



*República de Panamá*  
*Procuraduría de la Administración*

Panamá, 20 de julio de 2007.  
C-145-07.

Su Excelencia  
**Benjamín Colamarco P.**  
Ministro de Obras Públicas  
E. S. D.

Señor Ministro:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en ocasión de dar respuesta a su nota DM-AL-1248, mediante la cual consulta a esta Procuraduría si de conformidad con la interpretación de los artículos 2, 13, 14, 16, 17 y 19 de la ley 94 de 1973, modificada por la ley 51 de 1979, por la ley 18 de 1980 y por la ley 11 de 2006, la imposición de la contribución por valorización sobre un bien ubicado en el área de influencia, puede realizarse sin distinguir entre un inmueble corriente de otro perteneciente al régimen de propiedad horizontal y, en caso de éstos últimos, si la contribución debe ser asignada por cada apartamento o finca, o sobre la base de la cantidad de terreno distribuida entre cada apartamento.

A fin de dar respuesta a las interrogantes formuladas, es pertinente señalar que de acuerdo a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la ley 94 de 1973, modificada por la ley 11 de 2006, la **contribución por valorización** es un gravamen real establecido por ley, que recae sobre las propiedades inmuebles que se benefician con y por la ejecución de obras de interés público.

La lectura del articulado de la citada ley 94 y sus modificaciones, permite observar que para la imposición de este gravamen no se establece ninguna distinción entre bienes inmuebles sujetos al pago del mismo: sean éstos corrientes o amparados por el régimen de propiedad horizontal, por lo que se puede concluir que dicho gravamen puede ser impuesto por el Ministerio de Obras Públicas a todo inmueble que resulte beneficiado con y por la ejecución de una obra de interés público.

En cuanto a la forma de distribuir la contribución de valorización en el supuesto de tratarse de un inmueble de propiedad horizontal, es importante referirse al contenido del artículo 13 de la ley 94 de 1973, el cual establece que "*la Contribución por Valorización tendrá por base la determinación y cómputo, mediante estudios técnicos de los beneficios que en un período de diez (10) años, después de la terminación de la obra, reciban las propiedades inmuebles por efecto de la ejecución de una o varias obras de las mencionadas en el artículo 2*".

Asimismo, el artículo 17 de la misma excerpta legal establece en cuanto a la forma de distribución de la contribución de valorización, que la misma se distribuirá entre todas las propiedades privadas beneficiadas por la construcción de una obra, **en proporción al mayor valor que adquieran o hayan de adquirir tales propiedades** dentro de un plazo de 10 años después de terminada la obra.

Por su parte, el artículo 19 de la referida ley prevé que el costo total de la obra será distribuido entre las propiedades de la zona de influencia, tomando en cuenta el grado de beneficio correspondiente **a cada propiedad o finca**. Dicho artículo igualmente señala que el importe de la contribución que pagará **cada propiedad o finca** será equivalente a la parte proporcional de dicho costo que le resultare.

Del estudio de las normas legales citadas, se desprenden las siguientes conclusiones sobre la determinación y distribución de la contribución por valorización:

1. Para su determinación se tomará como base los beneficios que reciban las propiedades o fincas en un período de 10 años después de terminada la obra. Estos beneficios serán estimados mediante estudios técnicos.
2. El importe de la contribución dependerá del costo de la obra, el cual se distribuirá entre las propiedades de acuerdo al grado de beneficio recibido por cada una. En consecuencia, el importe de la contribución que deberá pagar cada propiedad será equivalente a la proporción del costo que le corresponda.
3. La distribución será entre todas las propiedades o fincas beneficiadas en proporción al **mayor valor** que éstas adquieran dentro del período de 10 años señalado.

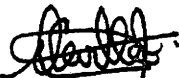
Para los efectos de esta consulta, también resulta relevante señalar lo dispuesto en el artículo 9 del texto único de la ley 13 de 1993, que regula el régimen de propiedad horizontal o propiedad de unidades departamentales, conforme aparece publicado en la gaceta oficial 24,880 de 4 de septiembre de 2003, según el cual *“los avalúos ordenados por las leyes tributarias y de valorización, deberán hacerse por separado para cada una de las unidades departamentales que existan en los edificios a que se refiere la presente Ley, e incluirán la parte proporcional de los bienes comunes.”*

De acuerdo con las disposiciones que regulan en nuestro país el régimen de propiedad horizontal, distintos propietarios comparten la propiedad de un bien; sin embargo **cada uno de ellos es dueño exclusivo de su unidad departamental y de sus anexos**, y copropietario de los bienes afectados al uso común. En otras palabras, la misma Ley le otorga a cada unidad departamental un tratamiento individual que se verifica, por ejemplo, en la inscripción de cada una de éstas en el Registro Público, la cual debe realizarse de conformidad con las normas del Código Civil, en virtud de las cuales se le asigna a cada inmueble, en este caso unidad departamental, un número determinado de identificación. (ver artículo 36 del texto único de la ley 13 de 1993)

En virtud de lo antes expuesto, este Despacho es de opinión que en los casos de inmuebles amparados por el régimen de propiedad horizontal, el Ministerio de Obras Públicas debe determinar la contribución por valorización de conformidad con las disposiciones de la ley 94 de 1973 y del texto único de la ley 13 de 1993, y asignar el monto que resulte de tal determinación a cada unidad departamental que conforma el edificio o inmueble en proporción al valor y beneficio que reciba cada una.

Hago propicia la ocasión para reiterarle los sentimientos de mi consideración y aprecio.

Atentamente,



Oscar Ceville

Procurador de la Administración

OC/au.

