

Panamá, 12 de octubre de 2021
DGCP-DJ-172-2021

Licenciada
Linette M. Pimienta de Cando
Jefa del Departamento de Legal
Procuraduría General de la Nación
E. S. D.

Licenciada Pimienta:

Nos referimos a su misiva identificada como Nota N° SADS-DL426-2021 de 29 de septiembre 2021, a través de la cual eleva consulta a esta Dirección respecto a la aplicación del margen de tolerancia entre los informes de avalúo proferidos por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República, enmarcado en el artículo 140 del Decreto Ejecutivo No.439 de 2020.

Indica en su escrito que con el propósito de lograr la aprobación de un procedimiento excepcional de contratación para el arrendamiento de un local que albergue oficinas de la institución, la entidad gestionó el avalúo del bien inmueble por dos peritos, uno designado por el Ministerio de Economía y Finanzas y otro por la Contraloría General de la República, tal y como lo dispone la Ley de Contrataciones Públicas y su reglamentación, ejercicio éste que arrojó los siguientes valores:

| Institución | M ² | Canon mensual (B/.) |
|--|----------------|---------------------|
| Contraloría General de la República | 126.47 | 1,011.76 |
| Ministerio de Economía y Finanzas | 126.47 | 1,392.17 |
| Valor promedio sin I.T.B.M.S. (B/.) | | 1,201.47 |
| Canon mensual sin I.T.B.M.S. propuesto por el propietario (B/.) | | 1,000.00 |

Continuó explicando que, la propuesta del propietario por el bien inmueble es por la suma de Mil Balboas con 00/100 (B/.1,000.00), más el siete por ciento (7%) en concepto del I.T.B.M.S., reflejando que es inferior al avalúo expedido por la Contraloría General de la República, que fue la institución que avalúo el bien inmueble con el precio más bajo. Por tal razón, la Procuraduría General de la Nación requiere saber cuándo se debe aplicar el margen de tolerancia entre los precitados avalúos, toda vez que habrá situaciones en la que aplicar dicha disposición legal no afecte el monto de la contratación.

De lo anterior, el Departamento legal de la Procuraduría General de la Nación es del criterio que el margen de tolerancia entre avalúos debe aplicarse cuando, al realizar el cálculo matemático, se vea afectado el monto de la contratación, ya que al requerirse re-avalúos a las autoridades competentes, en los que no se vea afectado el canon de arrendamiento mensual, acarrearía la dilación de trámite de contratación y costos en traslado y viáticos a los peritos, que irían en contra de los fines y principios de la contratación.

DGCP-DJ-172-2021 - Página 2 de 2

Al respecto, es menester informarle que la Dirección General de Contrataciones Públicas es el ente rector y fiscalizador de los procedimientos de contratación pública, con facultades designadas a la adecuada implementación y aplicación de los preceptos legales contenidos en el Texto Único de la Ley 22 del 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020, que regula la contratación pública, por lo cual consideramos pertinente reproducir lo medular del artículo 140 del Decreto Ejecutivo No.439 de 2020:

“Artículo 140. Margen de tolerancia entre avalúos. Para determinar el valor promedio de los avalúos efectuados por el Ministerio de Economía y Finanzas y por la Contraloría General de la República sólo se admitirá un margen de tolerancia de hasta el 15 % de diferencia entre los avalúos de bienes inmuebles y hasta el 10 % para los avalúos de bienes muebles de aquellos que el Estado vaya a disponer. Si la diferencia entre ambos avalúos excede el margen de tolerancia indicado, la entidad deberá solicitar una reconsideración de los avalúos al Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República quienes deberán acordar los nuevos valores. ...”

Como podemos observar, la norma establece que al fijar el valor promedio de un bien inmueble únicamente se permitirá una diferencia de hasta el 15% entre ambos informes de avalúo oficial, por lo que de sobrepasar dicha diferencia, la entidad tendrá la obligación de solicitar una reconsideración de los avalúos a las autoridades competentes, a fin de que acuerden nuevos valores de conformidad con lo indicado en la norma supra citada.

Ahora bien, a pesar de que el precitado artículo no establece excepciones a su cumplimiento, no podemos obviar el hecho que en el caso particular bajo análisis, el canon mensual (sin I.T.B.M.S.) propuesto por el propietario del bien inmueble es inferior al valor fijado en el informe de avalúo con el canon mensual más bajo, evidenciando que las gestiones posteriores que puedan realizar las autoridades competentes para ajustar el margen de tolerancia no impactarían el canon mensual ofertado al Estado.

En conclusión, esta Dirección comparte el criterio vertido por la Procuraduría General de la Nación, en el sentido de que no encontramos necesario aplicar la reconsideración de avalúos a la que se refiere el artículo 140 del Decreto Ejecutivo No.439 de 2020 al caso en comento. Lo anterior en apego a los principios de economía, eficacia y eficiencia que rigen las contrataciones públicas.

Sin otro particular por el momento, se despide de usted,

Atentamente,

Marlene Aguilar Pinzón
Directora Jurídica

MAP/ramf.-
RMF