

Panamá, 12 de julio de 1999.

Licenciado
Irvin Santos
Tesorero Municipal del
Distrito de Arraiján
E. S. D.

Señor Tesorero Municipal:

Procedo a responder su Consulta formulada mediante Nota fechada 11 de junio del presente año, en la cual plantea la siguiente interrogante:

¿Si puede el Consejo Municipal aprobar un Acuerdo que contemple el costo de ventas de los Terrenos Municipales por debajo del valor Catastral que le asigne el Ministerio de Economía y Finanzas.¿

El catastro viene a ser el ¿Censo descriptivo de las fincas rústicas y urbanas¿, es definido además como una ¿Operación técnica (geodésica, topográfica, agronómica y fiscal) que determina la extensión, la calidad, cultivo, aplicación y valor de un inmueble, y del conjunto de un territorio o nación. Estas definiciones nos brindan el marco conceptual para el examen al que nos conduce su interrogante. Veamos.

Si el catastro es un censo que nos permite describir una finca y estimar de acuerdo a sus características su valía, tendremos en consecuencia que el valor catastral será el valor de la propiedad.

Como se deduce de las definiciones anteriores, la operación técnica y científica que constituye el catastro, tiene connotaciones de orden económico, social, administrativo y jurídico, y por esta razón el valor de la propiedad que mediante ese mecanismo se obtenga, responde al especial interés de proyectar la utilidad o beneficio, distribución equitativa, aplicación, servicio y aprovechamiento de los inmuebles, ya sea en el nivel local o nacional.

En el orden de las ideas planteadas, ubicamos el supuesto consultado a esta Procuraduría, es decir, la venta de terrenos municipales por un valor inferior al reflejado en el Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas y en ese sentido estimamos tal acción, improcedente. Y es que resulta contradictorio que existiendo técnica y científicamente, como hemos anotado, una estimación del valor de las propiedades municipales, como es el caso que nos ocupa, sea el propio Consejo Municipal, quien otorgue en venta bienes inmuebles municipales, por un precio inferior a su real valor.

Esa acción, contrastaría con el objeto y naturaleza misma del catastro y por ende del valor catastral que de él resulte, pierde en otras palabras sentido, que se encuentre determinado el justo precio de los inmuebles de ese Distrito, si el Consejo Municipal en ejercicio de su facultad de disposición de los bienes del Municipio desconoce ese valor.

El resultado de una actuación como la descrita, representaría sin duda, una evidente afectación al patrimonio Municipal, que está llamado a preservar el Consejo, así como el resto de las autoridades Municipales; por tanto, esta Procuraduría recomienda al Honorable Consejo Municipal del Distrito de Arraiján, hacer corresponder el precio de venta de los bienes inmuebles (terrenos) municipales, con el valor catastral de los mismos.

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeF/7/hf.

¿1999: Año de la Reversión del Canal a Panamá¿