



Panamá, 30 de julio de 2013
Nota No. 202-01-1874

REF. Condonación de Morosidades
sobre restos libres de fincas
Base legal. Ley No.28 de 8/03/2013

Licenciado

E. S. D.

Respetado licenciado

Atendiendo a su solicitud, relacionada con la condonación de morosidades sobre aquellas fincas que están destinadas a uso público como calles, aceras, servidumbre, parque de diversión, etc, contenido en el numeral 11 del Artículo 764 del Código Fiscal publicada en la Ley 28, de 8 de marzo de 2012, la cual expresa en los siguientes términos:

11...

PARÁGRAFO: Se autoriza al Director General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas la condonación de morosidades de los bienes inmuebles de uso público destinados a calles, aceras, servidumbre y parques, terrenos donde se encuentren ubicadas mejoras al sistema de acueductos y alcantarillados nacionales, terrenos en los que se encuentren construidas instalaciones del Ministerios de Salud, de la Policía Nacional o de cualquier entidad pública o de servicios públicos y cualquier terreno destinado a uso público, con independencia de que se encuentren inscritas esas fincas a nombre del promotor del desarrollo o de cualquier otra persona, que sean traspasados a la Nación, al municipio respectivo o a cualquier otra entidad pública con patrimonio propio autorizado por la ley para recibir dichos bienes. Lo dispuesto en este párrafo no afectará las reglamentaciones que disponga el Ministerio de Obras Públicas sobre traspaso de calles o la Nación.

CRITERIO DEL CONSULTANTE

Es mi entender que el espíritu principal de esta norma es darle la facultad al Director General de Ingresos para que condone las morosidades que existen sobre aquellas

fincas que hoy en día están destinadas a uso público como calles, aceras, servidumbres, parques de diversión, etc., mejor conocido dichas áreas como restos libres de la finca madre, donde se desarrollo (sic) un proyecto residencial y el promotor cumplió con las segregaciones y ventas de todos los lotes de terreno quedando un resto libre de la finca destinada a calles, aceras, parques, etc., y que por alguna razón no ha logrado traspasarlo a la Nación o al municipio.

A pesar que el resto libre de la finca madre esté destinada a uso público sigue siendo propiedad del promotor de vivienda y ante la DGI sigue generando impuesto de inmueble que el promotor debe pagar como un buen contribuyente pero injusto en su causa ya que el resto libre de la finca no le puede dar uso privado, ya que de manera social y obligatoria le pertenece al Estado y a favor de la comunidad que reside en dicho proyecto residencial.

Lo correcto es que el promotor de vivienda proceda a gestionar el traspaso de dichos terrenos a la autoridad que le corresponde, pero los requisitos de ciertos trámites como el traspaso de calles por ejemplo son extensivos ya que el promotor debe esperar tres (3) años como mínimo para activar el proceso del traspaso según lo estipulado por el MOP, elaborar plano de segregación de las calles, y la misma solicitud ante el Ministerio de Economía y Finanzas no es algo que resuelvan en tres(3) años, y mientras tanto la finca que desde el punto de vista práctico dejó de ser del promotor pero sigue siendo de su propiedad hasta que se cumplan con los requisitos de ley que regula esta materia, sigue generando impuesto de inmueble y el promotor deja acumular varios años obteniendo una morosidad alta en este rubro.

En base a la morosidad de impuesto de inmueble que acumula el promotor de vivienda aplica lo normado en el párrafo descrito anteriormente y se solicita al Director General de Ingresos la condonación de la morosidad de impuesto de inmueble sobre aquellas fincas que sus restos libres están destinadas a uso público y de este concepto nace mi consulta que es la siguiente:

"Para aplicar al párrafo descrito del artículo 764 del Código Fiscal, ¿existe una regulación de la norma detallando los requisitos que hay que presentar para solicitar la condonación de la morosidad de impuestos de inmuebles sobre los restos libres de las fincas que están destinadas a uso público?"

Estoy seguro que hay promotores de vivienda que están interesados en presentarle al MEF fincas que tienen más de un (1) año cuyo destino es el de uso público y que están a nombre del promotor y generando impuestos de inmuebles para que les sean condonadas las morosidades hasta que se logre cumplir con el traspaso a la Nación o municipio como sea el caso.

...

RESPUESTA

El numeral 11 del Artículo 11 del 764 del Código Fiscal, modificado por la Ley No. 8 de 2010 y la Ley No. 28 de 2012, relacionado con las excepciones al impuesto de inmueble, establece lo siguiente:

Artículo 764. Se exceptúan de este impuesto los siguientes inmuebles:

1...

11. Los que constituyan áreas de uso público, cuando los desarrollistas de proyectos inmobiliarios habitacionales, comerciales, industriales, turísticos o de naturaleza similar, los hayan destinado para ese uso, segregando para sí el área correspondiente y procedan a su inscripción en el Registro Público como fincas nuevas.

En este caso, deberá establecerse una marginal donde se indique que dichas fincas serán traspasadas a la Nación, al Municipio respectivo o a cualquiera otra entidad pública con patrimonio propio autorizada por Ley para recibir estas áreas.

Igual tratamiento tendrán los terrenos o fincas, que antes de la entrada en vigencia de esta Ley, estén destinados al uso público.

El beneficiario de la exoneración deberá contar con la certificación de la entidad pública correspondiente, donde se acredite el uso público de las fincas a las que se refiere este numeral, entre ellas, fincas destinadas a calles, aceras, servidumbres, parques, terrenos donde se encuentren ubicadas mejoras al sistema de acueductos y alcantarillados nacionales; terrenos en los que se encuentren construidas instalaciones del Ministerio de Salud, la Policía Nacional o cualquiera entidad pública o de servicios públicos u otros terrenos destinados a uso público, con independencia de que se encuentren inscritas esas fincas a nombre del promotor del desarrollo o de cualquiera otra persona.

La exoneración a que se refiere este numeral será reconocida por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, mediante resolución, la cual será aplicable a partir de la fecha en que los inmuebles fueron destinados al uso público, lo que se acredita mediante la certificación de la entidad pública competente. La resolución de exoneración del Impuesto de Inmuebles a los terrenos destinados al uso público, conforme lo establece este numeral, deberá incorporarse a la escritura de traspaso del área de uso público.

La exoneración se concederá a partir de la fecha en que se haya destinado el área a uso público, según la certificación a que se refiere el presente artículo y sólo será efectiva una vez quede inscrita en el Registro Público, la escritura pública mediante la cual se formaliza el

traspaso del área de uso público a la Nación, al municipio o a la entidad pública con patrimonio propio autorizada por la ley para recibir estas áreas

PARÁGRAFO. *Se autoriza al director general de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas la condonación de morosidades de los bienes inmuebles de uso público destinados a calles, aceras, servidumbres y parques; terrenos donde se encuentren ubicadas mejoras al sistema de acueductos y alcantarillados nacionales; terrenos en los que se encuentren construidas instalaciones del Ministerio de Salud, de la Policía Nacional o de cualquiera entidad pública o de servicios públicos y cualquier otro terreno destinado a uso público, con independencia de que se encuentren inscritas esas fincas a nombre del promotor del desarrollo o de cualquiera otra persona, que sean traspasados a la Nación, al municipio respectivo o a cualquiera otra entidad pública con patrimonio propio autorizada por ley para recibir dichos bienes. Lo dispuesto en este Parágrafo no afectará las reglamentaciones que disponga el Ministerio de Obras Públicas sobre traspaso de calles a la Nación... (Lo resaltado es de esta Autoridad).*

El Parágrafo anterior, establece claramente los requisitos para que el Administrador Nacional de Ingresos Públicos, antes Director General de Ingreso, pueda condonar las morosidades de los bienes inmuebles, ya sea que estén inscritos a nombre del desarrollista de proyectos inmobiliarios o de cualquier otra persona y que sean traspasados a la Nación, al Municipio respectivo o cualquier otra entidad pública con patrimonio autorizado por ley para recibir dicho bien.

Estos bienes inmuebles deben ser destinados a uso público, esto es, que sea destinado a:

1. Calles, aceras, servidumbre y parques
2. Terrenos donde se encuentren ubicados:
 - a. Mejoras al sistema de acueductos y alcantarillados nacionales
 - b. Construcciones de instalaciones de:
 - i. Ministerio de Salud
 - ii. Policía Nacional
 - iii. Cualquier entidad pública o de servicios públicos
3. Cualquier terreno destinado a uso público.

Que para condonar la morosidad del bien inmueble debe comprobarse el destino del bien para uso público mediante:

- Una **certificación** de la entidad pública correspondiente, que acredite que el bien inmueble tendrá un uso público.
- Que el área o finca nueva cumpla con los requisitos anteriormente señalados, el cual debe haber sido segregado, inscribiéndola en el Registro Público, e indicarse mediante **una marginal** que el bien inmueble **será traspasado** a la Nación, Municipio o cualquier otra entidad pública que este autorizada por ley para recibir este bien o bienes inmueble.

Importante señalar que para la condonación de morosidades del bien inmueble, la norma también señala que cuando se trate de calles traspasadas a la Nación no afectará lo reglamentado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP).

Aunado a la anterior es oportuno indicar, que la ley no hace mención a un trámite expedito para áreas traspasadas a la Nación o al Municipio, para uso público, sino por el contrario, la condonación de la morosidad será otorgada, una vez exista una certificación que acredite que el bien inmueble será destinado a uso público, respetando los requisitos de otras entidades públicas, en este caso para el traspaso de calles, el cual cuenta con un procedimiento especial que es regulado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP).

Atentamente,


Licda. **XIOMARA ACOSTA DE GARRIDO**
Autoridad Nacional de Ingresos Públicos


Licdo. **ALFONSO SALDAÑA**
Jefe de Asesoría Legal

XAdeG/AS/IMHH
