

Panamá, 10 de febrero de 2006.  
C-No.06

Ingeniero  
**Gilberto Ferrari**  
Administrador  
Agencia del Área Económica  
Especial Panamá-Pacífico  
(AAEEPP)  
E. S. D.

Señor Administrador:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en ocasión de dar respuesta a la Nota AAEEPP/ADM/AL/341-05, mediante la cual nos consulta lo siguiente:

“Conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley del AEEPP, el cual establece que “los valores refrendados para la disposición de los Bienes serán ajustados periódicamente según la metodología a establecer en los contratos a celebrar con un Desarrollador u Operador”, ¿es viable que el contrato a ser celebrado con un Desarrollador Maestro, contenga su propia metodología de ajuste automático del precio de venta o arriendo de las áreas del Área Panamá-Pacífico, a medida que se vayan desarrollando las diversas fases de desarrollo, sin aprobaciones adicionales de otras entidades gubernamentales?

Antes de contestar su interrogante se hace necesario citar en primer lugar, el artículo 14 de la Ley 41 de 20 de julio de 2004, que es del tenor literal siguiente:

**“Artículo 14.** La Agencia está facultada para aplicar, a los valores refrendados de los Bienes, incentivos como descuentos sobre los valores de disposición de Bienes, reconocimiento de crédito por sufragar la demolición de bienes o por sufragar nuevas inversiones, cuyo costo

debiera asumir la Agencia en materia de mejoras, infraestructura y obras públicas con el propósito de incentivar, atraer y promover las inversiones y la generación de empleos y hacer más competitivas a la República de Panamá, en la economía global, y al Área Panamá- Pacífico, con respecto a otros proyectos similares a nivel mundial. Los valores de refrendo de los Bienes serán determinados conforme a los procedimientos aplicables en la República de Panamá para la valoración de los bienes públicos.

Los créditos reconocidos por sufragar nuevas inversiones o por sufragar la demolición de bienes cuyo costo debiera asumir la Agencia, serán aplicados a los pagos que los beneficiarios de dichos créditos deban realizar a la Agencia y no serán susceptibles de devolución ni de traspaso.

Los valores refrendados para la disposición de los Bienes serán ajustados periódicamente, según la metodología que se va a establecer en los contratos que se celebren con el Desarrollador u Operador.”

El artículo 99 de la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995, “Por la cual se regula la Contratación Pública,” establece que salvo las excepciones establecidas en la ley, toda venta de bienes del Estado deberá estar precedida del procedimiento de selección de contratista en atención al valor real del bien, que será determinado mediante avalúo realizado por el Ministerio de Hacienda y Tesoro y la Contraloría General de la República, estableciendo además la disposición legal citada, cuando se requiere para la venta, la autorización del Consejo de Gabinete o del Consejo Económico Nacional, atendiendo el valor real del bien.

Por su parte el numeral 14 del artículo 6 de la Ley de la AAEEPP, a la letra establece:

“**Artículo 6.** La Agencia, de acuerdo con la estructura orgánica y administrativa establecida en la presente Ley, ejercerá las siguientes funciones:

1. ...

14. Contratar bajo las modalidades de arrendamiento, venta, concesión, fideicomiso, cesión, usufructo, uso temporal, custodia e hipoteca y demás formas de disposición de bienes, salvaguardando siempre los intereses del Estado. La Agencia tendrá la facultad de celebrar contratos para la disposición de los bienes **sujetos a las aprobaciones y conceptos favorables requeridos por la legislación vigente en materia de contratación pública.**”

Frente a su interrogante debo señalar que el artículo 14 de la Ley 41 de 20 de julio de 2004, permite que el contrato que se celebre con un Desarrollador u Operador Maestro, contenga su propia metodología de ajuste automático de los valores refrendados para la disposición de los Bienes, cuyas bases deberán ser acordadas con el Ministerio de Economía y Finanzas

y la Contraloría General de la República, conforme a lo que establece la Ley de Contratación Pública, la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República y el numeral 14 del artículo 6 de la Ley 41 de 2004.

Atentamente,

**Oscar Ceville**  
**Procurador de la Administración**

OC/4/cch