

Esta guía describe el proceso para solicitar el Registro Digital de Anteproyecto (RLA) a través de la plataforma Alcaldía Digital del Municipio de Panamá, conforme al Capítulo II del Acuerdo No. 110 del 22 de abril de 2025.

1. CUÁNDO APLICA ESTE TRÁMITE

El Registro Digital de Anteproyecto (RLA) aplica para los siguientes casos (Art. 15):

- Proyectos de construcción nuevos
- Reformas a edificaciones que hayan modificado su actividad original
- Lotificaciones
- Proyectos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal

⚠ Importante: El Anteproyecto ACEPTADO autoriza la comercialización y suscripción de contratos de promesa, pero NO autoriza el inicio de la obra ni garantiza que el plano constructivo será registrado (Arts. 16 y 17).

i Nota: El Anteproyecto debe ser presentado por el arquitecto(a) diseñador(a) del proyecto, debidamente inscrito(a) y vigente en la JTIA. Es el único autorizado a realizar este trámite (Arts. 18 y 22).

2. PROCESO EN LA PLATAFORMA

1. Ingresa a la plataforma Alcaldía Digital

Visita www.mupa.gob.pa y haz clic en el enlace *Trámites en Línea / Alcaldía Digital*.

2. Crea tu usuario o inicia sesión

Si es la primera vez, haz clic en "Regístrate ahora" y completa el registro. Una vez registrado, ingresa tu N° de Contribuyente y Contraseña para iniciar sesión.

i Nota: El arquitecto y el propietario (persona natural o jurídica) deben estar inscritos en el Municipio de Panamá previamente al trámite. Para inscripción o consultas sobre el número de contribuyente: infodoyc@pty.gob.pa o al 506-9870 / 506-9871.

3. Selecciona la Dirección de Obras y Construcciones

En el menú de trámites, ingresa al enlace de la *Dirección de Obras y Construcciones (DOYC)*.

4. Elige el trámite Anteproyecto / Registro en Línea de Anteproyecto OyC y BCBRP

Dentro del listado de trámites en línea, selecciona "Registro en Línea de Anteproyecto OyC y BCBRP". Inicia el trámite.

5. Completa el formulario digital en línea

Llena todos los campos del formulario con los datos del proyecto: nombre del proyecto, datos del lote, datos del propietario, valor de la obra y demás campos requeridos (Art. 21, ítem 1).

6. Carga todos los documentos requeridos

Ve a la sección de documentos y adjunta todos los archivos según el listado de la Sección 3. El Anteproyecto en PDF debe subirse en un solo documento (máx. 20 MB). Una vez completado, haz clic en *Enviar*.

i Nota: El Anteproyecto será revisado simultáneamente por la DOYC y el BCBRP (DINASEPI) en los proyectos que lo requieran según el Reglamento vigente de esa entidad (Art. 22).

7. Realiza el pago de la tasa

El pago se realiza conforme al Acuerdo No. 283 de 27 de diciembre de 2016, Art. 5, o normativa vigente. Puede cancelar mediante tarjeta de crédito o ATM. Cada reconsideración o modificación también acarrea pago de tasa por hoja (Art. 21, ítem 13).

8. Recibe la resolución por correo electrónico

El arquitecto recibirá el resultado del trámite en su correo electrónico: ACEPTADO (Anteproyecto registrado) o PENDIENTE (con condiciones a subsanar). El plazo máximo de revisión es de 15 días hábiles (Art. 22).

3. DOCUMENTOS REQUERIDOS

3.1 Documentos base (todos los proyectos)

- Formulario digital debidamente completado en la plataforma (Art. 21, ítem 1)
- Memorial en PDF tamaño legal (8.5" x 14"), sellado y firmado por el arquitecto idóneo y el propietario: incluye descripción del proyecto, valor, ubicación del lote y datos de Registro de Propiedad (Art. 21, ítem 2)
- Planos de Anteproyecto en PDF en un solo documento (máx. 20 MB), conforme a los requisitos del Anexo III del Acuerdo 110 (Art. 21, ítem 3)
- Certificado de Registro de Propiedad vigente emitido por el Registro Público, con copia de cédula del propietario o representante legal (Art. 21, ítem 4)

3.2 Documentos según tipo de proyecto

- Para adiciones/mejoras en Propiedad Horizontal: Reglamento de Copropietarios en PDF y nota de aprobación de la Administración del PH; cumplimiento de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 (Art. 21, ítem 5)
- Para propiedades arrendadas o en Fideicomiso: solicitud firmada por arrendatario y arrendador (o fiduciario), Contrato de Arrendamiento o documento de Fideicomiso en PDF y copia de cédula de ambas partes (Art. 21, ítem 6)
- Para urbanizaciones bajo Régimen de PH: copia en PDF del plano registrado por la Ventanilla Única del MIVIOT a nivel de Anteproyecto (Art. 21, ítem 7)
- Para gasolineras: plano catastral en PDF conforme al Acuerdo No. 253 de 31 de octubre de 2017. Para talleres: plano catastral en PDF conforme al Acuerdo No. 143 de 27 de octubre de 2020 (Art. 21, ítem 8)
- Para anteproyectos de urbanizaciones bajo PH: plano catastral, plano de anteproyecto y resolución emitida por el MIVIOT (EOT) en PDF (Art. 21, ítem 9)
- Si el proyecto colinda con cuerpos o masas de agua (ríos, quebradas, etc.): demarcación y aprobación de servidumbre por el MOP en PDF (Art. 21, ítem 10)
- Si el proyecto se ubica en zonas intervenidas por el MUPA (aceras, servidumbres, parques, etc.): autorización en PDF expedida por la DPUOT del MUPA (Art. 21, ítem 11)
- Cuando corresponda según el Reglamento vigente del BCBRP: formulario dirigido al Director del BCBRP y pago de tasa de revisión por DINASEPI (Art. 21, ítem 12)

4. REQUISITOS DEL CONTENIDO DEL PLANO DE ANTEPROYECTO

El plano de Anteproyecto debe cumplir con los requisitos del Anexo III del Acuerdo 110. A continuación se detallan los elementos mínimos requeridos:

4.1 Datos de identificación

- Finca, Tomo, Folio (o su equivalente) y número de lote que concuerden con la Certificación de Propiedad del Registro Público
- Área del lote correspondiente a la Certificación de Propiedad del Registro Público
- Nombre legible, firma y cédula del propietario o Representante Legal en el plano
- Pie de plano o membrete con: dirección completa del proyecto (Corregimiento, Urbanización, Avenida o Calle), nombre del profesional o empresa responsable y nombre del proyecto o actividad
- Listado de diseñadores del plano con número de idoneidad de cada uno

4.2 Cuadro de áreas y localización

- Cuadro de áreas de construcción cerrada y abierta con desglose por uso específico (comercial, industrial, depósito, oficina, residencia y otros). Para apartamentos: área útil en m² por unidad
- Localización regional clara a escala 1:5,000 con puntos de referencia (preferiblemente los del Documento Gráfico de Zonificación de la Autoridad Urbanística)
- Localización general a escala entre 1:100 y 1:500 indicando: servidumbres de calles o avenidas colindantes con eje central, nomenclatura de línea de propiedad y línea de construcción con sus dimensiones, linderos del lote con medidas y rumbos, identificación y uso de suelo de colindantes
- Orientación magnética

4.3 Planta arquitectónica y retiros

- Planta arquitectónica indicando ambientes (uso de espacios)
- Nomenclatura de calles colindantes con sus dimensiones y línea de construcción
- Retiros exigidos por la norma de zonificación urbana vigente (laterales y posteriores según uso de suelo), altura máxima, área de ocupación máxima y área libre mínima
- Para edificios de varios pisos: plantas arquitectónicas enmarcadas dentro de los límites de la propiedad, dimensionando retiros respecto a la línea de construcción con dimensiones generales e identificación de ambiente
- Elevaciones: principal, laterales y posterior enmarcadas dentro de los límites de la propiedad con retiros dimensionados
- Sección tipo esquemática mostrando puntos críticos

4.4 Estacionamientos, accesos e infraestructura

- Estacionamientos exigidos dentro de la propiedad con numeración, dimensiones y área de circulación vehicular; incluye espacios para personas con discapacidad conforme a la Ley No. 42 de Equiparación de Oportunidades
- Rampas estructurales desde la línea de construcción: ancho mínimo 6.00 m libres (dos sentidos de circulación) o 4.00 m (un solo sentido)
- Centro de acopio de desperdicios dentro de los límites de la propiedad en lugar de fácil acceso; puertas que abren dentro de la línea de propiedad. Tendedero (cuando el proyecto lo requiera)
- Topografía con curvas de nivel a intervalos no mayores de 1.00 m, incluyendo vegetación: árboles existentes, propuestos y su localización
- Acera corrida a lo largo de la vía con especificación y ancho indicado
- Indicar entrada y salida de carros — máximo de rotura de cordón y acera: 7.50 m
- Solución al drenaje de aguas pluviales dentro de la propiedad y su canalización al cajón pluvial más cercano

4.5 Servidumbres, colindantes y casos especiales

- Indicar y definir colindantes y servidumbres dentro del lote (fluviales, pluviales, de paso, sanitarias y otras). Para fluviales/pluviales: aprobación del MOP demarcando la servidumbre. Para otras: aprobación de la entidad competente (compañía eléctrica, IDAAN, etc.)
- Diseño adecuado a la normativa de Accesibilidad Universal — Ley No. 42 de 27 de agosto de 1999 (SENADIS)
- Para urbanizaciones y parcelaciones: copia del plano con aprobación provisional de las autoridades urbanísticas competentes
- Para adiciones/mejoras en Propiedad Horizontal: copia del Reglamento de Copropietarios y cumplimiento de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022
- Para edificaciones reguladas por Decretos Ejecutivos, Acuerdos, Resoluciones u otras normas (Renovación Urbana, Área Revertida, Casco Antiguo, AAC, ACP, SINAPROC, etc.): cumplimiento de los requisitos establecidos por cada entidad
- Cuando corresponda según el Reglamento del BCBRP: aprobación del Anteproyecto por DINASEPI

5. PLAZOS Y VIGENCIA

ETAPA	PLAZO	REFERENCIA
Revisión del primer recorrido completo	Máx. 15 días hábiles	Art. 22
Validez del Anteproyecto ACEPTADO	3 años	Art. 29
Reválida del Anteproyecto (por única vez)	1 año adicional	Art. 29
Reconsideraciones permitidas antes de nueva solicitud	Máx. 3 veces	Art. 26

i Nota: La reválida del Anteproyecto debe solicitarse antes del vencimiento de los 3 años. Una vez ingresado el Plano Constructivo en Ventanilla Única, el vencimiento del Anteproyecto no afecta la revisión y registro de dicho plano (Art. 29).

6. INFORMACIÓN ADICIONAL

- La revisión es integrada y simultánea con el BCBRP en los proyectos que lo requieran, mediante el trámite RLA (Art. 22)
- Si el Anteproyecto se devuelve con estatus PENDIENTE, el arquitecto puede reconsiderarlo hasta 3 veces. Al agotar las 3 reconsideraciones con estatus pendiente, se debe ingresar una nueva solicitud (Art. 26)
- Si se reconsideran Anteproyectos con registro vencido: debe existir un plano registrado o etapa de plano ingresada que habilite la reconsideración fuera de vigencia (Art. 27)
- Si hay más de un Anteproyecto sobre una misma finca, todos deben estar refrendados por el propietario de la finca (Art. 28)
- Los derechos de autor del diseño pertenecen al arquitecto. En caso de cesión: nota en PDF notariada dirigida al Director de la DOYC, firmada por cedente y cesionario (Art. 30)

⚠ Importante: El arquitecto y el propietario no deben tener casos pendientes en el Departamento Legal de la DOYC. Ambos deben estar inscritos en el Municipio de Panamá previamente al trámite.