

Panamá, 11 de septiembre de 2001.

Ingeniero

Juan José Ramírez

Ingeniero Municipal del Distrito de La Chorrera
La Chorrera - Provincia de Panamá.

Ingeniero Ramírez:

Con agrado le brindo mi parecer jurídico a su Consulta Administrativa del 30 de julio del 2001, relacionada a las facultades o atribuciones legales de su Despacho respecto de la interpretación y aplicación del Acuerdo Municipal número 10 de 16 de abril de 1992, relacionado con los requisitos para el otorgamiento de Permisos de Construcción de Depósitos Comerciales, sobre las vías y avenidas principales del Distrito de La Chorrera.

En su "Consulta" se hace una descripción de los hechos relacionados con la duda jurídica de su Despacho. De esta descripción resaltan los siguientes acontecimientos.

1. Existen construcciones sobre la Avenida de Las Américas, calle principal dentro del Distrito de La Chorrera, a las cuales ya se le han concedido Permisos de Construcción (antes de la construcción original).
2. Actualmente la normativa especial para las construcciones dentro del Distrito de La Chorrera, exige como requisito para permitir que se construyan edificios para depósitos comerciales, que estos no sean de dos o más plantas.
3. Existen negocios que requieren ampliar el espacio físico del cual disponen, para poder depositar mercaderías propias del tráfico mercantil al cual se dedican.
4. Se presenta la duda de si la legislación existente debe ser aplicada para los negocios ya existentes o se refiere a las nuevas construcciones sobre las vías principales de La Chorrera.

La Consulta específica.

Específicamente se pregunta:

"¿Debe cumplir un depósito u oficina, los cuales en su caso son una adición a edificio existente, con la exigencia de ser una estructura que no tenga menos de dos plantas en su edificación y estructura?"

En este orden de ideas, se pregunta igualmente si "¿debe obligatoriamente ser ese depósito u oficina como mínimo de dos plantas? O por el contrario ¿puede ser de un solo nivel sin contrariar el tantas veces citado acuerdo?"

Opinión de la Procuraduría de la Administración.

Para dar respuesta a sus dos preguntas, tocaremos el tema de la interpretación de la ley nacional y municipal, y los fines o cometidos perseguidos por la ordenación urbanística.

Previo a la enunciación de nuestro parecer jurídico, nos permitiremos transcribir la normativa directa y especialmente aplicables; que para el caso presente es el artículo único del Acuerdo 10 de 16 de abril de 1992, dictado por el honorable Consejo Municipal de La Chorrera. Veamos:

Normativa aplicable:

"Artículo Único: El acápite "A" del Artículo Noveno del Acuerdo Municipal No. 11 del 6 de marzo de 1969, quedará así:

Acápites "A", secciones para las nuevas construcciones, reconstrucciones y refacciones en el Distrito de La Chorrera, dentro del área siguiente: en la Avenida Panamericana partiendo desde ambos lados de la Entrada de la calle Principal El Limón hasta la calle 48 Sur enterada del I.P.T.CH y calle Principal del Coco.

- A. Se prohíbe la construcción de edificios comerciales o residenciales de una sola planta.
- B. Se prohíbe la construcción, reconstrucción y refacciones de edificios de madera.
- C. Las nuevas edificaciones ha construirse deben cumplir con las siguientes disposiciones:
 - 1. Los planos presentados al departamento de Ingeniería municipal deben ser calculados estructuralmente para edificios de dos o más plantas.
 - 2. La construcción y reconstrucción en el sitio, deben cumplir con los siguientes reglamentos.
 - 2.1 Las fundaciones, columnas, vigas, debe construirse según lo especificado en el punto uno (1).

Todo constructor debe comunicar al Departamento de Ingeniería el día y la hora de vaciado de fundaciones, columnas y vigas para su inspección en el sitio, por el Inspector de Construcción Municipal, de no ser así, el Municipio exigirá la demolición de los mismos para la verificación.

- 2.2 Podrán colocar techos a una planta las construcciones que cumplan con el punto 2.1,

previa inspección en el sitio de la obra del inspector de Construcción Municipal.

- 2.3 Los edificios que se utilicen para uso residencia en los pisos superiores y comercial en los pisos inferiores y no cuenten con área para estacionamientos, deben destinar uno de los pisos o el sótano, sí, lo hubiese para estacionamientos. Este artículo no se presta si el terreno no cuenta con el espacio suficiente para destinar área de estacionamiento". (Subraya y destaca la Procuraduría de la Administración)

Interpretación.

Del destaque se deja ver con toda claridad que la ordenación urbanística de La Chorrera establece su clara voluntad normativa de no permitir que se construyan, en la vía principal, edificaciones de una sola planta.

En consecuencia se puede decir con toda facilidad que la construcción de dos o más plantas en la vía principal de La Chorrera es un "estándar urbanístico". Estos "estándares" son reglas directamente establecidas en la Ley con la finalidad de establecer criterios de fondo a observar obligatoriamente por las personas que pretendan construir o edificar una determinada obra.

En el caso bajo estudio los "estándares urbanísticos" son mandatos legales que reducen la discrecionalidad de los Ingenieros Municipales, otorgada a éstos para fijar y otorgar los permisos de construcción. Lo que significa que los permisos de construcción sólo serán legítimos si se adecuan a los estándares de construcción en el área urbana.

Ellos, los estándares se fundan en el principio de la armonía de la ordenación física de las edificaciones urbanas, conforme al cual las determinaciones operativas de las construcciones y edificaciones, deben ser coherentes con las de el entorno. Y la diferencia o contradicción entre las nuevas construcciones y las existentes, adecuadas al "estándar", obliga a que éstas seden o se adapten a las construcciones estándar.

Así pues, en principio, y en una primera interpretación literal de la legislación directa y especialmente aplicable, parece claro que la Municipalidad de La Chorrera, no podría otorgar Permisos de Construcción para que se hagan anexos o adjuntos, que no cumplan con la condición de ser de dos o más plantas. Lo que significa que no le está permitido a la discrecionalidad administrativa del Ingeniero Municipal, otorgar Permiso para construcciones de menos de dos plantas.

Con la pretensión de haber colaborado con su Despacho quedo de usted,

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeF/15/hf.