

ADMINISTRACIÓN GENERAL**RESOLUCIÓN No. ANATI-ADMG No. 542 del 25 de agosto de 2025.**

“QUE CREA, REGLAMENTA Y ACTUALIZA EL REGISTRO NACIONAL DE PERITOS VALUADORES Y EMPRESAS AVALUADORAS EN LOS PROCESOS DE AVALÚOS ANTE LA AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS (ANATI)”

EL ADMINISTRADOR GENERAL

En uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que mediante Ley 59 del 8 de octubre de 2010, se crea la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), como la autoridad competente del Estado en materia de administración, custodia, reglamentación, adjudicación, avalúo, catastro, reconocimiento de posesión, tramitación y titulación de los bienes inmuebles, incluyendo los de propiedad estatal y los de propiedad privada.

Que el artículo 7 de la Ley 59 de 8 de octubre de 2010 otorga a la ANATI la responsabilidad de planificar, fomentar, supervisar y ejecutar reglamentaciones relacionadas con el catastro y los avalúos, incluyendo la promoción de inspecciones e investigaciones en las áreas de su competencia.

Que la Ley 63 de 31 de julio de 1973 que crea la Dirección General de Catastro y el Código Fiscal de la República de Panamá, en su Libro IV, Capítulo II, Título II, modificado por la Ley 49 de 17 de septiembre de 2009 y la Ley 66 de 17 de octubre de 2017, aborda la regulación de los avalúos de bienes inmuebles, incluyendo los avalúos de oficio, así como los avalúos a petición de parte.

Que la Ley 15 de 26 de enero de 1959, por la cual se regula el ejercicio de las profesiones de ingeniería y arquitectura, considera la profesión de la Valuación como parte integral de la formación de los ingenieros y arquitectos.

Que la Resolución JTIA 025 de 7 de mayo de 2025, por medio de la cual se adopta el Reglamento Nacional de Avalúos y Peritajes para la República de Panamá, indica en su Capítulo I, que este reglamento aplica para la realización de avalúos en materia de todas las ramas de ingeniería, arquitectura y profesiones reguladas por la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura (JTIA), en cuya reglamentación de competencias incluye la realización de informes de avalúos y peritajes valuatorios.

Que la Ley 59 de 8 de octubre de 2010, en su artículo 4, numeral 8, faculta a la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) para organizar de manera sistemática las leyes y reglamentos relacionados con bienes inmuebles, con el objetivo de garantizar la transparencia y la seguridad jurídica en la gestión de la propiedad.

Que la Resolución 211 del 6 de abril de 2005, en la sección IV sobre Avalúos Específicos establece que se debe nombrar un perito idóneo, independiente, que no sea funcionario de la institución, y que cumpla con los requisitos establecidos por la Dirección General de Catastro y Bienes Patrimoniales para realizar avalúos específicos.

En virtud de estas disposiciones legales, es necesario implementar un proceso de registro para peritos valuadores y empresas avaluadoras, basado en experiencia comprobada, a fin de garantizar la realización de avalúos, objetivos y confiables en





beneficio de la seguridad jurídica y la transparencia en la gestión de bienes inmuebles.

RESUELVE:

Artículo 1: Se crea el Registro Nacional de Peritos Valuadores y Empresas Avaluadoras de la Autoridad Nacional de Tierras (ANATI), en adelante "El Registro," con el objetivo de garantizar que los valuadores cumplen con los requisitos técnicos y profesionales para realizar avalúos de bienes inmuebles ante la ANATI.

Artículo 2: La Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), a través de la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos, será la encargada de incorporar, administrar, mantener actualizado y divulgar El Registro en la página web de ANATI.

Artículo 3: Obligaciones de los peritos valuadores y empresas avaluadoras inscritos:

- a) Cumplir con los principios éticos y profesionales en la realización de los avalúos.
- b) Utilizar procedimientos y enfoques de valuación adecuadas.
- c) Emitir informe de avalúo claro, preciso y debidamente sustentado.
- d) Mantener actualizada su información profesional y técnica.

Artículo 4: Para ser inscrito como persona natural en la Sección de Peritos Valuadores, el aspirante debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Administrador de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI)
- b) Copia de la cédula de identidad.
- c) Copia autenticada del Certificado de Idoneidad
- d) Hoja de vida
- e) Autorización a la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos para la verificación de la información presentada.
- f) Experiencia mínima de cinco (5) años en la actividad avaluadora, acreditada a través de tres (3) certificaciones que respalden la calidad del servicio, por lo menos una (1) deberá ser de una (1) entidad bancaria estatal.
- g) Información de contacto que incluya teléfonos fijos, celular y correos electrónicos en donde reciban notificaciones personales.
- h) Copia autenticada de certificación de la Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias (MICI), que indique no cuenta con licencia de corredor inmobiliario, para garantizar que no haya conflicto de intereses.
- i) En la solicitud de registro, el perito valuator deberá declarar que se compromete a prestar sus servicios a nivel nacional.

Artículo 5: Para ser inscrito como persona jurídica en la Sección de Empresas Avaluadoras, la empresa deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Administrador de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI)
- b) Copia de cédula del representante legal de la empresa.
- c) Certificado de Registro Público donde conste la existencia y representación legal de la empresa, directores y dignatarios (vigencia mínima de 3 meses).
- d) Copia autenticada del Aviso de Operación en donde conste que entre las actividades de la empresa se encuentra las de avalúos de bienes inmuebles.
- e) Experiencia mínima de cinco (5) años en la actividad avaluadora, acreditada a través de cinco (5) certificaciones que respalden la calidad del servicio, por lo menos una (1) deberá ser de una (1) entidad bancaria estatal.
- f) Hoja de vida de las personas naturales que actuarán como peritos valuadores en representación de la persona jurídica, carta de trabajo de la empresa que acredite que son contratados por la misma y copia autenticada del Certificado de Idoneidad.
- g) Copia autenticada de la Certificación de la Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias (MICI), que indique no cuenta con



licencia de corredor inmobiliario, para garantizar que no haya conflicto de intereses.

- h) Información de contacto que incluya teléfonos fijos, celular y correos electrónicos en donde reciban notificaciones personales.
- i) En la solicitud de registro, la empresa valuadora deberá declarar que se compromete a prestar sus servicios a nivel nacional.

Artículo 6: El Registro Nacional de Peritos Valuadores y Empresas Avaluadoras será de acceso público y estará disponible a través de los canales oficiales de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

Artículo 7: Los peritos valuadores y las empresas avaluadoras deberán actualizar su información general y datos de contacto, cada dos (2) años. En caso de no realizar la misma, se podrá eliminar al solicitante del Registro.

Artículo 8: El suministro de información falsa en la solicitud, será motivo de rechazo o exclusión del Registro Nacional de Peritos Valuadores y Empresas Avaluadoras.

Artículo 9: Requisitos formales de los informes de avalúo

1. Presentación del informe:

Los informes de avalúos deberán cumplir con las siguientes formalidades:

- a. Ser presentados en formato escrito, en papel membretado de la persona o empresa registrada.
- b. Incluir una adecuada presentación y encuadernación, garantizando la legibilidad y el orden del documento.
- c. Incluir el encabezado con los datos del solicitante, fecha de inspección, fecha del informe y el propósito del avalúo solicitado.

2. Contenido obligatorio del informe:

El informe deberá contener información completa y detallada sobre el bien inmueble objeto del avalúo y su propósito, incluyendo, como mínimo:

- a. Características físicas del bien (dimensiones, ubicación, estado de conservación).
- b. Procedimientos y enfoques de valuación empleados, sustento técnico y conclusión de la estimación del valor de mercado con la fecha correspondiente.
- c. Valor de mercado obtenido, con su desglose:
 - i. Valor del terreno.
 - ii. Valor de las mejoras.
- d. Observaciones relevantes que impacten la valuación realizada.

3. Plazo para la entrega del informe:

El informe deberá ser entregado a la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) en un plazo máximo de **quince (15) días hábiles** a partir de la fecha en que el perito valuador o empresa avaluadora haya sido notificado de la providencia que lo asigna como perito dentro del proceso.

4. Firma y responsabilidad del informe:

- a. El informe deberá ser refrendado con la firma y el sello del valuador quien será el responsable técnico del contenido del informe avalúo y el representante legal de la empresa.

Artículo 10: ANATI podrá suspender o cancelar su registro a quienes incumplan las disposiciones de la resolución.

Artículo 11: Las tarifas o costos para pertenecer al Registro y sus respectivas renovaciones, así como la emisión de la **Certificación de Registro como Perito Valuador**, serán regulados posteriormente dentro de la futura revisión de la Resolución ANATI-DAG-089-19 de 15 de abril de 2019, que establece y unifica las tarifas de los servicios de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

Artículo 12: La solicitud será resuelta mediante **resolución motivada** emitida por la **Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos**, en la cual se dispondrá el **ingreso o rechazo** al Registro correspondiente.



Contra dicha resolución procederá el **recurso de reconsideración**, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

Artículo 13: Certificación de Registro como Perito Valuador o Empresa Avaluadora

La Autoridad Nacional de Administración Tierras (ANATI), a través de la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos, emitirá una certificación a solicitud de parte interesada que avale la inscripción dentro del Registro Nacional de Peritos Valuadores y Empresas Avaluadoras. Esta certificación confirmará que la persona o empresa está autorizada para realizar avalúos de bienes inmuebles realizados para la ANATI, tendrá vigencia de un (1) año.

La falsificación o uso indebido de esta certificación será motivo de exclusión inmediata del Registro y se remitirá el caso a las autoridades correspondientes para las acciones legales pertinentes.

Artículo 14: Disposiciones Finales

Esta resolución entra en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial. La ANATI queda facultada para emitir normas complementarias que sean necesarias para la implementación de esta resolución.

Artículo 15: TRANSITORIO

Los peritos valuadores o empresas avaluadoras que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente resolución, se encuentre realizando avalúos para la ANATI, dispondrán de un plazo de tres (3) meses para cumplir con lo establecido en el artículo 7 y los requisitos establecidos en el artículo 4, literal d, i y el artículo 5, Literal f y g.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley 59 del 8 de octubre de 2010; Ley 63 de 31 de julio de 1973, Ley 49 de 17 de septiembre de 2009 y Ley 66 de 17 de octubre de 2017; Ley 15 de 26 de enero de 1959, modificada por la Ley 53 del 4 de febrero de 1963 y la Ley 21 de 20 de junio de 2007, reglamentada en el Decreto Ejecutivo 257 del 3 de septiembre de 1965; Resolución JTIA 025 de 7 de mayo de 2025; Resolución 211 del 6 de abril de 2005.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 25 días del mes de agosto del año 2025.



ANDRÉS PAGES CHANIS
Administrador General

Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI)



ÁNGEL DÁVILA
Secretario General

Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI)

AP/AD/EOP/PN

