

Esta guía describe el proceso para solicitar el Permiso de Construcción Visto Bueno (FCVB) en la plataforma Alcaldía Digital, conforme al Capítulo XII del Acuerdo No. 110 del 22 de abril de 2025. El trámite se encuentra en período de transición hacia su implementación digital completa, por lo que actualmente sigue un proceso híbrido de tres fases.

1. OBRAS QUE APLICAN A ESTE PERMISO

El Permiso de Visto Bueno (FCVB) aplica para los siguientes tipos de obras menores (Art. 119):

En residencias

- Aceras, cercas, acabados, cielo raso, piso y fachadas
- Cambio de cubiertas de techo o estructura de techo
- Pavimentos sobre tierra y paredes livianas
- Cambio de puertas y ventanas
- Adiciones que no superen los 100 m²

En locales comerciales (existentes y con Permiso de Ocupación)

- Cambio de cielo raso
- Cambio e/o instalación de lámparas o tomacorrientes
- Revestimiento de piso y paredes
- Cambio de puertas y ventanas
- Mobiliario, paredes livianas o paredes de bloque

En contenedores y estructuras móviles (no conectadas a la red de infraestructura)

- Sala de venta
- Apartamento modelo (el proyecto a comercializar debe contar con Anteproyecto aprobado)
- Oficina temporal de obra

Otros casos especiales

- Instalación de camiones de comida — requiere aprobación previa del BCBRP referente al sistema de gas
- Remoción de capa vegetal (limpieza superficial) — área máxima de 1,000 m² con espesor de hasta 10 cm

⚠ Importante: EXCLUIDO de este permiso: remodelaciones a edificios que involucren cambios estructurales o modificaciones al sistema húmedo contra incendio, electricidad, plomería o mecánica. Estos casos deben tramitarse como Plano Misceláneo (RDPM), conforme al Capítulo III del Acuerdo 110.

2. PROCESO EN LA PLATAFORMA

FASE 1 INGRESO DIGITAL EN ALCALDÍA DIGITAL

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.

3. Selecciona Obras y Construcciones

En el menú de trámites, ingresa al enlace de la *Obras y Construcciones*.

4. Elige el trámite Permiso de Construcción – Visto Bueno e inicia el trámite

Dentro del listado de trámites en línea, selecciona "Permiso de Construcción Visto Bueno" (FCVB).

5. Completa el formulario en línea

Ingresa el número de cédula del propietario — el sistema cargará su nombre automáticamente. Completa los campos restantes: *Nombre del Proyecto, Valor de la Obra, datos del lote y ubicación en el mapa de localización que aparecerá en pantalla.*

6. Carga los documentos requeridos

Ve a la sección "Subir documentos" y adjunta todos los archivos indicados en la Sección 3. Incluye el número del Certificado de DINASEPI del BCBRP, MINSA y el nombre del profesional idóneo responsable. Una vez completado, haz clic en *Aceptar*.

i Nota: Los analistas de la DOYC revisarán que la solicitud esté completa y cumpla los requisitos. Si todo está en orden, el trámite te será devuelto por la plataforma para que gestiones los permisos externos.

FASE 2 GESTIÓN PRESENCIAL DE PERMISOS EXTERNOS

9. Sube los permisos obtenidos a la plataforma

Una vez que tengas ambos permisos, ingresa nuevamente a Alcaldía Digital y cárgalos en tu trámite FCVB para iniciar la segunda revisión.

FASE 3 REVISIÓN FINAL Y EMISIÓN DEL PERMISO

10. Espera la revisión final de la DOYC

Los analistas de la DOYC realizan la revisión final con los permisos de BCBRP y MINSA. La DOYC fija de inmediato el impuesto de construcción a pagar.

11. Realiza el pago del impuesto

Cancela el impuesto mediante: tarjeta de crédito/débito en la plataforma, ATM o Caja (cheque certificado a nombre del Municipio de Panamá).

i Nota: Una vez cancelado el impuesto, el profesional idóneo o empresa constructora NO estará sujeto a sanciones ni multas por construir sin permiso, aunque el documento físico aún no haya sido expedido (Art. 125, Ac. 110).

12. Recibe tu Permiso de Visto Bueno

La DOYC emitirá su aceptación o negación en un término no mayor de 5 días hábiles desde la presentación completa de los documentos (Art. 125). El permiso será enviado a tu correo electrónico.

3. DOCUMENTOS REQUERIDOS

3.1 Solicitud principal

- **Solicitud en PDF tamaño legal (8.5" x 14"), sellada y firmada por el profesional idóneo o empresa constructora, dirigida al Director de la DOYC, con:**
 - Nombre y cédula del profesional idóneo encargado inscrito en la JTIA
 - Ubicación del proyecto
 - Datos del registro de la propiedad (finca, tomo, folio) con dirección y propietario
 - Descripción detallada de los trabajos a realizar
 - Valor de la obra (B/.)

3.2 Croquis descriptivo de la obra

- **Croquis en PDF sellado y firmado por el profesional idóneo, que incluya:**
 - Línea de propiedad, línea de construcción, retiros, colindantes, uso de suelo, línea de centro de calle y servidumbre
 - Área existente y área a reformar con dimensiones y metraje

3.3 Documentos del propietario e inmueble

- Certificado de Registro de Propiedad en PDF con copia de cédula del propietario
- Certificado de Sociedad (si el propietario es persona jurídica)
- Paz y Salvo Municipal VIGENTE del propietario con el MUPA
- Paz y Salvo Municipal VIGENTE del profesional idóneo o empresa constructora con el MUPA
- Contrato de Arrendamiento en PDF con copia de cédula de ambas partes (para propiedades arrendadas), firmado por arrendatario y arrendador

3.4 Documentos del profesional o empresa constructora

- Copia en PDF de la resolución vigente de la JTIA (para empresas constructoras)

3.5 Documentos según tipo de obra

- Para adiciones/mejoras en Propiedad Horizontal: Reglamento de Copropietarios en PDF y aprobación de la Junta Directiva y Administración del PH, conforme a la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022
- Para cercas temporales de protección (proyectos nuevos con Anteproyecto registrado en DOYC):
 - Altura máxima: 2.40 m en laterales y parte posterior; 2.10 m en la parte frontal
 - En Áreas Revertidas (Corregimiento de Ancón): máximo 1.50 m de altura vista (alambre ciclón o verjas)
 - En Ciudad Jardín: cumplir adicionalmente con la Resolución No. 139 de 8 de agosto de 2000
 - Todos los trabajos deben realizarse dentro de la línea de propiedad del lote (Art. 123)
- Para cercas medianeras (sobre la Línea de Propiedad): anuencia del vecino en PDF con datos personales, número de cédula, copia de cédula y firma (Art. 124). Si la cerca se construye dentro de la línea de propiedad, indicar en los documentos: "Dentro de mi propiedad"

4. DOCUMENTOS REQUERIDOS — FASE 2 (PERMISOS EXTERNOS)

4.1 Permiso de Bomberos (BCBRP — DINASEPI)

- **Trámite presencial en el Edificio Hatillo (BCBRP — DINASEPI)**
- Los datos del permiso deben coincidir exactamente con la solicitud original: número de finca, nombre del propietario y datos generales del proyecto

4.2 Permiso de MINSA

- **Trámite presencial en la Sección de MINSA de la Ventanilla Única del Municipio de Panamá**
- Los datos del permiso deben coincidir exactamente con la solicitud original: número de finca, nombre del propietario y datos generales del proyecto

5. INFORMACIÓN ADICIONAL

- Este trámite NO requiere plano registrado previo — es un permiso directo para obras menores
- La revisión final (Fase 3) la realizan los analistas de la DOYC con los permisos de BCBRP y MINSA ya cargados en la plataforma
- La DOYC publicará mensualmente en su sitio web y ante el Consejo Municipal el listado de permisos emitidos (Art. 126, Ac. 110)

⚠ Importante: El profesional idóneo o empresa constructora, así como el propietario, no deben tener procesos pendientes en el Departamento Legal de la DOYC (citaciones sin atender, notificaciones o multas sin pagar) al momento de la solicitud (Art. 121, ítem 8).

6. PLAZOS Y VIGENCIA

ETAPA	PLAZO	REFERENCIA
Fase 1 — Revisión inicial de documentos por la DOYC	Inmediata al ingreso	<i>Proceso FCVB</i>
Fase 2 — Gestión presencial BCBRP y MINSA	A cargo del contribuyente	<i>Proceso FCVB</i>
Fase 3 — Fijación del impuesto de construcción	Inmediata	<i>Art. 125 — Ac. 110</i>
Fase 3 — Emisión de aceptación o negación del permiso	5 días hábiles	<i>Art. 125 — Ac. 110</i>

7. ELEMENTOS QUE DEBE INDICAR EL CROQUIS

El croquis debe ser sellado y firmado por el profesional idóneo e incluir como mínimo:

- Localización de la propiedad con línea de propiedad
- Línea de construcción
- Retiros existentes
- Área existente y área a reformar
- Dimensiones y metraje de las áreas nuevas a realizar
- Colindantes
- Uso de suelo asignado
- Línea de centro de calle
- Servidumbre

