



22 de marzo de 2010
Nota No. 201-01-277 ✓

Licenciado

E.S.D.

Ref.: Exoneración de Mejoras de inmuebles
Sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal

Licenciado

Por este medio damos respuesta a su consulta de fecha 7 de septiembre del año en curso, la cual plantea en los siguientes términos:

"Mediante la Escritura Pública No. [REDACTED] de 21 de enero de 2000, se declararon las mejoras construidas sobre la Finca No. [REDACTED] (P.H. [REDACTED]) así como su Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal. Dicha Escritura Pública fue llevada y Registrada en Catastro. Es decir en Catastro se registró el nacimiento de todas las fincas (locales comerciales) producto de la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

De la mencionada incorporación, nació la Finca No. [REDACTED] ([REDACTED] - Local Comercial), con un valor total entre Terreno y Mejoras de B/ 18,067.95. Este valor fue registrado en Catastro de la siguiente manera:

TERRENO: B/ 6,723.00

MEJORAS: B/ 11,344.95

Total B/ 18,067.95

En este sentido, la Dirección General de Ingresos registró una exoneración del Impuesto de Inmueble sobre el valor de mejoras B/ 11,344.95.

Posteriormente, mediante la Escritura Pública No. 6,030 de 23 de marzo de 2000, antes de que los locales fueran traspasados a sus actuales propietarios, el promotor del proyecto Protocolizó la Resolución No. 24-2000 de 23 de marzo de 2000, emitida por el Ministerio de Vivienda del P.H. CENTRO COMERCIAL LA GRAN ESTACIÓN en la Escritura Pública No. [REDACTED] de 21 de enero de 2000), cambio que consistió solamente **en el aumento del valor de las diferentes fincas (locales comerciales)**, en el caso de la Finca No. [REDACTED] el valor se aumentó entre terreno y mejoras a **B/ 50,160.00**, y el mismo fue registrado por CATASTRO de la siguiente manera:

TERRENO: B/ 7,524.00

MEJORAS: B/ 42,636.00

Total B/ 50,160.00

Como se puede uno percatar, ambos valores aumentaron, tanto el terreno como las mejoras. En el caso de las mejoras, **que son las mismas** que se declararon y se incorporaron al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública No. 1506 de 21 de enero de 2000, y que son las que por ley se exonerarán, el aumento fue de B/ 31,291.05.

B/ 11,344.95

B/ 31,291.05

B/ 42,636.00

Problema suscitado:

A pesar de que se trata de las mismas mejoras, ya que solo se les aumentó el valor, los B/ 31,291.05, no han sido exonerados por el departamento de cuenta corriente a través de la figura conocida en la Dirección General de Ingresos como **IGUALACIÓN DE VALORES PARA EXONERACIÓN**, que es la misma que se utiliza para el aumento de valor por ventas de fincas cuyas mejoras todavía están exoneradas. Es decir mantienen la exoneración de las mejoras de la Finca [REDACTED] solamente sobre el valor original de las mismas que era B/ 11,344.95, y esto provoca el aumento de valor este generando impuesto de inmueble a pesar de que se trata de las mismas mejoras.

RESPUESTA:

De acuerdo con el numeral 20 del artículo 4 del Texto Único que comprende la Ley No. 13 de 1993, por medio de la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal, se entiende por Reglamento de Copropiedad:

"El conjunto de normas o derechos y obligaciones **de los propietarios** de un edificio que se encuentre sujeto al régimen de Propiedad Horizontal" (resaltamos)

En cuanto al valor de las Unidades Departamentales, el artículo 8 de esa misma excerta legal, señala:

"Artículo 8. Para los **efectos de esta Ley**, el valor de cada unidad o departamento se fijará por cualquiera de los siguientes procedimientos:

1. Por decisión del empresario, promotor o dueño inicial
 2. Por acuerdo de las dos terceras partes de las unidades departamentales
 3. Por decisión judicial o arbitral
 4. Por avalúo catastral, cuando no se haya fijado alguno de los métodos anteriores.
-"

El aumento del valor a las unidades departamentales, como consecuencia de la modificación del Reglamento de Copropiedad, únicamente tiene efectos para los fines de la ley de Propiedad Horizontal.

Es importante señalar que para la base del cálculo del Impuesto de Inmuebles, el artículo 767 del Código Fiscal señala claramente que será el mayor de los siguientes valores:

- a. El avalúo de la propiedad del inmueble fijado por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.
- b. El precio establecido en cualquiera transferencia de un inmueble, tengan o no título de propiedad, entendiéndose como tal cualquier compraventa, donación, dación en pago, prescripción adquisitiva de dominio, remate o cualquiera otra modalidad de transferencia de un inmueble que no conste expresamente en este literal.
- c. El avalúo en juicio de sucesión.

De manera que esta Dirección, únicamente aceptará y reconocerá el mayor de los valores determinados por los literales a, b y c del artículo 767 del Código Fiscal, a efectos de la base imponible para el cálculo del impuesto y no los que pueda o hayan sido establecidos por mecanismos distintos a los arriba mencionados.

En cuanto al reconocimiento de la exoneración del impuesto de inmuebles, recordemos que la misma fue otorgada en base a los elementos probatorios, presentados en su momento, y que dieron asidero legal a esta Dirección, para exonerar dichas mejoras, acción esta que encuentra ejecutoriada. En razón de ello, mal podríamos alterar la decisión adoptada, utilizando otros mecanismos no idóneos para modificar los valores consignados en ella.

Finalmente, es importante recordar que el avalúo catastral de un inmueble, solo puede llevarse a cabo de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley y que se encuentran contemplados en el Capítulo II, del Libro Cuarto del Código Fiscal.

Sin otro particular, quedo de usted,

Atentamente,


LUIS E. CUCALÓN
Director General de Ingresos



Nac/bor 