigente o en trámite, aprobado por la Zona Libre de Colón y se encuentren al día en sus obligaciones contractuales, o
2. Posean título constitutivo de dominio sobre las mejoras respectivas o sobre aquellos locales que se encuentren en el trámite para obtenerlo.

Artículo 63. Se crea la Oficina de Tramitación de Ventas y Arrendamientos de Terrenos, adscrita a la gerencia de la Zona Libre de Colón, la cual quedará investida para efectuar todos los trámites relacionados con la compraventa y arrendamientos, con sujeción al reglamento que para estos efectos se dicte. La Junta Directiva establecerá las funciones, servicios y estructura con la que contará la Oficina de Tramitación de Ventas y Arrendamientos de Terrenos.

Esta Oficina llevará un registro ordenado de las ventas y arrendamientos de todos sus bienes, indicando la persona natural o jurídica favorecida en cada contratación y el valor de esta. Este registro será de libre consulta para el público.

Artículo 64. El precio de venta de la propiedad no podrá ser menor al valor promedio de los avalúos fijados por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República e incluirá cualquiera suma que se le adeude a la Zona Libre de Colón derivada de las obligaciones contractuales previamente acordadas; sin embargo, se descontará el monto equivalente al remanente de las infraestructuras reconocidas formalmente por la Zona Libre de Colón a los usuarios en concepto de inversión privada realizada por ellos.

Artículo 65. A efectos de ejercer la opción de compra establecida en la presente Ley, la Zona Libre de Colón adjuntará a la notificación el avalúo del bien a vender. El arrendatario tendrá el plazo de sesenta días calendario para manifestar por escrito su intención de ejercer la opción de compra a la que tiene derecho, periodo durante el cual continuará pagando el canon de arrendamiento mensual vigente. Se entenderá como rechazo de la oferta el hecho de no efectuar



notificación alguna a la Zona Libre de Colón, por parte del arrendatario, respecto a la decisión de aceptar o no la opción de compra dentro del término al que tiene derecho a ella.

El arrendatario que no ejerza su opción de compra dentro del término antes señalado lo hace bajo el entendimiento y la aceptación de que su canon de arrendamiento será modificado, con aumentos hasta de 10% anual, por un periodo de cinco años, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley. Transcurrido dicho periodo, la Junta Directiva tiene la facultad de revisar el canon de arrendamiento cada dos años, pudiéndose ajustar este de conformidad con el promedio del Índice de Precios al Consumidor de los últimos dos años. Dicho ajuste se aplicará aun cuando el contrato de arrendamiento se encuentre vigente, y se hará efectivo una vez transcurridos los sesenta días calendario para ejercer el derecho a la opción de compra, establecido en la presente Ley.

Los arrendatarios que no ejerzan la opción de compra descrita en este artículo podrán comprar la tierra en el futuro con un precio de venta ajustado a los valores del mercado definidos a través de un avalúo promedio actualizado entre el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República.

Artículo 66. Una vez el arrendatario manifieste su intención de ejercer la opción de compra, este contará con un plazo de noventa días calendario adicionales para suscribir el respectivo contrato, periodo durante el cual continuará pagando el canon mensual vigente. En aquellos casos en los cuales se generen atrasos para formalizar el contrato de compraventa, por causas imputables a la Zona Libre de Colón, los términos para tal formalización se suspenderán hasta que desaparezcan tales circunstancias.

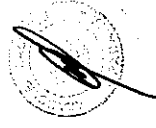
Durante este periodo, el arrendatario deberá presentar una fianza de cumplimiento por el 10% del valor de venta, que solo se hará efectiva en caso de que, en los noventa días mencionados en el párrafo anterior, no se suscriba el contrato por razones imputables al arrendatario.

Capítulo III

Opción de Promesa de Compraventa

Artículo 67. El arrendatario que no ejerza la opción de compra establecida en esta Ley podrá escoger la opción de promesa de compraventa, en la que el arrendatario y la Zona Libre de Colón formalizarán a través de un contrato de promesa de compraventa el pago de un abono mínimo del 10% del precio del inmueble correspondiente, con base en el valor promedio de los avalúos realizados por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República al momento de la firma del contrato. En esta opción, el promitente comprador tendrá un periodo de cinco años para cancelar el precio del inmueble acordado inicialmente.

En los casos en los que el promitente comprador no cumpla con el pago del precio del inmueble dentro del término señalado en este artículo, perderá automáticamente las sumas



abonadas y el contrato de opción de promesa de compraventa quedará sin efecto. Para continuar como arrendatario deberá hacer efectivo el pago retroactivo correspondiente a la diferencia del canon de arrendamiento y las tasas que dejó de pagar en virtud de haberse acogido a la opción de promesa de compraventa.

Los arrendatarios que no ejerzan la opción de promesa de compraventa descrita en este artículo tendrán facultad de comprar la tierra en el futuro, con un precio de venta ajustado a los valores del mercado definidos a través de un avalúo promedio actualizado entre el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República.

Capítulo IV Procedimiento de Adjudicación

Artículo 68. Los bienes inmuebles que no estén dentro de los supuestos de los artículos 62 y 67 deberán someterse al procedimiento de adjudicación de bienes que establece la presente Ley. Este procedimiento no podrá iniciar hasta que no se haya vendido el 30% de los bienes inmuebles arrendados.

El proponente ganador de la subasta pública deberá cumplir con los procedimientos para establecerse en el Área de Comercio Internacional Libre, como empresa usuaria, para lo cual contará con un término de quince días calendario, contado a partir de la finalización del procedimiento de adjudicación de bienes, para completar el formulario y entregar toda la documentación requerida para tales efectos por la Zona Libre de Colón.

En ningún caso, los bienes inmuebles de la Zona Libre de Colón se adjudicarán a un precio inferior del valor promedio establecido por los avalúos del Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República.

Artículo 69. Para la adjudicación de las propiedades desocupadas, la Zona Libre de Colón realizará subastas públicas que se regirán por el procedimiento previsto en la presente Ley y en los reglamentos que dicte la Junta Directiva. Dichos actos de subasta pública serán presididos por el gerente de la Zona Libre de Colón o el servidor público en quien se delegue esa función. El valor estimado de cada bien tendrá como precio mínimo el valor promedio de los avalúos realizados por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República.

Estos bienes inmuebles no podrán traspasarse, enajenarse y/o venderse por valores o precios inferiores a los establecidos en la forma instituida en esta Ley.

Artículo 70. A efectos de llevar a cabo las subastas públicas, la Zona Libre de Colón deberá publicar los avisos de convocatoria en un diario de circulación nacional durante tres días consecutivos y en el portal electrónico de la Zona Libre de Colón por un término no menor a cuarenta días calendario, a fin de hacer del conocimiento del público en general la disponibilidad de bienes en el Área de Comercio Internacional Libre. Estos avisos permanecerán expuestos al



público durante el mismo plazo en los lugares destinados por la institución para la fijación de edictos o anuncios en general y deberán contener, necesariamente, lo siguiente:

1. La ubicación y delimitación de los bienes.
2. La descripción, características y valor estimado de los bienes.
3. La zonificación o lotificación proyectada y otras formas de utilización, si fuera el caso.
4. Las actividades factibles para los bienes.
5. La hora de inicio y de finalización del acto público.

La Zona Libre de Colón podrá realizar la subasta pública a partir de los cinco días hábiles siguientes a la culminación del aviso de convocatoria, para lo cual se dejará constancia del cumplimiento de este requisito en el expediente del acto respectivo.

Artículo 71. Los proponentes deberán inscribirse desde la fecha de la publicación hasta dos días hábiles antes del acto público en las oficinas de la Zona Libre de Colón y consignar junto con su inscripción una fianza equivalente al 10% del valor estimado del bien que se va a subastar o el importe de dos meses de arrendamiento que se fije como base en el anuncio de la subasta.

Las fianzas habrán de constituirse en efectivo, en títulos de crédito del Estado, en fianzas emitidas por compañías de seguro o mediante garantías bancarias o en cheque certificado o de gerencia.

Artículo 72. En la fecha, lugar y horario establecidos en el aviso de convocatoria, los proponentes inscritos podrán hacer las pujas y repujas que tengan a bien. En ningún caso, las pujas y repujas podrán ser inferiores al valor estimado de cada bien ni tampoco inferior a la última oferta.

Artículo 73. Llegada la hora de finalización, se anunciará que el bien será adjudicado y se dejará claramente establecido que no hay ninguna oferta que supere el último valor propuesto.

Artículo 74. Concluida la subasta pública, se levantará un acta que se adjuntará al expediente, en la que se especificarán los bienes subastados con su descripción y gravámenes, si tuvieran, el nombre del adjudicatario y el precio en que se hayan subastado.

Artículo 75. Realizadas dos convocatorias y ambas declaradas desiertas, el gerente de la Zona Libre de Colón podrá utilizar el procedimiento excepcional, según lo establezca la Junta Directiva.

Artículo 76. En caso de venta de bienes inmuebles, el precio se pagará dentro de los cinco días hábiles siguientes a fecha de la subasta, ya sea mediante cheque certificado o la consignación de una carta promesa de pago que será emitida por un banco de reconocida trayectoria de la



localidad, la cual se hará efectiva una vez conste inscrito el inmueble a favor del propietario, previa deducción de la fianza en caso de ser consignada en efectivo. A los proponentes a los que no se les adjudique la subasta, se les devolverá la fianza consignada.

Artículo 77. Vencido el término de cinco días hábiles siguientes a fecha de la subasta, sin que haya pagado el precio, se perderá la fianza consignada y el derecho a la adjudicación. El importe de dicha garantía ingresará a la Zona Libre de Colón. Ante esta situación, se le adjudicará el bien al segundo mejor proponente, manteniendo vigente el mejor precio propuesto. Si el segundo mejor proponente no lo acepta, entonces se convocará un nuevo acto. En estos casos, los proponentes interesados deberán mantener la fianza por el 10%.

Artículo 78. La Zona Libre de Colón podrá acordar de manera excepcional que en ciertos actos de adjudicación de bienes inmuebles previstos en el presente Capítulo se exija un proceso de precalificación de proponentes previo al acto público. Esta materia será desarrollada mediante resolución de la Junta Directiva de la Zona Libre de Colón.

Artículo 79. Contra la resolución producto del procedimiento de adjudicación de bienes descritos procederá recurso de reconsideración ante el gerente de la Zona Libre de Colón, el cual deberá presentarse dentro de los términos que el reglamento interno establezca. Con este recurso se agota la vía gubernativa y el interesado tendrá expedita la vía contencioso-administrativa.

Artículo 80. Previa comprobación del cumplimiento de todas las formalidades legales y reglamentarias correspondientes, el gerente de la Zona Libre de Colón podrá perfeccionar el contrato de compraventa y los actos propios para el traspaso del inmueble. De los ingresos provenientes de la adjudicación de los bienes inmuebles, luego de la asignación del 35% al fideicomiso, una parte se destinará como renta sustitutiva de los arrendamientos dejados de percibir, lo que afectará solamente el periodo fiscal en que se realice la adjudicación respectiva, el remanente se transferirá al Tesoro Nacional, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 10 y 58.

Artículo 81. Todo contrato que tenga por objeto la disposición de bienes inmuebles que celebre la Zona Libre de Colón en virtud de esta Ley, cuya cuantía exceda de trescientos mil balboas (B/.300,000.00), deberá contar con el concepto favorable del Consejo Económico Nacional. Los contratos cuya cuantía exceda de tres millones de balboas (B/.3,000,000.00) deberán contar con el concepto favorable del Consejo de Gabinete. Los contratos a los que se refiere este artículo requieren el refrendo de la Contraloría General de la República.



Artículo 82. En todos los contratos relativos a los bienes inmuebles de la Zona Libre de Colón, se especificará el uso o destino que el contratante debe dar a estos bienes. Es nulo todo contrato que no contenga esta estipulación.

Los propietarios no podrán variar el uso o destino que deban darle a dichos bienes, sin permiso previo de la Zona Libre de Colón. El incumplimiento de esta obligación conlleva la suspensión o anulación de la clave de operación, tomando en consideración la gravedad y reincidencia del propietario en esta falta.

De igual forma, todo propietario de bienes inmuebles ubicados en el Área de Comercio Internacional Libre Zona Libre de Colón que desee venderlos, donarlos, cederlos o realizar cualquier tipo de acto de transmisión del bien deberá notificar por escrito a la Zona Libre de Colón, en cuyo caso, el nuevo propietario deberá cumplir con los requisitos que disponga la Zona Libre de Colón para poder establecerse y operar dentro del Área de Comercio Internacional Libre.

Artículo 83. Las empresas que adquieran terrenos en concepto de compra, propiedad de la Zona Libre de Colón, seguirán pagando las tasas, tarifas y servicios inherentes a las operaciones de la Zona Libre de Colón y estarán obligadas al cumplimiento de las normas y reglamentos vigentes y que se establezcan en materia de construcción, mejoras, seguridad y otras.

Artículo 84. Cuando existan vacíos en el procedimiento de adjudicación de bienes descrito en el presente Capítulo y su reglamento correspondiente, se complementarán con la aplicación de las disposiciones en materia de contrataciones públicas.

Título IV

Procedimiento de Inscripción

Artículo 85. El Registro Público de Panamá establecerá las medidas de orden administrativo, ejercerá los controles necesarios y dará celeridad en el proceso de inscripción de todos los documentos que se relacionen con la venta o traspaso de los bienes administrados por la Zona Libre de Colón. En el departamento correspondiente del Registro Público de Panamá, se inscribirán los siguientes documentos:

1. Los que contienen la descripción de la ubicación, cabida, medidas y linderos de los bienes administrados por la Zona Libre de Colón.
2. Los títulos de dominio sobre los bienes a que se refiere el numeral anterior, adquiridos por entidades públicas.
3. Los títulos constitutivos de dominio sobre las mejoras, adquiridos por particulares.
4. Los títulos en que se constituyan, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes a que se refieren los numerales anteriores.



5. Los actos y contratos que expida la Zona Libre de Colón, mediante los cuales se constituyan derechos de cualquiera naturaleza a favor de particulares sobre los bienes administrados por esta entidad, y los gravámenes, restricciones, condiciones o limitaciones al ejercicio de tales derechos.
6. Los títulos de propiedad sobre edificios que construyan personas particulares o entidades públicas, cuya edificación hubiera sido autorizada previamente por la Zona Libre de Colón, requisito sin el cual estos títulos carecerán de valor jurídico.
7. Los actos y contratos que realicen las instituciones públicas o privadas sobre los bienes traspasados por la Zona Libre de Colón, mediante los cuales se constituyen derechos de cualquiera naturaleza a favor de particulares y los gravámenes, restricciones, condiciones o limitaciones al ejercicio de tales derechos.
8. Los títulos en que se constituyan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca, anticresis, usufructo y cualesquiera otros derechos reales diversos del de hipoteca.
9. Las inscripciones de carácter provisional que tengan relación con actos o documentos judiciales.
10. Todos los demás actos o derechos de inscripción definitivos o provisionales, que sean susceptibles de inscripción en el Registro Público y que correspondan a bienes inmuebles dentro de la Zona Libre de Colón.

El Registro Público de Panamá podrá, cuando sea necesario, crear un departamento de propiedad horizontal para la Zona Libre de Colón.

El Ministerio de Economía y Finanzas, en coordinación con el Registro Público de Panamá, asignará los recursos necesarios en el momento que se requieran, para que este pueda asumir los costos directamente relacionados con el funcionamiento inicial del departamento de propiedad horizontal para la Zona Libre de Colón.

Artículo 86. La Sección de la Zona Libre de Colón del Registro Público contará con la posibilidad de la alteración de turno para todas aquellas escrituras que requieran ser inscritas de acuerdo con la tarifa vigente establecida por el Registro Público de Panamá. En las fincas o bienes inscritos en el Registro Público, previo a la entrada en vigencia de la presente Ley, se deberán inscribir las debidas marginales para que sean incluidas dentro de esta nueva Sección de la Zona Libre de Colón.

Artículo 87. Las notarías legalmente establecidas en el Circuito Notarial de Colón, de común acuerdo, podrán establecer a sus expensas una oficina de trámite especial para la Zona Libre de Colón, a fin de prestar sus servicios dentro del Área de Comercio Internacional Libre, en virtud de la cual se les expedirá un permiso especial para tales efectos.



Artículo 88. Se crea la Ventanilla Única de Trámite dentro de la Zona Libre de Colón, para la gestión de los permisos y trámites que se establezcan, y estará conformada por las entidades públicas necesarias para el otorgamiento de dichos permisos y trámites de manera expedita, ágil y eficiente. Los gastos operativos de la Ventanilla Única de Trámite serán sufragados por la Zona Libre de Colón, se exceptúan los gastos en concepto de salario de los servidores públicos de las entidades que brinden sus servicios a través de esta Ventanilla.

Las entidades públicas deberán coordinar sus actividades y cooperar, a fin de garantizar el cumplimiento de las normas y procedimientos que rigen cada materia, para lo cual se designarán funcionarios competentes, con autoridad y poder decisorio. Para tales efectos, las entidades públicas suscribirán acuerdos de entendimiento con la Zona Libre de Colón, los cuales se elevarán a decreto ejecutivo.

Las entidades públicas estarán obligadas a asegurar el fiel cumplimiento de los acuerdos de entendimiento antes mencionados, de modo que los procedimientos de delegación que adopte e implemente cada dependencia estatal para efectos de designar a los funcionarios que las representarán en la Ventanilla Única de Trámite de la Zona Libre de Colón, así como los procedimientos de selección, nombramiento y remoción de dichos funcionarios, aseguren en todo momento que estos cargos sean oportunamente ocupados.

En los casos en que la legislación o los reglamentos que se dicten en su desarrollo establezcan la aplicación de trámites o procedimientos administrativos específicos para la Zona Libre de Colón, las entidades públicas que actúen en la Ventanilla Única de Trámite adaptarán sus procedimientos, a fin de facilitar su implementación.

Título V

Disposición Adicional

Artículo 89. Se adiciona el artículo 766-B al Código Fiscal, así:

Artículo 766-B. La tarifa del impuesto de inmuebles, en el caso de fincas que se incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal Especial de la Zona Libre de Colón, será de uno por ciento (1%) sobre la base imponible.

Título VI

Disposiciones Finales

Artículo 90. La Zona Libre de Colón está obligada a cumplir y hacer cumplir las disposiciones contenidas sobre medidas para la prevención del delito de blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo, así como aplicar las medidas que sean necesarias a fin de ejercer la supervisión y control que se requieran para lograr que las empresas establecidas en la Zona Libre de Colón mantengan en sus operaciones la diligencia y el cuidado conducente a impedir que se lleven a cabo con fondos o sobre fondos provenientes de actividades relacionadas con



estos delitos. Para estos efectos, la Zona Libre de Colón dictará los reglamentos que sean necesarios.

Artículo 91. Todos los rellenos que hayan sido contruidos, específicamente para la ampliación del Área de Comercio Internacional Libre, podrán ser desafectados por el Consejo de Gabinete, previa solicitud de la Zona Libre de Colón.

Artículo 92. Las empresas que se encuentren inscritas en el régimen de estabilidad jurídica de las inversiones de conformidad con la Ley 54 de 1998 al momento de la entrada en vigencia de la presente Ley mantendrán su registro hasta su vencimiento.

Artículo 93. Esta Ley es de orden público y de interés social y subroga en todas sus partes y para todos los efectos legales las obligaciones adquiridas por la Zona Libre de Colón anteriores a la entrada en vigencia de la presente Ley.

Artículo 94. La presente Ley subroga el Decreto Ley 18 de 17 de junio de 1948, adiciona el artículo 766-B al Código Fiscal y deroga el artículo 3 de la Ley 35 de 25 de noviembre de 1952 y el artículo 6 de la Ley 12 de 11 de junio de 1981.

Artículo 95. Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.

Proyecto 529 de 2012 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los diecinueve días del mes de octubre del año dos mil doce.

El Presidente

Sergio R. Gálvez Evers

El Secretario General,

WILSON E. Quintero G.