



IDEAS REAL ESTATE · REPORTE REGULATORIO

Inversionista Calificado Decreto Ejecutivo N.º 17

Nuevo régimen de residencia por inversión en Panamá

Análisis del DE 17 de 8 de septiembre de 2026 · Gaceta Oficial N.º 30613

Versión	V01
Fecha	22 de septiembre de 2026 (260922)
Código	IRS-PA-DE17-2026-V01
Clasificación	Uso externo · Informativo
Preparado para	Inversionistas, clientes y aliados
Elaborado por	Arq. Gabriel Solano · Ideas Real Estate

1 Resumen ejecutivo

El Decreto Ejecutivo N.º 17 de 8 de septiembre de 2026, promulgado en la Gaceta Oficial Digital N.º 30613 del 16 de septiembre de 2026, **subroga en todas sus partes** el Decreto Ejecutivo N.º 722 de 2020 y sus modificaciones (DE 109 de 2022 y DE 193 de 2024). Rige desde su promulgación (art. 21).

El cambio central para el sector inmobiliario es la **diferenciación por condición del inmueble**: el umbral de B/.300,000 se conserva solo para inmuebles de **primera venta** (nuevos, no ocupados, transferidos por el promotor), mientras que el **mercado secundario** exige B/.500,000. Además, el decreto introduce el concepto de **valor neto computable**, verificación de valor basada en riesgo, garantías bancarias obligatorias en preventa con pago al promotor y un tope de 3 años sustentado solo en promesas de compraventa.

Indicador	Valor según DE 17/2026
Inmueble de primera venta (art. 4.a)	B/.300,000
Inmueble de mercado secundario (art. 4.b)	B/.500,000
Promesa de compraventa (art. 7)	B/.300,000 · fideicomiso o pago 100% con garantía bancaria
Mercado de valores (art. 8)	B/.500,000 · mantener 5 años
Plazo fijo banca privada / BNP-Caja de Ahorros (art. 9)	B/.750,000 / B/.500,000 · 5 años
Derechos del solicitante principal (art. 11)	B/.5,000 Tesoro + B/.5,000 repatriación
Plazos máximos (art. 15)	MICI 15 días hábiles · SNM 30 días hábiles
Mantenimiento de la inversión (art. 12)	5 años · comprobación anual
Transitorio para inversiones previas (art. 19)	6 meses desde la entrada en vigencia

Reflexión. La norma no encarece Panamá: redirige al inversionista hacia el inventario nuevo. Para un broker, la pregunta deja de ser “¿cuánto cuesta?” y pasa a ser “¿qué condición legal tiene el inmueble y cuánto vale *neto*?”.

2 Qué cambió frente al régimen anterior

Comparación entre el régimen DE 722/2020 (modificado por el DE 193/2024) y el DE 17/2026, en lo relevante para inversión inmobiliaria.

Tema	Régimen anterior	DE 17/2026
Monto inmobiliario	Desde B/.300,000 en inmueble libre de gravámenes, sin distinguir nuevo o usado	B/.300,000 primera venta · B/.500,000 mercado secundario
Financiamiento	Debate sobre si se podía hipotecar	Excedente sobre el mínimo financiable si es documentado y trazable (art. 5.b)

Tema	Régimen anterior	DE 17/2026
Valor reconocido	Valor de compra / catastral	Menor entre precio pagado y valor comercial acreditado, menos gravámenes (art. 5.a, 6.10)
Verificación	Certificación ANATI	ANATI + avalúo independiente cuando haya duda razonable; modelo basado en riesgo (art. 6)
Preventa	Promesa o fideicomiso	Fideicomiso, o pago 100% al promotor respaldado por instrumento bancario irrevocable; tope de 3 años (art. 7)
Plazo fijo	B/.750,000	B/.750,000 banca privada · B/.500,000 BNP o Caja de Ahorros (art. 9)
Dependientes	Al momento de la solicitud	Inclusión directa de nuevo cónyuge e hijos posteriores (art. 17)
Naturalización	Vía general	Solicitud por ventanilla del MICI tras 5 años consecutivos (art. 14)

3 Modalidades de inversión

El decreto reconoce cuatro vías. Las dos primeras concentran el negocio inmobiliario de Ideas Real Estate.

Modalidad	Mínimo	Plazo	Condiciones clave
Inmueble de primera venta	B/.300,000	5 años	Nuevo, no ocupado, transferido por promotor o causahabiente. Se acredita con Registro Público, permisos de construcción u ocupación y registros fiscales.
Inmueble de mercado secundario	B/.500,000	5 años	Previamente comercializado, ocupado, arrendado o transferido a tercero no relacionado. Segregación, sucesión, fideicomiso o fusión no cuentan como venta previa.
Promesa de compraventa	B/.300,000	Máx. 3 años en promesa	Fideicomiso en banco o fiduciaria licenciada, o pago 100% al promotor con carta de crédito stand-by, aval o garantía de cumplimiento.
Mercado de valores	B/.500,000	5 años	Vía casa de valores licenciada: fondos de capital privado, bonos del Estado, acciones, REITs.
Depósito a plazo fijo	B/.750,000 / B/.500,000	5 años	Libre de gravamen; B/.500,000 solo en Banco Nacional o Caja de Ahorros.

Atención: “mercado secundario” no significa “segunda vivienda”. Un apartamento nuevo que el promotor ya alquiló u ocupó, o que un comprador revende, pasa a exigir B/.500,000. La condición del inmueble debe verificarse antes de firmar.

4

Valor neto computable: la regla que decide

El art. 5.a establece que el valor que cuenta es el **menor** entre el precio efectivamente pagado y el valor comercial razonablemente acreditado, **menos el saldo de todo gravamen real**. El art. 5.b permite financiar el excedente sobre el mínimo, siempre que ningún gravamen reduzca el valor neto por debajo del umbral.

Aplicación de la regla a casos ilustrativos (supuestos de Ideas Real Estate, no casos de clientes):

Caso	Precio	Hipoteca	Valor neto	Resultado
Apartamento nuevo, compra al promotor	\$320,000	\$0	\$320,000	Califica ($\geq$ \$300K)
Apartamento nuevo con hipoteca	\$450,000	\$150,000	\$300,000	Califica, en el límite
Apartamento nuevo con hipoteca alta	\$450,000	\$200,000	\$250,000	No califica
Reventa en Costa del Este	\$420,000	\$0	\$420,000	No califica ($<$ \$500K)
Reventa con hipoteca	\$650,000	\$200,000	\$450,000	No califica
Reventa premium de contado	\$550,000	\$0	\$550,000	Califica ($\geq$ \$500K)

Supone que el valor comercial acreditado es igual o superior al precio pagado. Si un avalúo reconoce un valor menor, se toma ese valor (art. 6.10). Cálculo aritmético de la regla; no sustituye la evaluación del MICI.

5

Preventa: nuevas garantías y límites

El art. 7 regula la compra en planos mediante promesa de compraventa por B/.300,000. Existen dos supuestos: (a) depósito en fideicomiso manejado por banco o fiduciaria licenciada, que se desembolsa al promotor conforme a la promesa; o (b) pago del 100% al promotor, que **debe** estar respaldado por carta de crédito stand-by, aval bancario irrevocable o garantía de cumplimiento, vigente hasta la inscripción a nombre del inversionista y renovada cada año ante el MICI.

Si el promotor incumple, el inversionista dispone de 180 días hábiles para sustituir la inversión. La sustitución por otra promesa solo puede ejercerse una vez, y el tiempo acumulado sustentado solo en promesas no puede superar 3 años (art. 7.6–7.8).

Implicación comercial: pocos promotores emiten hoy garantías bancarias a favor del comprador. Para clientes que buscan la residencia en preventa, el fideicomiso será la vía práctica, y la solidez del promotor pasa a ser un criterio de selección.

6 Trámite, costos y plazos

Paso	Plazo / costo	Base
Certificación de Inversión (MICI)	15 días hábiles tras admisión; subsanación 15 días hábiles	Art. 3, 15.1
Vigencia de la certificación	3 meses; vigente al presentar ante SNM	Art. 3.4
Resolución migratoria (SNM)	30 días hábiles desde expediente completo	Art. 15.2
Derechos solicitante principal	B/.5,000 Tesoro + B/.5,000 repatriación	Art. 11.1
Derechos por dependiente	B/.1,000 Tesoro + B/.1,000 repatriación	Art. 11.2
Origen de fondos	Transferencia internacional trazable; no se aceptan donaciones	Art. 2, 3.7, 3.9
Comprobación anual	Dentro de 30 días antes del aniversario, por 5 años	Art. 12.5
Reinversión si cesa la inversión	Notificar en 30 días; reinvertir en 90 días	Art. 12.2–12.3
Solicitud desde el exterior	Permitida vía apoderado; biometría antes del carné	Art. 16

7 Régimen transitorio

Situación	Tratamiento
Solicitudes ya presentadas	Se rigen por requisitos y montos vigentes al presentarlas (art. 19).
Inversiones o contratos vinculantes perfeccionados antes de la vigencia	Pueden acogerse al régimen anterior si la solicitud se presenta dentro de 6 meses desde la entrada en vigencia. Estimación de Ideas Real Estate: hasta mediados de marzo de 2027, a confirmar con abogado.
Residentes por Solvencia Económica Propia	Pueden convertirse a Inversionista Calificado dentro de 12 meses, acreditando montos mínimos (art. 18).
Inversiones anteriores al 15 de octubre de 2020	No son elegibles (art. 18).
Reglas de avalúo	No se aplican retroactivamente, salvo indicios de fraude o simulación (art. 19).

8 Implicaciones para Ideas Real Estate

El decreto convierte la verificación legal del inmueble en parte del servicio de corretaje. Las líneas de acción propuestas son:

Línea	Acción
Clasificar inventario	Marcar cada unidad como “primera venta” o “secundario” y su umbral aplicable en fichas y dashboards.
Priorizar preventa sólida	Enfocar clientes migratorios en proyectos nuevos de B/.300K–450K con promotoras aliadas y fideicomiso.
Reventa premium	Posicionar reventas desde B/.500K de contado; debajo de ese monto, venderlas por renta o uso, no por residencia.
Checklist de calificación	Precio, condición, gravámenes, avalúo, trazabilidad de fondos y estructura societaria antes de la oferta.
Alianza legal	Coordinar con abogado migratorio desde la reserva; Ideas Real Estate no presta asesoría legal.
Urgencia honesta	Comunicar la ventana transitoria de 6 meses solo a quienes ya tienen contratos vinculantes.

9 Fortalezas y debilidades del nuevo régimen

Fortalezas	Debilidades
Reglas unificadas en un solo instrumento	Reventas entre B/.300K y B/.500K pierden atractivo migratorio
Plazos máximos definidos (15 y 30 días hábiles)	Garantías bancarias en pago al promotor son costosas y poco comunes
Mayor protección al comprador en preventa	Avalúo discrecional ante “duda razonable” añade incertidumbre
Financiamiento del excedente ahora explícito	Tope de 3 años en promesa expone a atrasos de obra
Inclusión de nuevos dependientes y ruta a naturalización	Fuerte carga documental de trazabilidad de fondos

10 Nota técnica, fuentes y disclaimer

Fuente primaria: Decreto Ejecutivo N.º 17 de 8 de septiembre de 2026, Ministerio de Seguridad Pública, Gaceta Oficial Digital N.º 30613 del 16 de septiembre de 2026 (15 páginas), revisado íntegramente. **Fuentes secundarias consultadas el 22 sep 2026:** comunicado del MICI (21 sep 2026), análisis de Icaza, González-Ruiz & Alemán, Morgan & Morgan, NDM y CLD Legal.

Metodología: lectura artículo por artículo y comparación con el régimen DE 722/2020 y DE 193/2024. Los casos de la sección 4 son supuestos ilustrativos. La fecha límite del transitorio es una estimación aritmética.

Disclaimer: este documento es informativo y no constituye asesoría legal, migratoria, tributaria ni financiera. Ideas Real Estate es una firma de corretaje inmobiliario; toda decisión de inversión con fines migratorios debe validarse con un abogado idóneo en Panamá. La interpretación y aplicación de la norma corresponde al MICI y al Servicio Nacional de Migración y puede ser reglamentada o modificada.

11 Veredicto

El DE 17/2026 es una política industrial disfrazada de norma migratoria: premia la construcción nueva y castiga la reventa de gama media. Para Ideas Real Estate es una **oportunidad** si el equipo domina la regla del valor neto y la condición del inmueble, y un **riesgo reputacional** si se vende una unidad como “apta para residencia” sin verificarlo.

Pregunta decisiva: ¿su inversión califica por su precio, o por su condición legal y su valor neto?