



República de Panamá
Administración General

RESOLUCIÓN ANATI-ADMG-242
(Del 26 de noviembre de 2018)

Que establece las reglas para determinar los valores catastrales que deberá fijarse en los procedimientos de adjudicación de tierras nacionales que requieran avalúo y deroga la Resolución ANATI-ADMG-228 del 9 de agosto de 2018.

Administración 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 históricamente por el catastro panameño.

Que el artículo segundo de la Resolución ALP-001-ADM-04 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 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 de 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 jurídico ni criterios que permitieran determinar en qué caso 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 de 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 la 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 parte del 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 edad no agrícola, tanto en el sector formal como en el sector informal o en hogares durante un periodo 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 bien 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 de 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.

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 presentación de los servicios técnicos necesarios para el ordenamiento territorial y la regularización de tierras que deberán observarse".

Que es necesario reemplazar la Resolución ANATI-ADMG-228 del 9 de agosto de 2018 con el objetivo de disminuir la discrecionalidad y establecer un procedimiento de avalúo objetivo en el que se señale valores catastrales que principalmente favorezcan aquellas personas que se dedican a la actividad agraria y a la economía informal, en aquellos casos que requieran práctica de avalúos para adjudicación de tierras nacionales, por parte de la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos quien determinará el valor catastral del inmueble como se ha venido trabajando desde la ley 37 de 1962 y la ley 80 del 2009.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

PRIMERO: ESTABLECER que el valor a pagar con motivo de los procesos de adjudicación de terrenos nacionales, basados en la ley 37 de 1962 y ley 80 de 2009, en que sea necesario la práctica de avalúos, corresponderá al valor catastral determinado por la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos, de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

SEGUNDO: ESTABLECER las siguientes reglas para determinar el valor catastral de los terrenos nacionales solicitados en adjudicación para aquellos casos que requieran avalúo basados en la ley 37 de 1962, de conformidad con las resoluciones ALP-001-ADM-04 y





ALP-002-ADM-04, ambas del 15 de enero de 2004 del Ministerio de Desarrollo Agropecuario.

- a. El valor catastral del inmueble será el 35% de su valor del mercado
- b. Para estimar el valor del 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.

TERCERO: ESTABLECER las siguientes reglas para determinar el valor catastral de los terrenos nacionales solicitados en adjudicación para aquellos casos que requieran avalúo basados en la ley 80 del 2009, de conformidad con el decreto ejecutivo 45 de 7 de junio del 2010:

- a. El valor catastral del inmueble será el 70% de su valor del mercado.
- b. Para estimar el valor del 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.

PARÁGRAFO: en caso de interés social comprobado y previa autorización, el valor catastral del inmueble podrá ser inferior al 70% de su valor del mercado lo cual será determinado por la Dirección Nacional de Titulación y Regularización, siempre que cumplan con los siguientes supuestos:

1. La persona natural deberá hacer uso del terreno como un medio de ingreso en su condición de empleo informal;
2. 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 beneficio del ajuste de precio de venta, sino el fijado como valor catastral; del literal A del presente artículo;
3. Solo podrá aplicarse una (1) sola vez por persona natural;
4. El terreno no se encuentre en zona costera ni en territorio insular.

CUARTO: DISPONER que la presente resolución deroga en su totalidad la resolución ANATI-ADMG-228 de 9 agosto del 2018.

QUINTO: 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, artículo (numeral 8), 19 (numeral 5) 40 y 42 de la ley 59 de 2010; número 3 del artículo 10 del Decreto Ejecutivo 45 de 7 de junio de 2010; Resolución ALP-001.ADM-04 d 15 de enero de 2004 del Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Resolución ALP-002-ADM04 de 15 de enero de 2004 del Ministerio de Desarrollo Agropecuario.


Ing. Adolfo Noiran
Administrador General Encargado
Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI)



Fecha: 22-11-18

AN/ID/jjrm

