

ACUERDO No. 102
(de 25 de agosto de 2005)

“Por el cual se adopta el Plan de Usos de Suelo de la Autoridad de Canal de Panamá y se aprueba el Reglamento de Uso de los Bienes Patrimoniales de la Autoridad del Canal de Panamá y de los Bienes Administrados por la Autoridad del Canal de Panamá”

LA JUNTA DIRECTIVA
DE LA AUTORIDAD DEL CANAL DE PANAMÁ

CONSIDERANDO:

Que el artículo 315 de la Constitución Política y el artículo 3 de la ley orgánica de la Autoridad del Canal de Panamá establecen que el Canal de Panamá constituye un patrimonio inalienable de la Nación panameña, cuya administración corresponde a la Autoridad del Canal de Panamá, de acuerdo al primer párrafo del artículo 316 de la Constitución Política.

Que, por otra parte, el primer párrafo del artículo 316 de la Constitución Política y el artículo 7 de la ley orgánica de la Autoridad del Canal de Panamá establecen que ésta tiene patrimonio propio y derecho de administrarlo.

Que el numeral 5.h. del artículo 18 de la ley orgánica establece, en relación con el patrimonio propio de la Autoridad del Canal, que corresponde a la Junta Directiva aprobar el reglamento aplicable al arrendamiento, venta u otra enajenación u otorgamiento en uso, a favor de terceros, de aquellos bienes muebles o inmuebles de la Autoridad cuando queden en desuso u obsoletos, o cuando, por cualquier motivo, dejen de ser necesarios o convenientes para el debido funcionamiento del Canal.

Que de conformidad con el numeral 10 del artículo 18 de la ley orgánica le corresponde a la Junta Directiva aprobar las políticas administrativas que promuevan y aseguren la competitividad y la rentabilidad del Canal.

Que de conformidad con el numeral 9 del artículo 18 de la ley orgánica le corresponde a la Junta Directiva aprobar las políticas sobre la realización de actividades comerciales, industriales o de servicios, que complementen el funcionamiento del Canal.

Que el Administrador ha presentado a la consideración de la Junta Directiva el proyecto de reglamento correspondiente a lo expresado.

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: Se adopta el Plan de Usos de Suelo de la Autoridad de Canal de Panamá, contenido en el Anexo A de este documento, que incluye mapas de zonificación y establece los usos, proyectos o actividades que podrán realizar terceros en estas áreas.

ARTÍCULO SEGUNDO: Se aprueba el Reglamento de Uso de los Bienes Patrimoniales de la Autoridad del Canal de Panamá y de los Bienes Administrados por la Autoridad del Canal de Panamá, así:

**“REGLAMENTO DE USO DE LOS BIENES PATRIMONIALES
DE LA AUTORIDAD DEL CANAL DE PANAMÁ Y DE LOS
BIENES ADMINISTRADOS POR LA AUTORIDAD DEL CANAL DE PANAMÁ”**

**Capítulo Primero
Normas Generales**

Artículo 1: Para efectos de este reglamento, las palabras y términos contenidos en este artículo significan lo siguiente:

Bienes Patrimoniales de la Autoridad: Bienes inmuebles que están inscritos en el Registro Público como propiedad de la Autoridad del Canal de Panamá.

Bienes Administrados por la Autoridad: Son los bienes inmuebles inalienables de la Nación, constituidos por tierras, infraestructura y mejoras, bajo administración privativa de la Autoridad del Canal, que constituyen el Canal de Panamá.

Comité Ejecutivo de Precios: Comité designado por el Administrador y compuesto por empleados de la Autoridad que tiene bajo su responsabilidad la evaluación y aprobación de los precios y tarifas pertinentes a todas las actividades comerciales de la Autoridad de Canal de Panamá.

Concesión: Contrato que suscribe la Autoridad con un tercero, sujeto al trámite que se establece en este reglamento, para el uso de bienes administrados por la Autoridad.

Normas de la Autoridad: Las conforman el título XIV de la Constitución Política, la Ley 19 de 11 de junio de 1997, los reglamentos emitidos por la Junta Directiva de la Autoridad del Canal, el Plan de Usos, y los manuales y las directrices emitidas por el Administrador que desarrollan los reglamentos.

Plan de Usos: Es el Plan de Usos de Suelo de la Autoridad de Canal de Panamá.

Subasta: Proceso de contratación, abierto al público, mediante el cual se aceptan ofertas que superen la tarifa básica establecida por el Comité Ejecutivo de Precios para un bien y se adjudica al que haga la oferta más alta.

Tercero: Cualquier persona natural o jurídica diferente a la Autoridad del Canal de Panamá.

Uso Exclusivo: Goce de un área o mejora específica otorgado por la Autoridad únicamente a una persona natural o jurídica.

Artículo 2: La Autoridad del Canal de Panamá podrá utilizar sus bienes patrimoniales, así como los bienes por ella administrados para actividades distintas a las permitidas a terceros en el Plan de Usos.

Artículo 3: El uso por terceros de los bienes patrimoniales de la Autoridad y de los bienes administrados por la Autoridad, se regirá por las Normas de la Autoridad, por los términos y condiciones que determine el Administrador, de acuerdo a la actividad de que se trate, y por lo que se indique en el contrato respectivo.

La Autoridad del Canal de Panamá observará con todo rigor el régimen para terceros establecido en el Plan de Usos de Suelo. No obstante lo anterior, la Autoridad, en virtud de la responsabilidad constitucional y legal de administrar el Canal de modo seguro, eficiente y rentable, se reserva la facultad de utilizar sus bienes patrimoniales, así como los bienes por ella administrado en actividades distintas a las permitidas a terceros en el Plan de Uso.

Artículo 4: Las normas de uso serán actualizadas por la Junta Directiva en la medida en que se identifiquen áreas para el desarrollo de actividades específicas no previstas en el Plan de Usos, a solicitud del Administrador o por iniciativa propia de la Junta Directiva.

Artículo 5: El uso de bienes patrimoniales de la Autoridad, así como las mejoras sobre ellos construidos se podrá otorgar a terceros mediante contrato de arrendamiento; y el uso de bienes administrados por la Autoridad, mediante concesión.

Artículo 6: El Administrador podrá autorizar el uso temporal a título gratuito de bienes patrimoniales de la Autoridad o bienes administrados por la Autoridad a favor del Estado, municipios, instituciones autónomas y semiautónomas siempre que, a su juicio, esto resulte en beneficio para la Autoridad o su fuerza laboral. Estas autorizaciones podrán ser revocadas por la Autoridad en cualquier momento, sin responsabilidad u obligación de indemnización o compensación alguna.

Igualmente el Administrador podrá autorizar el uso temporal gratuito para actividades no lucrativas cuando este uso no ocasione gastos para la Autoridad.

Artículo 7: Los contratos de arrendamiento y las concesiones que otorgue la Autoridad conforme a este reglamento requerirán que el interesado constituya una garantía que responda por el cumplimiento del contrato y por cualquier daño o perjuicio que se cause a la Autoridad del Canal relacionado al ejercicio de éste, la que deberá estar vigente durante la existencia del contrato.

Esta garantía deberá corresponder, como mínimo, al 10 % del valor total del contrato.

Artículo 8: El plazo máximo ordinario de duración de los contratos de arrendamiento y de concesión será de 20 años. No obstante, tales contratos podrán celebrarse hasta por un término máximo de 40 años, cuando a juicio de la Junta Directiva de la Autoridad, consignado en resolución motivada, se trate de proyectos que, por su monto de inversión, su impacto económico o su potencial de generación de empleos, requieran un plazo mayor del ordinario.

Corresponde al Administrador autorizar y suscribir los contratos de arrendamiento y los de concesión, siempre que la cuantía de estos últimos no exceda de B/.100,000.00 durante la vigencia del contrato. Cuando exceda esta cuantía corresponderá a la Junta Directiva su aprobación.

Artículo 9: La Autoridad no reconocerá a terceros derecho real alguno sobre los bienes patrimoniales de la Autoridad o sobre los bienes administrados por la Autoridad, ni sobre las mejoras que, con permiso de ésta, se construyan en dichos bienes. Tales mejoras formarán parte, por accesión y a título gratuito, de los bienes en los que hayan sido construidas. En consecuencia, quien las haya edificado no tendrá derecho a indemnización al vencimiento del término del contrato, ni podrá solicitar título de dominio sobre las mismas y se limitará a usarlas conforme a los términos del contrato o autorización, hasta el vencimiento de uno u otra.

Artículo 10: La inversión en estructuras fijas o mejoras que realice el arrendatario o concesionario no deberá exceder el monto total del contrato de concesión o arrendamiento, a menos que el arrendatario o concesionario asuma los riesgos por montos que excedan el valor del contrato en caso de solicitarse indemnización por parte de la Autoridad por terminación anticipada del contrato o indemnización por perjuicios ocasionados por ésta.

Artículo 11: El arrendatario, concesionario o usuario deberán devolver el bien al concluir el contrato o autorización de uso tal como lo recibieron, a cuyo defecto procederán, por su cuenta, a demoler o retirar las mejoras que hayan construido o instalado en el mismo y a remover los escombros, salvo que, antes iniciada la demolición, la Autoridad les comunique su interés en conservar dichas mejoras o algunas de ellas. En tal caso, las mejoras de que se trate no serán demolidas o retiradas y continuarán formando parte del respectivo inmueble conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 12: Los contratos de arrendamiento y las concesiones de bienes inmuebles, cuyos usos hayan sido previamente identificados por el Plan de Uso como Tipos II y III, se otorgarán mediante el siguiente procedimiento:

1. El Comité Ejecutivo de Precios establecerá las tarifas aplicables para el arrendamiento o concesión del inmueble, las cuales serán anunciadas previamente con el objeto de que la contratación con los interesados se efectúe en igualdad de condiciones.
2. Dicha publicación se hará en dos (2) diarios de circulación nacional por un término no menor de tres (3) días calendario, se colocará en Internet en la sección de tarifas y se divulgará en el Registro del Canal. La publicación incluirá los datos del inmueble objeto de la tarifa, con indicación de que se aceptarán ofertas por sumas más altas que la tarifa y que en caso de varias ofertas por un mismo inmueble, éste se adjudicará al que haya ofertado la suma mayor. También se incluirán los términos y condiciones para el desarrollo de actividades en el inmueble, así como la fecha final para el recibo de las ofertas.
3. Se recibirán ofertas durante el transcurso de los treinta (30) días calendario contados a partir del día de la primera publicación.
4. Transcurridos los treinta (30) días calendario antes indicados, se hará la adjudicación al solicitante que acepte las condiciones, cumpla con los requisitos exigidos en las normas de la Autoridad y en el pliego publicado, y haya ofertado la tarifa publicada o una suma superior. Cuando se reciba más de una oferta por un mismo inmueble, se adjudicará al que ofrezca pagar la suma más alta. Si dos o más ofrecen dicha suma, la adjudicación se efectuará mediante subasta, sobre la base de la suma que sea mayor entre la tarifa fijada y el precio máximo ofertado.
5. En caso de quedar inmuebles sin otorgar, se podrán recibir nuevas ofertas y adjudicar a quien primero oferte pagar la tarifa o suma mayor, siempre que acepte las condiciones y cumpla con los requisitos exigidos en las normas de la Autoridad y en el pliego publicado.

Artículo 13: Los contratos de arrendamiento y de concesión de que trata este capítulo se harán directamente cuando:

1. Se realicen con el Estado, los municipios y las instituciones autónomas y semiautónomas.
2. Se trate del uso de salones, locales u otros bienes inmuebles determinados y sus mejoras hasta por un término improrrogable no mayor de tres meses (3) meses, al canon o tarifa previamente establecida y publicada por tres (3) días calendario en dos (2) diarios de circulación nacional, colocada en Internet y publicada en el Registro del Canal.

Artículo 14: La Autoridad podrá realizar inspecciones periódicas al inmueble arrendado, otorgado en concesión o cuyo uso gratuito se haya autorizado, para verificar el cumplimiento de las normas de la Autoridad que regulan las actividades en el inmueble, de los requisitos, términos y condiciones establecidos en el pliego o contrato, así como de los términos y condiciones de compatibilidad determinados para la actividad de que se trate.

Capítulo Tercero

Disposiciones Finales

Artículo 15: La Junta Directiva o el Administrador podrá otorgar el uso temporal gratuito de bienes patrimoniales de la Autoridad, además de lo indicado en el artículo 6, en los siguientes casos:

1. Alojamiento temporal a los empleados de la Autoridad del Canal cuando esto se requiera por razones de funcionamiento del Canal o de ejecución de sus proyectos.
2. Alojamiento temporal a los contratistas de la Autoridad del Canal cuando esto sea parte del contrato y resulte en ahorros para la ACP.
3. Viviendas asignadas a aquellos empleados que, por la posición que ocupan, se considere que es en el mejor interés de la Autoridad del Canal que residan en áreas próximas a las instalaciones de la Autoridad. Esta autorización será por el término que ocupe el empleado la posición que originó la autorización, por lo que, una vez haya cambiado de posición o terminado su relación laboral con la Autoridad, contará con 60 días para abandonar el inmueble cuyo uso se le autorizó. El Administrador determinará las condiciones en que se autorizará este uso.

Artículo 16: Los contratos de arrendamiento y de concesión a que se refiere este reglamento se regirán por éste y por las Normas de la Autoridad; así como por el contenido de dichos contratos.

Artículo 17: La Autoridad se reserva la facultad de suspender o revocar unilateralmente los arrendamientos y concesiones otorgados a terceros para el uso de bienes patrimoniales de la Autoridad o bienes administrados por la Autoridad, sin que medie causa imputable al contratista, mediante el pago de una indemnización, y siempre que ello se requiera para garantizar el funcionamiento seguro, eficiente y rentable del Canal.

Contra la resolución que se expida en estos casos se podrá interponer el recurso de reconsideración conforme al Reglamento que aprueba el Procedimiento Administrativo General de la Autoridad. Este recurso se concederá en efecto devolutivo.

La indemnización corresponderá al monto para traslado o reubicación del arrendatario o concesionario, siempre que este monto no exceda el 80% de los cánones de arrendamiento o concesión durante el período remanente de vigencia del contrato.

La Autoridad del Canal de Panamá no pagará lucro cesante ni suma alguna fuera de las autorizadas según el contrato.

Artículo 18: La Autoridad reconocerá el derecho a indemnización cuando con posterioridad al otorgamiento de la concesión o arrendamiento, surjan actividades del Canal próximas al área, que afecten su desarrollo. Esta indemnización no podrá exceder el monto total del contrato de arrendamiento o concesión durante el período remanente de la vigencia del contrato.

Artículo 19: Los contratos de arrendamiento o de concesión podrán cederse con todos sus derechos y obligaciones, previa autorización escrita de quien autorizó el contrato en virtud de la cuantía, ya sea del Administrador o la Junta Directiva. El cesionario del contrato tendrá que cumplir con todos los requisitos, términos y condiciones exigidas al contratista original y estará obligado al cumplimiento de las Normas de la Autoridad.

Artículo 20: El incumplimiento de los términos y condiciones que se establezcan para las autorizaciones de uso, los arrendamientos o las concesiones podrá resultar en la cancelación de la autorización de uso, del contrato de arrendamiento o de la concesión, sin responsabilidad u obligación de indemnización o compensación alguna por parte de la Autoridad. En estos casos, y cuando la actividad devenga en un peligro para el funcionamiento del Canal o los bienes o personal de la Autoridad, el Administrador podrá ordenar la suspensión inmediata de la actividad y el desalojo del inmueble y podrá coordinar con los organismos policivos el apoyo para hacer efectiva la medida.

Contra la resolución de cancelación de la autorización de uso, del contrato de arrendamiento o de la concesión se podrá interponer el recurso de reconsideración conforme al Reglamento que aprueba el Procedimiento Administrativo General de la Autoridad. Este recurso se concederá en efecto devolutivo.

Artículo 21: Las autorizaciones de uso, los contratos de arrendamiento o las concesiones que se aprueben o adjudiquen conforme a este reglamento, no limitan el derecho de la Autoridad para realizar actividades similares.

Artículo 22: El Administrador podrá adoptar y desarrollar los procedimientos que estime convenientes para la implementación de este reglamento.

Artículo 23: El Administrador informará periódicamente a la Junta Directiva de las actividades que se desarrollen al amparo de este reglamento.

Artículo 24: Este reglamento modifica el Reglamento de Actividades Comerciales, Industriales o de Prestación de Servicios de la Autoridad del Canal de Panamá, que fue aprobado mediante el Acuerdo No. 35 de 30 de mayo de 2000, así: se modifica el numeral 2 del artículo 3 de manera que se le elimina la frase: “y el arrendamiento”; se modifica el literal a del numeral 3 del artículo 3 de manera que se le elimina la frase: “o arrendamientos”; se derogan los literales b., c., y d. del

numeral 3 del artículo 3 y el primer párrafo del artículo 6.a. del mismo reglamento el cual fue adicionado por el Acuerdo 49 de 7 de agosto de 2001.

Artículo 25: Este reglamento comenzará a regir a partir de su publicación en El Registro del Canal.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los 25 días del mes de agosto del dos mil cinco.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Ricaurte Vásquez M.

Diógenes de la Rosa

Presidente de la Junta Directiva

Secretario