



**República de Panamá**  
**Procuraduría de la Administración**

Panamá, 23 de diciembre de 2024.  
C-SAM-87-24

Licenciada  
**Irma Hernández**  
Alcaldesa del Distrito de San Miguelito.  
E. S. D.

**Ref: Demolición ordenada por el alcalde en su condición de autoridad urbanística local.**

Señora Alcaldesa:

Por este conducto damos respuesta a su nota No.MSM-DS-1002-24, en la que nos consulta sobre las facultades del alcalde, léase también alcaldesa, en su condición como autoridad urbanística local, para ordenar y ejecutar la demolición de un inmueble construido sin permiso de construcción, de manera concreta pregunta lo siguiente:

1. ¿Cuál es el alcance jurídico que tiene el Municipio como autoridad urbanística según la facultad dada por el artículo 38 de la Ley 6 de 2006 con respecto a la demolición, como medida de sanción?
2. ¿A qué autoridad urbanística le corresponde la ejecución de la demolición, tomándose en cuenta el artículo 38 de la Ley 6 de 2006?
3. Esta infracción establecida en el artículo 37 de la Ley 6 de 2006 aplica para todas las construcciones en el Distrito de San Miguelito?

En relación a sus interrogantes, tengamos en cuenta que, el ámbito competencial de las funciones de los municipios como autoridad urbanística se definen en el marco de la Ley 6 de 2006 “*Que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones*” desarrollada por el Decreto Ejecutivo No.23 de 2007, facultando a los municipios elaborar, aprobar y ejecutar los planes de desarrollo local, modificar las zonificaciones, así como imponer sanciones por infracción de la propia Ley 6 de 2006.

Dicho lo anterior, la Ley 6 de 2006, Capítulo XIII “Infracciones, Sanciones y sus Efectos”, faculta a las autoridades urbanísticas, sancionar a quienes realicen obras de parcelación, urbanización y edificación en contravención a la ley, a los decretos, a los reglamentos, a los acuerdos o a las disposiciones contenidas en los planes. Sobre la sanción de “**demolición**” deberá observarse lo dispuesto en los artículos 37 y 38 respectivamente, veamos:

<sup>1</sup>**Artículo 37.** Constituyen infracciones, en materia urbanística, los siguientes hechos:

1. Presentar información falsa, en cualquier trámite, relacionada con la aprobación de parcelaciones, urbanizaciones y edificaciones.
2. Anunciar por medios publicitarios la venta de terrenos, de parcelaciones, de urbanizaciones y de edificaciones, que no cuenten con la aprobación del anteproyecto del plano correspondiente.
3. Celebrar contratos de promesa de compraventa o de compraventa, o contratos de arrendamiento con opción de compra de lotes en proyectos de parcelación, urbanización y edificación, que no cuenten con la aprobación del anteproyecto del plano correspondiente.
4. Modificar los planos aprobados y cambiar los monumentos de vértices perimetrales y de manzanas, sin autorización de las autoridades urbanísticas.
5. Realizar trabajos de parcelación, urbanización y edificación, así como la ocupación de obras, no autorizados por las autoridades urbanísticas.
6. Introducir reformas en las obras de parcelación, urbanización y edificación sin ajustarse al diseño y a las especificaciones aprobadas por las autoridades urbanísticas, o no concluir con la ejecución de las obras o proyectos, tal como fueron aprobados.

**Artículo 38.** Las infracciones señaladas en la presente Ley facultan a las autoridades urbanísticas a aplicar las siguientes sanciones:

1. Amonestación escrita a empresas y profesionales, con el envío de dicha amonestación a los gremios relacionados con el ejercicio de la profesión y de la construcción.
2. Multa que oscila entre cincuenta balboas (B/.50.00) y cien mil balboas (B/.100,000.00), de acuerdo con la gravedad de la falta, la cual será definida en la reglamentación de la presente Ley.

En adición a las sanciones antes señaladas, cuando se trate de las infracciones establecidas en los numerales 5 y 6 del artículo anterior, se suspenderá la obra parcial o totalmente como medida cautelar. La suspensión se ordenará mediante resolución motivada, previo informe técnico, y se mantendrá hasta tanto se corrija la falta. Una vez corregida la falta, la autoridad urbanística procederá inmediatamente al levantamiento de la suspensión. **De no corregirse la falta en el término establecido en la resolución que ordena la suspensión, se procederá a su demolición parcial o total, según sea el caso.**

La autoridad urbanística reglamentará, en caso de infracciones, la aplicación de la sanción que corresponda.

Cuando la infracción cometida sea reiterada, las autoridades urbanísticas remitirán la información correspondiente a la instancia pertinente, a fin de que se proceda conforme lo establece la normativa aplicable por faltas en el ejercicio de la profesión, o bien a las empresas infractoras.

Atendiendo el procedimiento desarrollado en los artículos 37 y 38, las autoridades urbanísticas locales podrán sancionar con amonestación y multa entre los B/.50. 00 a los B/.100.000.00 de acuerdo con la gravedad definida en el reglamento.

---

<sup>1</sup> Cfr. G. O. 25914. El artículo 204 de Ley 45 de 2007, modifica los numerales 2 y 5 del artículo 37 de la Ley 6 de 2006.

Así mismo, prevé la norma, que en los casos determinados en los numerales 5 y 6, del artículo 37, previamente cumpliendo el debido proceso, ordenarán la suspensión de la obra, que de no corregirse en el término establecido, se procederá a la demolición parcial o total. En ese sentido, la “orden de demolición”, viene a constituir la sanción administrativa, por desatender la obligación de corrección ordenada.

En el Decreto Ejecutivo No. 23 de 2007, se establece el procedimiento técnico legal aplicable, desarrollado en el Título IX “Infracciones, Sanciones y sus Efectos” entre los artículos 22 al 25. En el artículo 23 literal E, sobre las infracciones en materia urbanística, precisa lo referente a cuando la edificación no haya sido autorizada por la autoridad urbanística, indicado lo siguiente:

**Artículo 23:** Constituyen infracciones, en materia urbanística, los siguientes hechos:

“... ”

E. Realizar trabajos de parcelación, urbanización y edificación no autorizados por las autoridades urbanísticas.

La presente falta será sancionada conforme al artículo 38 de la Ley No. 6 del 1 de febrero de 2006 y la tabla adoptada por la Autoridad Urbanística.

1. Serán sancionados con multas, todos los trabajos realizados por el sector público o privado de parcelación, urbanización y edificación que se efectúen sin la autorización, aprobación o permiso de las Autoridades Urbanísticas correspondientes.
2. Se constituirá en agravante al momento de aplicar la sanción, si en la parcelación, urbanización y edificación, se hubiere llevado a cabo obras de infraestructuras, movimiento de tierra, demoliciones o si la edificación objeto de la sanción ha sido ocupada.

...”

Ahora bien, en materia constructiva, además de lo determinado en la Ley 6 de 2006 y en el Decreto Ejecutivo No. 23 de 2007, se observará lo dispuesto en la normativa municipal, que para el caso del Distrito de San Miguelito, queda contemplada en el Acuerdo No. 37 de 30 de junio de 2009 “*Por el cual se reestructura, actualiza, se establecen los procedimientos, se dictan disposiciones sobre las construcciones, adiciones o mejoras a edificaciones, obras civiles e hidráulicas, demoliciones, cortes, rellenos o movimientos de tierra e incorporan nuevas actividades lucrativas en el Sistema Tributario del Municipio de San Miguelito*”, que en sus artículos 74 al 81 establecen las medidas que puede adoptar la entidad municipal, en relación a los infractores en materia urbanística. Entre ellos, el artículo 74, que permite sancionar con la orden de demolición, cuando la obra en cuestión, no cumpla con las reglamentaciones vigentes, señalando lo siguiente:

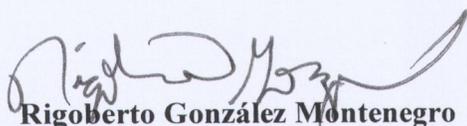
**Artículo 74:** Cuando la construcción o parte de ella se hubiere ejecutado o se esté ejecutando en contravención a los planos aprobados o anteproyectos para Permisos Preliminares aprobados por las autoridades competentes o en abierta violación a las Normas de Desarrollo Urbano o las disposiciones del presente Acuerdo, el Director de Administración de Obras Municipales, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, previo informe técnico, notificará al Alcalde de esta situación y solicitará la suspensión de la obra, hasta tanto se corrijan las deficiencias o anomalías existentes. Cuando dichas anomalías o deficiencias no se subsanen en el término estipulado o cuando no sean susceptibles de corrección, previa evaluación técnica realizada por la dirección de Administración de Obras Municipales, Medio Ambiente y Desarrollo

Urbano, esta podrá ordenar, a expensas del propietario, la demolición de parte o totalidad de la obra, que no cumpla las reglamentaciones vigentes.

**PARÁGRAFO:** Mediante el presente Acuerdo, el Alcalde delega en el Director de Administración de Obras Municipales, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, y en sus efectos a la Secretaria Técnica Judicial en Edificación la facultad de suspender las obras que no se ajusten al fiel cumplimiento del presente Acuerdo, de manera tal que esta suspensión sea expedita y efectiva. Queda prohibido a cualquier otra dirección municipal, ejercer las funciones de inspectores de las obras señaladas en el presente Acuerdo, cuya competencia es de la Dirección de Administración de Obras Municipales, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano.”

De manera que, el Municipio de San Miguelito, en ejercicio de las facultades determinadas en la Ley 6 de 2006, dentro de su jurisdicción podrá aplicar las medidas sancionatorias previstas en el Capítulo XIII “Infracciones, Sanciones y sus Efectos”, concordante con el Título IX “Infracciones, sanciones y sus efectos”, así como desarrollado en el propio Acuerdo municipal No. 37 de 2009, aprobado por el Concejo de San Miguelito, con base al procedimiento administrativo, cumpliendo todas las etapas procesales, que serán ejecutadas en los términos determinados en la resolución administrativa.

Atentamente,

  
**Rigoberto González Montenegro**  
Procurador de la Administración

RGM/av.  
Exp. SAM-CON 81-24

