

**REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
DECRETO EJECUTIVO N° 36
(de 9 de abril de 2010)**

"Por la cual se reglamentan los artículos 763-A y 766-A del Código Fiscal y se deroga en todas sus partes el Decreto Ejecutivo N° 10 de 26 de febrero de 2010"

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
en uso de sus facultades legales,**

CONSIDERANDO:

Que se hace imperativo reglamentar un número plural de disposiciones legales, a efectos de brindar una mayor transparencia y coherencia al momento de registrar los valores catastrales, con miras a que la labor desarrollada por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, se enmarque dentro de la mayor eficacia y eficiencia.

Que en tal sentido el artículo 763-A del Código Fiscal, según fue adicionado por la Ley 49 de 17 de septiembre de 2009, con el objeto de regular el fraccionamiento de los bienes inmuebles, evitando la reducción de su valor catastral en aquellos casos en que se trate de un uso común, físicamente indivisible y que haga imposible su aprovechamiento, requiere ser reglamentado.

Que el artículo 766-A del Código Fiscal, según fue modificado por la Ley 49 de 17 de septiembre de 2009, desarrolla el supuesto correspondiente a la presentación de la declaración jurada del valor estimado de los inmuebles, siendo necesario establecer un procedimiento que regule el trámite llevado a cabo ante la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.

En consecuencia,

DECRETA:

**Capítulo I
De los fraccionamientos de Inmuebles.**

Artículo 1. En los casos en que se produzca el fraccionamiento de bienes inmuebles, sin autorización o causa justificada, motivando la reducción de su valor catastral y produciéndose la exención del impuesto de inmuebles de alguno de los inmuebles segregados, la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales una vez tenga conocimiento, procederá así:

- a) Emitirá Providencia ordenando practicar inspección ocular e investigación registral sobre los inmuebles con pertinencia en la investigación.
- b) El trámite subsiguiente se remitirá a lo contemplado en los artículos 1180 y siguientes del Código Fiscal, en lo que respecta al Procedimiento Fiscal Ordinario, a efectos de concederle al contribuyente y/o interesado, todos los medios de pruebas contemplados en la Ley 38 de 2000, utilizado de forma supletoria, de acuerdo a lo indicado en el artículo 1194 del Código Fiscal.
- c) La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, emitirá la resolución administrativa correspondiente, por la cual se les asignará un nuevo valor para los efectos del valor catastral y un número de identificación de los inmuebles que han sido unificados, para todos los efectos del registro en la base de datos de valores

catastrales, valor éste que corresponderá a la base imponible del impuesto de inmuebles.

- d) La Dirección General de Ingresos determinará dentro de su competencia, la adecuación de la cuenta corriente de los inmuebles unificados, para efectos del valor catastral, y la forma de expedición y control del Paz y Salvo de Inmuebles.
- e) El contribuyente, que no estuviere de acuerdo con la Resolución administrativa expedida por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, podrá hacer uso de los Recursos existentes en el Código Fiscal.

Parágrafo: En los casos de fraccionamiento de inmuebles de buena fe, por motivos de orden administrativo de las personas o empresas de un mismo grupo económico, que tengan por objeto hacer segregaciones para enajenar partes del inmueble o para darlos en garantía, sólo se requerirá autorización de la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, en caso de que estos fraccionamientos tuvieran como consecuencia que alguno de los bienes quede exento del Impuesto de Inmueble, debido a su valor.

Capítulo II

De la presentación de la solicitud de la aceptación de la Declaración Jurada del valor estimado del inmueble.

Artículo 2. La petición por parte del contribuyente, para el reconocimiento del avalúo a que alude el artículo 766-A del Código Fiscal, ante la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, deberá:

- a) Presentarse ante la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, de acuerdo a los parámetros contemplados en el artículo 1201 del Código Fiscal, con excepción del numeral 1 de dicho artículo.
- b) Adjuntar la Declaración Jurada del valor estimado del inmueble, presentada por el propietario o propietarios del inmueble, refrendada por una empresa avaluadora de bienes raíces, o profesional idóneo debidamente acreditado ante la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.
- c) Certificado del Registro Público, correspondiente a la propiedad inmueble, que incluya los gravámenes existentes sobre el mismo.
- d) En el caso que el propietario y/o propietarios sea una Persona Jurídica, dicha formalidad deberá ajustarse a lo indicado en el artículo 1199 del Código Fiscal y acompañarse del Acta de Junta Directiva o de Junta General de Accionistas, y del certificado de la existencia y vigencia de la sociedad, emitido por el Registro Público.

Artículo 3. La declaración jurada del valor estimado de los inmuebles, refrendada por la empresa avaluadora de bienes raíces, o profesional idóneo, deberá contener la siguiente información:

1. Fecha actualizada. Se entenderá como actualizada cuando no date de un periodo mayor de un año.
2. Describir la finca (s), tomo, folio, documento, asiento.
3. Ubicación, Provincia, Distrito y Corregimiento del inmueble.

4. Resumen General de la propiedad.
 - a. Propietario.
 - b. Registro de la propiedad.
 - c. Tipo de propiedad (Comercial, residencial entre otros).
 - d. Zonificación.
 - e. Años de construcción de la (s) edificación (es).
 - f. Gravámenes de existir.
 - g. Estado de la propiedad (buena, regular, mala, muy mala).
 - h. Valor y fecha de registro.
 - i. Linderos y medidas.
5. El avalúo deberá contener el plano de localización regional de la finca (s).
6. Fotografías recientes de la propiedad (s).
7. Utilización del método de costo para la Edificación (costo de sustitución).
8. Utilización de método comparativo de mercado para la valorización del terreno.
9. Resumen de valores: terreno, mejora y el total (valor físico actual) que será el que se indique en la declaración jurada.
10. Avalúo deberá estar refrendado por el profesional idóneo independiente o el Representante Legal de la empresa avaluadora.

No se tomará en consideración los valores por el método de capitalización (rentabilidad), valor de venta rápida, ni valor estimado de apreciación según demanda comercial. Dado que el valor que será revisado, corresponderá al valor físico actual, que se reflejará en la suma del valor del terreno más las mejoras depreciadas.

Artículo 4. El avaluador o la empresa avaluadora autorizada para practicar el correspondiente avalúo, que incumpla con los parámetros señalados en el artículo anterior, por dos (2) ocasiones distintas, quedará inhabilitado para refrendar avalúos de valor estimado de los inmuebles, de conformidad a lo indicado en el artículo 766-A del Código Fiscal, ante la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.

Artículo 5. En ningún caso, la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, recibirá documentación alguna que se presente de forma incompleta.

Artículo 6. La documentación recibida por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, será objeto del análisis e investigación correspondiente, a efectos de considerar su aceptación o rechazo.

Artículo 7. Una vez la tramitación de la declaración jurada del valor estimado del inmueble, se encuentre en estado de decidir, previo a la emisión de la resolución de aceptación, la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, requerirá al contribuyente,

el Paz y Salvo del inmueble objeto del peritaje. De estar el inmueble Paz y Salvo, se procederá a emitir la Resolución correspondiente.

En caso contrario, la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, emitirá un Auto concediéndole al contribuyente quince (15) días hábiles para cumplir con su obligación tributaria, y de no cumplir con la misma, se procederá con la negación de la aceptación del trámite de presentación de la declaración jurada del valor estimado del inmueble.

Artículo 8. Ninguna resolución emitida por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, será ingresada al sistema de datos catastrales e-tax o cualquiera que se utilice en su momento, a efectos de actualizar el valor catastral aceptado por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, sin que se encuentre debidamente ejecutoriada.

Artículo 9. Se deroga el Decreto Ejecutivo N° 10 de 26 de febrero de 2010.

Dado en la ciudad de Panamá, a los *Quince* días del mes de *abril* de dos mil diez (2010).

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,



RICARDO MARTINELLI B.
Presidente de la República


DULCIDO DE LA GUARDIA
Ministro de Economía y Finanzas, Encargado