



REPÚBLICA DE PANAMÁ
ADMINISTRACIÓN GENERAL



RESOLUCIÓN ANATI-ADMG- 228

(Del 9 de Agosto de 2018)

Que establece las reglas para determinar los valores catastrales que deberán fijarse en los procedimientos de adjudicación de tierras nacionales que requieran avalúo.

El Administrador General,

en uso de sus facultades legales

CONSIDERANDO:

Que los avalúos que practica esta entidad para determinar el valor catastral de un bien inmueble de la Nación para fines de adjudicación, se sustentan en el análisis de la dinámica del mercado inmobiliario, al que tiene solo como una de otras referencias objetivas, y de los factores concretos aplicables al bien objeto de avalúo; constituyendo reglas catastrales justificables y aplicadas históricamente por el catastro panameño.

Que el artículo segundo de la Resolución ALP-001-ADM-04 de 15 de enero de 2004, del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, estableció que dentro de los procesos de adjudicación agraria, es decir, en el contexto de la Ley 37 de 1962 y la Ley 24 de 2006, las personas jurídicas se someterán al procedimiento común de avalúo para la fijación del precio de venta de tierras estatales patrimoniales y baldías que se adjudiquen en el marco del Programa Nacional de Administración de Tierras (PRONAT), en las áreas geográficas declaradas zonas a regularizar.

Que, de igual forma, el artículo segundo de la Resolución ALP-002-ADM-04 de 15 de enero de 2004, del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, estableció que, dentro de los procesos de adjudicación agraria, es decir, en el contexto de la Ley 37 de 1962 (bajo el procedimiento no masivo), las personas jurídicas se someterán al procedimiento común de avalúo para la fijación del precio de venta de tierras estatales patrimoniales y baldías dedicadas a la actividad agropecuaria.

Que fue una práctica frecuente recomendar, sobre el valor final del avalúo, un descuento al monto total, como una manera de estimular la continuidad de la producción agraria comprobada. Sin embargo, dichas recomendaciones no tenían como base un fundamento

PÁG. 2

CONT./RESOLUCIÓN ANATI-ADMG-248 DE 9 DE AGosto DE 2018

jurídico ni criterios que permitieran determinar en qué casos podrían aplicarse dichos porcentajes del valor resultante de la práctica del avalúo.

Que entendiendo que el propósito de dichas resoluciones no es la dedicación a la venta comercial de inmuebles, sino, y para efectos de la presente resolución, asegurar la continuidad de la actividad agraria a través de la adjudicación bajo un precio de venta razonable, se hace indispensable crear un marco regulatorio que sirva de referencia cierta al momento de rendirse los informes de avalúo, sobre la base del uso agrario comprobado del terreno, la dedicación formal agraria de la persona jurídica y la extensión del terreno solicitado.

Que el artículo 1 de la Ley 37 de 1962 establece como *“objetivo fundamental la Reforma Agraria Integral y la abolición del acaparamiento de tierra inculta u ociosa con fines especulativos, resolviendo los problemas del hombre del campo, bajo las normas de la Justicia Social que promuevan su incorporación definitiva al desarrollo económico, político y social de la Nación, ...”*.

Que el artículo 3 de la Ley 59 de 2010 dispuso que las funciones, potestades y prerrogativas otorgadas por ley a la Dirección Nacional de Reforma Agraria del Ministerio de Desarrollo Agropecuario corresponderán en adelante a la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

Que, por otra parte, el numeral 3 del artículo 10 del Decreto Ejecutivo 45 de 7 de junio de 2010, dispuso que en *“... caso de que el predio esté dedicado a uso comercial, turístico o industrial, tanto el precio de venta como el valor catastral será fijado por avalúo...”*.

Que la referida norma no hace alusión a las personas naturales que utilizan el terreno solicitado, no ubicado en zona costera ni territorio insular, como un medio de su empleo informal, el cual es definido por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de la Contraloría General de la República de Panamá como aquel que *“comprende a la población ocupada de 15 años y más de edad no agrícola, tanto en el sector formal como en el sector informal o en hogares durante un período de referencia determinado; considerando todas las ocupaciones a excepción de los Gerentes, Administradores(as) y Profesionales siempre y cuando trabajen por cuenta propia o como patronos”*.

Que estas personas, por lo general poseedores de pequeños locales o predios en donde desempeñan su trabajo artesanal por muchos años, requieren ser regulados por criterios de avalúos que no desconozcan la realidad social que viven y les permita acceder a un título de propiedad sobre la base de un precio de venta razonable tanto para él como para el Estado.

Que los porcentajes de ajustes del valor catastral para determinar el precio de venta, deberán ser sumas proporcionales y razonables para el Estado y el peticionario, sin perjuicio de los casos de exoneración total que posibilita la Ley 80 de 2009 y la Ley 37 de 1962.

PÁG. 3

CONT./ RESOLUCIÓN ANATI-ADMG-228 DE 9 DE AGosto DE 2018

Que el artículo 40 de la Ley 59 de 2010 establece que esta entidad “...será la institución con la competencia de realizar los avalúos para fines del levantamiento del catastro inmobiliario para efectos de la titulación...”, mientras que el artículo 42 de la misma ley le confiere facultades con relación a los avalúos específicos.

Que el numeral 8 del artículo 7 de la Ley 59 de 2010 le confiere a esta entidad la función de “Actuar como ente rector para establecer criterios y políticas claras, así como procesos expeditos para facilitar los trámites administrativos a los usuarios para el acceso a la tierra”.

Que de conformidad con el artículo 19, numeral 5, de la Ley 59 de 2010, reside en el Administrador General la facultad de “Expedir las normas y especificaciones técnicas de operación y los lineamientos para la prestación de los servicios técnicos necesarios para el ordenamiento territorial y la regularización de tierras que deban observarse”.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

PRIMERO: ESTABLECER las siguientes reglas para determinar el valor catastral de los terrenos nacionales solicitados en adjudicación que requieran avalúo:

- A. El valor catastral de un inmueble será el resultado de la multiplicación del valor de mercado de la finca avaluada por el 70%.
- B. Para estimar el valor de mercado al momento de realizar el avalúo se tomarán en cuenta factores como: oferta, localización, uso de suelo (comercial, residencial, industrial, agropecuario o institucional), topografía, frente, fondo, forma, drenaje, elementos ambientales y sociales.

El valor catastral aquí fijado constituirá el precio de venta del terreno sujeto a avalúo.

SEGUNDO: DISPONER que en los avalúos a las personas jurídicas que establece el artículo segundo de la Resolución ALP-001-ADM-04 de 15 de enero de 2004, del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, respecto de los procedimientos basados en la Ley 24 de 2006, y en concordancia con el artículo primero de la presente resolución, el Administrador General podrá ajustar el precio de venta respecto del valor catastral, siempre que estén presentes las siguientes condiciones:

- a) el comprobado uso agrario del terreno ejercido directamente por la persona jurídica;
- b) la comprobada dedicación a la actividad agraria por parte de la persona jurídica;
- c) la superficie solicitada no exceda las cinco hectáreas (5 ha). En caso de superar las cinco hectáreas (5 ha), el excedente no tendrá el beneficio del ajuste del precio de venta, sino el fijado como valor catastral;

PÁG. 4

CONT./ RESOLUCIÓN ANATI-ADMG-228 DE 9 DE AGOSTO DE 2018

- d) solo podrá aplicarse una (1) sola vez por persona jurídica. Se entenderán de igual forma aquellas personas jurídicas que operen como un mismo grupo económico.

El ajuste del precio de venta solo podrá darse hasta un cuarenta por ciento (40%) de exoneración respecto del valor catastral.

En caso de aprobarse el ajuste del precio de venta, a la adjudicación que se hiciere le es aplicable lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 37 de 1962.

TERCERO: DISPONER que en los avalúos a las personas jurídicas que establece el artículo segundo de la Resolución ALP-002-ADM-04 de 15 de enero de 2004, del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, respecto de los procedimientos basados en la Ley 37 de 1962, y en concordancia con el artículo primero de la presente resolución, el Administrador General podrá ajustar el precio de venta respecto del valor catastral, siempre que estén presentes las siguientes condiciones:

- a) el comprobado uso agrario del terreno ejercido directamente por la persona jurídica;
- b) la comprobada dedicación a la actividad agraria por parte de la persona jurídica;
- c) la superficie solicitada no exceda las cinco hectáreas (5 ha). En caso de superar las cinco hectáreas (5 ha), el excedente no tendrá el beneficio del ajuste del precio de venta, sino el fijado como valor catastral;
- d) solo podrá aplicarse una (1) sola vez por persona jurídica. Se entenderán de igual forma aquellas personas jurídicas que operen como un mismo grupo económico.

El ajuste del precio de venta solo podrá darse hasta un cuarenta por ciento (40%) de exoneración respecto del valor catastral.

En caso de aprobarse el ajuste del precio de venta, a la adjudicación que se hiciere le es aplicable lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 37 de 1962.

CUARTO: ESTABLECER que el Administrador General podrá ajustar el precio de venta respecto del valor catastral, a aquellas personas naturales que posean terrenos nacionales cumpliendo con los requisitos y procedimientos con fundamento en la Ley 80 de 2009 y el Decreto Ejecutivo 45 de 7 de junio de 2010, siempre que cumplan con los siguientes presupuestos:

- a) la persona natural deberá hacer uso del terreno como un medio de ingreso en su condición de empleo informal;
- b) la superficie solicitada no podrá superar los mil metros cuadrados (1,000 m²). En caso de superar los mil metros cuadrados (1,000 m²), el excedente no tendrá el beneficio del ajuste del precio de venta, sino el fijado como valor catastral;
- c) solo podrá aplicarse una (1) sola vez por persona natural;
- d) el terreno no se encuentre en zona costera ni en territorio insular.

PÁG. 5

CONT./RESOLUCIÓN ANATI-ADMG-228 DE 9 DE AGOSTO DE 2018

El ajuste del precio de venta solo podrá darse hasta un sesenta por ciento (60%) de exoneración respecto del valor catastral, sin perjuicio de la exoneración total en los casos de pobreza.

QUINTO: DISPONER que en la parte motiva el acto administrativo de adjudicación, se señalará el valor catastral y el valor de venta, cuando este último no coincida con aquél; mientras que en la parte resolutiva, para fines catastrales y registrales, se asignará el valor correspondiente al catastral.

SEXTO: DISPONER que la presente resolución entrará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO LEGAL: artículos 1, 11, 70 y 114 de la ley 37 de 1962; artículo 5 de la Ley 80 de 2009; artículos 7 (numeral 8), 19 (numeral 5), 40 y 42 de la Ley 59 de 2010; numeral 3 del artículo 10 del Decreto Ejecutivo 45 de 7 de junio de 2010; Resolución ALP-001-ADM-04 de 15 de enero de 2004, del Ministerio de Desarrollo Agropecuario; y Resolución ALP-002-ADM-04 de 15 de enero de 2004, del Ministerio de Desarrollo Agropecuario.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Lic. Carlos E. González
Administrador General
Autoridad Nacional de Administración de Tierras
(ANATI)

