

Esta guía describe el proceso para solicitar el Permiso Digital de Ocupación (SPOC) a través de la plataforma Alcaldía Digital del Municipio de Panamá, conforme al Capítulo XIX del Acuerdo No. 110 del 22 de abril de 2025.

## 1. CUÁNDO APLICA ESTE PERMISO

El Permiso de Ocupación debe obtenerse antes de habitar, equipar o iniciar cualquier actividad en una edificación. Aplica en los siguientes casos (Art. 181):

- Obra construida y terminada sobre una finca en el Distrito de Panamá
- Edificación rehabilitada, restaurada o reformada con modificaciones a los sistemas de electricidad, estructura, cambios en uso de suelo, adiciones de áreas o cambio de actividad que no cuente con Permiso de Ocupación previo

### 1.1 ¿Quién presenta la solicitud?

- El mismo profesional idóneo o empresa constructora que posee el Permiso de Construcción, quien es responsable y garante de que la obra cumplió con todos los compromisos del permiso y sigue el plano registrado (Art. 182)

**i Nota:** CASO ESPECIAL — Abandono del profesional o empresa constructora: el propietario puede solicitar el Permiso de Ocupación adjuntando declaración jurada notariada que acredite el abandono y designando un nuevo profesional idóneo acreditado ante la JTIA (Art. 183).

**i Nota:** CASO ESPECIAL — Defunción del profesional idóneo: el trámite se acredita con certificado de defunción u documento notariado presentado de manera inmediata al suceso, designando un nuevo profesional idóneo (Art. 183).

**⚠ Importante:** El Permiso de Ocupación NO puede solicitarse con una Autorización Transitoria de Construcción (ATC). Se requiere el Permiso de Ocupación expedido por DINASEPI del BCBRP (Art. 184, ítem 3).

## 2. PROCESO EN LA PLATAFORMA

### 1. Ingresa a la plataforma Alcaldía Digital

Visita [www.mupa.gob.pa](http://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 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 SPOC — Solicitud de Permiso de Ocupación

Dentro del listado de trámites en línea, selecciona "Solicitud de Permiso de Ocupación" (SPOC) e inicia el trámite.

### 5. Completa el formulario en línea

Ingresa el número de CONS de tu proyecto — el sistema cargará automáticamente los Datos del Proyecto, Datos del Constructor y Datos de Registro del Lote. Verifica que la información coincida con la indicada en el Permiso de Construcción.

### 6. Selecciona la modalidad de entrega y categoría de ocupación

Indica la forma de entrega del proyecto: *Acabado Completo* o *En Gris*. Selecciona también la categoría de ocupación requerida.

### 7. 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 Ocupación expedido por DINASEPI del BCBRP. Una vez completado, haz clic en *Aceptar*.

## 8. Verifica y envía la solicitud

*El sistema mostrará un resumen de tu solicitud. Revisa que todo esté correcto y selecciona Enviar. Si necesitas corregir algo, selecciona Editar. Haz clic en Aceptar en la alerta de confirmación — recibirás un número de trámite y se programará la inspección.*

## 9. Coordinación de la inspección

*La sección de Ocupación de la DOYC coordinará la inspección en campo en un plazo máximo de 3 días hábiles desde la presentación de la solicitud (Art. 185). Asegúrate de tener disponible un teléfono o correo electrónico para la coordinación.*

**i Nota:** Si durante la inspección se identifican objeciones, serán notificadas por correo electrónico en un plazo no mayor de 2 días hábiles. La re-inspección se realizará en un término no mayor de 5 días hábiles tras la corrección de los pendientes (Art. 185).

## 10. Pago del avalúo de ocupación y emisión del permiso

*Una vez aprobada la inspección, la DOYC realizará el avalúo correspondiente. El Permiso de Ocupación será emitido en un término no mayor de 3 días hábiles desde la cancelación de la tasa (Art. 186) y será enviado a tu correo electrónico.*

**i Nota:** Una vez cancelada la tasa, el profesional idóneo o constructor NO estará sujeto a sanciones por ocupar la edificación, aunque el Permiso no haya sido expedido por la DOYC (Art. 186).

## 3. DOCUMENTOS REQUERIDOS

### 3.1 Solicitud principal

- **Nota en PDF en hoja legal (8.5" x 14"), suscrita por el profesional idóneo o empresa constructora y el propietario, dirigida al Director de la DOYC, que incluya:**
  - Datos personales (nombre, cédula e idoneidad JTIA) del profesional idóneo o empresa constructora
  - Ubicación del proyecto
  - Datos del registro de la propiedad (Finca, Tomo, Folio o equivalente) y nombre del propietario
  - Número del Permiso de Construcción
  - Teléfono o correo electrónico para coordinar la inspección con la DOYC

### 3.2 Permisos y códigos del proyecto

- Código de Registro del Permiso de Construcción vinculado en el sistema (Art. 184, ítem 2)
- **Permiso de Ocupación expedido por DINASEPI del BCBRP en PDF (Art. 184, ítem 3)**

### 3.3 Documentos del propietario e inmueble

- Certificado de Registro de Propiedad vigente en PDF con copia de cédula del propietario
- Certificado de existencia de la Sociedad (si el propietario es persona jurídica) con copia de cédula del representante legal
- Paz y Salvo Municipal VIGENTE del profesional idóneo o empresa constructora con el MUPA

### 3.4 Para urbanizaciones — documentos adicionales

- Al finalizar la solicitud de permisos de ocupación de viviendas: Certificado del Registro Público o copia autenticada que constate el traspaso al Municipio de Panamá de la totalidad de las áreas verdes, parques, uso público y servidumbres, conforme al Acuerdo No. 145 de 11 de junio de 2018 (Art. 184, ítem 7)
- Actas de aceptación de infraestructura del MOP e IDAAN (para urbanizaciones nuevas) (Art. 191)

## 4. OCUPACIÓN PARCIAL Y EN GRIS

### 4.1 Permiso de Ocupación Parcial

Puede solicitarse Permiso de Ocupación Parcial cuando (Art. 187):

- El propietario y promitente comprador cumplan con las medidas de seguridad mínimas reglamentadas por la entidad competente
- Las áreas comunes de la edificación se encuentren debidamente terminadas conforme al plano registrado
- Para centros comerciales, edificios industriales, locales comerciales, edificios de oficina, hoteles u obras concluidas sin acabados internos

### 4.2 Permiso de Ocupación en Gris

Para unidades departamentales sin acabados finales, el Permiso de Ocupación en Gris puede otorgarse cuando se cuente con (Art. 188):

- Consentimiento por escrito de los propietarios y promitentes compradores de dichas unidades, conforme a la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 (Régimen de Propiedad Horizontal)

**i Nota:** Para remodelación de locales comerciales u oficinas recibidas como "obra en gris": presentar copia del Permiso de Ocupación de Obra Gris en PDF para obtener el Permiso de Ocupación con Acabados, de acuerdo al plano registrado y el Permiso Digital de Construcción (Art. 188).

## 5. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR

**⚠ Importante:** La empresa constructora o profesional idóneo responsable deberá reparar los daños ocasionados por la ejecución de las obras. Esta obligación incluye la reparación de calles, aceras, áreas verdes y de los sistemas de drenaje pluvial, alcantarillado sanitario y agua potable.

- Garantizar que la obra cumple con todos los compromisos del Permiso de Construcción y sigue el plano registrado en la DOYC (Art. 182)
- En edificios que superen los 15 pisos: presentar la certificación emitida por la Universidad Tecnológica de Panamá (UTP)
- Para urbanizaciones: tramitar el traspaso de áreas verdes, parques, uso público y servidumbres al Municipio de Panamá antes de finalizar los permisos de ocupación de viviendas, conforme al Acuerdo No. 145 de 11 de junio de 2018

## 6. PLAZOS Y VIGENCIA

ETAPA	PLAZO	REFERENCIA
Coordinación de la inspección en campo	<b>3 días hábiles</b>	<i>Art. 185</i>
Notificación de objeciones (si las hay)	<b>2 días hábiles</b>	<i>Art. 185</i>
Re-inspección tras corrección de pendientes	<b>5 días hábiles</b>	<i>Art. 185</i>
Emisión del Permiso desde la cancelación de la tasa	<b>3 días hábiles</b>	<i>Art. 186</i>

## 7. INFORMACIÓN ADICIONAL

- La DOYC publicará mensualmente en su sitio web y en la primera sesión del Consejo Municipal el listado de Permisos de Ocupación emitidos (Art. 193)
- El Permiso de Ocupación es obligatorio antes de habitar, equipar o iniciar actividades en cualquier edificación — operarlo sin este permiso constituye una infracción (Art. 181)
- Si el profesional idóneo o empresa constructora del Permiso de Construcción abandona la obra: el propietario puede solicitar el permiso presentando declaración jurada notariada y designando un nuevo profesional idóneo (Art. 183)

**⚠ Importante:** El profesional idóneo o empresa constructora no deben tener casos pendientes en el Departamento Legal de la DOYC (citaciones sin atender, notificaciones o multas sin pagar) al momento de la solicitud (Art. 184, ítem 5).