

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE SEGURIDAD PÚBLICA



DECRETO EJECUTIVO No. 17

De 8 de Septiembre de 2026

Que subroga el Decreto Ejecutivo No. 722 de 15 de octubre de 2020 y sus modificaciones, se dictan medidas económicas, migratorias y de inversión para la subcategoría de Residente Permanente en calidad de Inversionista Calificado

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
en uso de sus facultades constitucionales y legales,
CONSIDERANDO:

Que el numeral 14 del artículo 184 de la Constitución Política de la República de Panamá faculta expresamente al Órgano Ejecutivo para reglamentar las leyes para su mejor cumplimiento y ejecución, sin apartarse de su texto ni de su espíritu;

Que el Decreto Ley No. 3 de 22 de febrero de 2008, creó el Servicio Nacional de Migración, como una institución de seguridad pública y de gestión administrativa sujeta a la política migratoria;

Que el artículo 14 del Decreto Ley No. 3 de 2008 establece que el Órgano Ejecutivo reglamentará las categorías y subcategorías migratorias, así como los procedimientos, formas y condiciones para el otorgamiento de permisos y visas, de conformidad con los principios de seguridad nacional, salubridad, orden público y protección de los derechos y libertades;

Que, asimismo, el artículo 15 del Decreto Ley No. 3 de 2008 dispone que el Órgano Ejecutivo reglamentará las condiciones y requisitos que deberán cumplirse para aplicar a cada una de las categorías migratorias y podrá crear otras subcategorías migratorias;

Que el párrafo único del artículo 20 del Decreto Ley No. 3 de 2008 establece que el Órgano Ejecutivo procederá a la revisión de los montos mínimos de inversión que debe acreditar el extranjero que solicite la categoría migratoria de Residente Permanente, con el propósito de determinar su adecuación a la realidad económica nacional y global, tomando en consideración los intereses nacionales;

Que mediante el Decreto Ejecutivo No. 722 de 15 de octubre de 2020, se creó dentro de la categoría de Residente Permanente por Razones Económicas, la subcategoría de Residente Permanente en calidad de Inversionista Calificado, el cual ha sido modificado por los Decretos Ejecutivos No. 109 de 13 de octubre de 2022 y No. 193 de 15 de octubre de 2024;

Que la industria de la construcción constituye históricamente uno de los principales motores de generación de empleos directos e indirectos, así como un pilar estratégico para el crecimiento macroeconómico sostenible y la recaudación tributaria de la República de Panamá;

Que resulta una medida de política comercial y económica, establecer parámetros de inversión diferenciados en el sector inmobiliario, priorizando y estimulando la adquisición de inventario de primera venta (inmuebles nuevos), con el fin de promover la reactivación inmediata de la industria constructora, dinamizar la cadena de suministro local y reducir el

inventario primario existente, frente a las transacciones del mercado secundario cuyo impacto multiplicador en la creación de nuevos puestos de trabajo es sustancialmente menor;

Que la regulación del estatus migratorio de extranjeros constituye una atribución soberana del Estado Panameño y no un derecho adquirido, por lo cual mantiene la facultad de establecer las condiciones para dicho otorgamiento, dirigiendo los incentivos migratorios hacia los sectores de la economía que generen mayor utilidad pública e interés social;

Que el Órgano Ejecutivo, en atención a su responsabilidad de garantizar la seguridad jurídica, el orden público y la adecuada aplicación de las normas migratorias, considera conveniente establecer requisitos que permitan verificar de manera adecuada las inversiones sustentadas en promesas de compraventa de inmuebles en fase de preconstrucción;

Que, en ese sentido, resulta conveniente contemplar mecanismos de garantía y verificación que permitan brindar mayor seguridad a los inversionistas y, a su vez, facilitar la adecuada gestión de los trámites migratorios cuando la inversión inmobiliaria dependa del cumplimiento de obligaciones contractuales por parte de terceros;

Que el Órgano Ejecutivo considera conveniente fortalecer la verificación de la inversión inmobiliaria mediante un modelo de control basado en riesgo, que permita requerir un avalúo comercial cuando existan elementos objetivos que justifiquen la necesidad de verificar el valor del inmueble, procurando prevenir posibles sobrevaloraciones y asegurar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente normativa;

Que, en atención al principio de unidad familiar consagrado en el artículo 56 de la Constitución Política de la República de Panamá y en el Decreto Ley No. 3 de 22 de febrero de 2008, resulta conveniente establecer reglas claras para la situación migratoria de los dependientes sobrevenidos y futuros de los Inversionistas Calificados, tomando en consideración la vigencia de la inversión que sustenta la residencia permanente;

Que establecer un umbral de inversión de fomento en el Banco Nacional de Panamá y la Caja de Ahorros constituye un legítimo ejercicio de la potestad del Estado para dotar a sus instituciones de liquidez estratégica, fortaleciendo así su capacidad para el financiamiento público y la ampliación de las carteras de crédito agropecuario e hipotecario, solidario en beneficio directo de la población panameña y no menoscaba los principios de libre competencia o libre elección del inversionista frente a la banca privada;

Que, en atención a la experiencia adquirida en la aplicación de esta subcategoría migratoria y a la evolución de las condiciones económicas nacionales e internacionales, resulta conveniente actualizar y unificar su regulación, incorporando en un solo instrumento las disposiciones aplicables y estableciendo reglas claras para la acreditación, verificación y mantenimiento de las inversiones;

Que el Órgano Ejecutivo considera necesario establecer condiciones y requisitos que permitan facilitar la inversión extranjera, fortalecer la seguridad jurídica y asegurar que las inversiones que sirvan de fundamento para el otorgamiento de la residencia permanente sean efectivamente realizadas, verificables y mantengan las condiciones establecidas en este Decreto Ejecutivo;

Que, en consecuencia, resulta conveniente subrogar el Decreto Ejecutivo No. 722 de 15 de octubre de 2020 y sus modificaciones, a fin de contar con un marco regulatorio actualizado, ordenado y coherente para la subcategoría de Residente Permanente en calidad de Inversionista Calificado,



DECRETA:

Artículo 1. Se crea dentro de la categoría migratoria de Residente Permanente por Razones Económicas, la subcategoría de Residente Permanente, en calidad de Inversionista Calificado, por mantener actividades de inversión en la República de Panamá, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 del Decreto Ley No. 3 de 22 de febrero de 2008.

Artículo 2. Para demostrar la finalidad de establecer su residencia conforme esta subcategoría, el solicitante deberá realizar en la República de Panamá una inversión por un monto mínimo de trescientos mil balboas con 00/100 (B/. 300,000.00) proveniente de fuente extranjera, la cual podrá efectuarse a título personal o a través de una persona jurídica debidamente constituida y vigente, de conformidad con las leyes de la jurisdicción en la que se encuentre constituida, siempre que se acredite que cada solicitante sea su beneficiario final. La inversión deberá ser realizada con fondos propios del solicitante, quien deberá acreditar su titularidad y trazabilidad. No se reconocerán como válidas para cumplir el monto mínimo exigido las sumas recibidas por concepto de donación, regalo, liberalidad o cualquier otra transferencia gratuita proveniente de terceros.

Cuando la inversión se realice a través de una persona jurídica constituida en el extranjero, se deberá acreditar su existencia y vigencia, estructura de propiedad, beneficiario final, representación legal y control efectivo, mediante los documentos correspondientes, debidamente legalizados o apostillados, según corresponda, y traducidos al español por un traductor público autorizado cuando resulte aplicable, sin perjuicio de los demás requisitos establecidos en la legislación panameña.

Artículo 3. Para la emisión de la Certificación de Inversión y su trámite, se observarán las siguientes reglas:

1. El Ministerio de Comercio e Industrias, a través de la Dirección Nacional de la Promoción de la Inversión, por conducto del Departamento de Servicios al Inversionista, emitirá la Certificación de Inversión correspondiente, previa evaluación, verificación y saneamiento documental del expediente completo por la unidad administrativa competente, de conformidad con las disposiciones del presente Decreto Ejecutivo y los procedimientos internos aprobados por el Ministerio de Comercio e Industrias.
2. La Certificación de Inversión será remitida al Servicio Nacional de Migración, a efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos para la inversión y permitir la continuación del trámite correspondiente para la obtención del Permiso de Residencia Permanente en calidad de Inversionista Calificado.
3. La Certificación deberá contener, como mínimo, el detalle de la inversión realizada, su modalidad de inversión, monto, titularidad y demás datos generales necesarios para su identificación. La información consignada deberá corresponder con los datos generales de la persona natural solicitante del permiso de residencia, ya sea que la inversión haya sido realizada directamente, a título personal, o indirectamente, a través de una persona jurídica de la cual el solicitante sea beneficiario final y mantenga el control efectivo de la inversión, salvo lo dispuesto en el párrafo de este artículo relativo a la copropiedad o cotitularidad entre el solicitante principal y sus dependientes.
4. La Certificación de Inversión tendrá una vigencia de tres (3) meses, contados a partir de su emisión, y deberá encontrarse vigente al momento de la presentación de la solicitud completa ante el Servicio Nacional de Migración.



5. El vencimiento de la Certificación de Inversión con posterioridad a la presentación de la solicitud completa ante el Servicio Nacional de Migración no obligará a renovarla cuando la demora no sea imputable al solicitante. Si la Certificación vence antes de dicha presentación, o si la demora es imputable al solicitante, el interesado deberá solicitar una nueva Certificación ante la Dirección Nacional de la Inversión, por conducto del Departamento de Servicios al Inversionista, previa verificación de que se mantienen las condiciones que dieron lugar a su emisión.
6. Cuando la inversión se mantenga en copropiedad, cotitularidad o por medio de una persona jurídica o fundación de interés privado con más de un beneficiario final, cada solicitante principal deberá acreditar individualmente el monto mínimo exigido. No obstante, podrá computarse como una sola inversión la mantenida conjuntamente por el solicitante principal y su cónyuge o dependientes incluidos en la misma solicitud, siempre que se acredite su condición de copropietarios, cotitulares o beneficiarios finales y que el valor neto computable de la inversión alcance el monto mínimo aplicable.
7. Para la emisión del certificado de inversión se requerirá documentación bancaria, financiera o legal idónea que demuestre la realización de la inversión a favor del solicitante, así como que los fondos utilizados provienen del extranjero y fueron destinados a dicha inversión. El Ministerio de Comercio e Industrias podrá requerir documentación complementaria cuando resulte razonablemente necesario verificar la trazabilidad, legitimidad, origen y destino de los fondos invertidos. Lo anterior deberá acreditarse mediante uno o más de los siguientes documentos:
 - a) Carta de un banco en el extranjero o un banco local que certifique el envío o recibo, respectivamente, de los fondos destinados a la inversión. De ser emitida en el extranjero, la carta deberá estar debidamente legalizada por una misión diplomática o consular panameña en el servicio exterior o apostillada, conforme al Convenio de la Apostilla de La Haya.
 - b) Estado de cuenta del banco en el extranjero, debidamente legalizado, o de un banco local, ambos con sellos de autenticación del banco emisor, que demuestre la transacción mediante la cual los fondos fueron destinados a la inversión.
 - c) Carta notariada emitida por el beneficiario o receptor de los fondos y certificación bancaria original que confirme el depósito o recibo de la transferencia, conforme a alguna de las formas de inversión descritas en el presente Decreto Ejecutivo, con la cual se certifique que los fondos utilizados para la inversión fueron transferidos desde el extranjero.
8. Cuando la inversión sea realizada a través de una persona jurídica o fundación de interés privado, deberá aportarse documentación suficiente que permita verificar la condición de beneficiario final y el control efectivo de la inversión por parte del solicitante.
9. Para los fines del presente Decreto Ejecutivo, se entenderá por fondos provenientes del extranjero aquellos que hayan ingresado al sistema financiero panameño mediante transferencia internacional, o que, habiendo permanecido depositados en instituciones financieras panameñas, pueda demostrarse documentalmente que tuvieron origen en una transferencia internacional previa y que fueron destinados a la inversión del solicitante, ya sea directamente o a través de una persona jurídica o fundación de interés privado de la cual sea beneficiario final.

Artículo 4. Por razón de inversión inmobiliaria (Generalidades y Submodalidades). Será elegible para solicitar el Permiso de Residente Permanente, en calidad de Inversionista



Calificado, aquella persona que demuestre la inversión en la República de Panamá bajo las siguientes condiciones debidamente acreditadas:

- a) Inmueble de primera venta (Monto mínimo de B/. 300,000.00): Consiste en la adquisición inicial de un inmueble nuevo y no ocupado, transferido por el promotor, desarrollador o su causahabiente.

Excepciones que no quitan la condición de primera venta: La segregación, la declaración de mejoras, el aporte a un fideicomiso, la fusión o una reorganización societaria que no implique la comercialización del inmueble a un tercero no relacionado.

Acreditación: Se demostrará mediante certificación del Registro Público y, según corresponda, permisos de construcción u ocupación, registros fiscales y los demás documentos idóneos que permitan verificar la condición de inmueble nuevo.

- b) Inmueble de mercado secundario (Monto mínimo de B/. 500,000.00): Consiste en la transferencia onerosa de un inmueble que haya sido previamente comercializado, ocupado, arrendado o transferido a un tercero no relacionado.

Excepciones que no constituyen venta previa: La segregación, la sucesión por causa de muerte, el aporte a un fideicomiso, la fusión o una reorganización societaria que no implique comercialización (sin perjuicio de la facultad de la autoridad de desconocer actos simulados o destinados a eludir el monto mínimo aplicable).

Artículo 5. Reglas Comunes de la Inversión Inmobiliaria. En ambas submodalidades inmobiliarias se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a) Cálculo del Valor Neto: En ambas submodalidades, el valor neto computable del inmueble deberá ser igual o superior al monto mínimo de inversión exigido. Este valor neto será el menor entre el precio efectivamente pagado y el valor comercial razonablemente acreditado, menos el saldo de todo gravamen real que afecte el inmueble.
- b) Financiamiento: Cuando el valor de adquisición sea superior al monto mínimo, el solicitante podrá financiar el excedente, siempre que el financiamiento sea documentado y trazable, y que ningún gravamen reduzca el valor neto computable por debajo del mínimo aplicable.
- c) Uso de Personas Jurídicas: Se reconoce como válida la inversión inmobiliaria mantenida por medio de una persona jurídica o fundación de interés privado (nacional o extranjera), siempre que el solicitante acredite su existencia y vigencia, estructura de propiedad, beneficiario final, representación legal y control efectivo de la inversión mediante los documentos correspondientes, debidamente legalizados o apostillados y traducidos al español por traductor público autorizado cuando resulte aplicable.
- d) Acreditación y Origen de los Fondos: Para la acreditación y verificación del valor de la inversión inmobiliaria, se deberá demostrar que se realizó efectivamente la inversión mínima exigida, que los fondos utilizados provienen de fuente extranjera y que el inmueble posee un valor igual o superior al monto mínimo establecido.

Artículo 6. Verificación Catastral y Avalúos Inmobiliarios. Para la acreditación y control del valor de la inversión inmobiliaria, se observarán las siguientes reglas:

1. La certificación expedida por la Autoridad Nacional de Tierras (ANATI) continuará siendo exigible para acreditar la información catastral del inmueble, sin perjuicio de



- las facultades de verificación atribuidas a la Dirección Nacional de la Inversión, por conducto del Departamento de Servicios al Inversionista.
2. La verificación de la información catastral ante ANATI se realizará conforme a las siguientes reglas:
 - a) La Dirección Nacional de la Inversión, por conducto del Departamento de Servicios al Inversionista, remitirá a la Autoridad Nacional de Administración de Tierras la solicitud de certificación correspondiente cuando se sospeche de alguna irregularidad.
 - b) ANATI verificará, conforme a sus competencias y procedimientos: la vigencia y actualización de la información catastral del inmueble; el valor catastral registrado; la fecha de la última actualización del valor registrado; y la metodología o antecedente documental que sustente dicho valor, cuando esta información se encuentre disponible en sus registros.
 3. Cuando el valor registrado por ANATI se encuentre sustentado en un avalúo técnico reciente incorporado a sus registros, dicha circunstancia podrá ser considerada por la Dirección Nacional de la Inversión, por conducto del Departamento de Servicios al Inversionista, como un elemento adicional dentro del proceso de verificación.
 4. Cuando el valor catastral registrado no refleje las condiciones actuales del inmueble o existan elementos objetivos que generen una duda razonable respecto de su correspondencia con el valor del mercado, la Dirección Nacional de la Inversión, por conducto del Departamento de Servicios al Inversionista, podrá requerir un avalúo privado o comercial independiente, sin que ello implique que el valor catastral certificado por ANATI pierda su carácter de información catastral oficial.
 5. En todos los casos, la certificación de ANATI será valorada conjuntamente con la documentación que acredite el precio de adquisición, el pago efectivo, la fuente extranjera y la trazabilidad de los fondos, así como, cuando corresponda, con el avalúo privado o comercial requerido.
 6. La Dirección Nacional de la Inversión, por conducto del Departamento de Servicios al Inversionista, verificará la correspondencia entre el monto de inversión declarado y el valor del inmueble considerando, entre otros elementos, el valor catastral certificado por ANATI, el precio de compraventa efectivamente pactado y pagado, las características y ubicación del inmueble, la fecha de adquisición y las condiciones observables del mercado inmobiliario.
 7. El requerimiento de presentación de un avalúo comercial o privado podrá ser requerido cuando existan características del inmueble que generen una duda razonable respecto de la correspondencia entre el precio declarado, el monto efectivamente pagado y el valor del inmueble en mercado inmobiliario.
 8. Cuando sea requerido, el avalúo comercial o privado deberá haber sido emitido dentro de los seis (6) meses anteriores a estar presentado, estar suscrito por un profesional idóneo competente en la materia objeto del avalúo reconocido por el Banco Nacional de Panamá y la Caja de Ahorros, conforme a las disposiciones aplicables. El evaluador deberá ser independiente del solicitante, vendedor, promotor, intermediario y financiador, declarar cualquier conflicto de interés y sustentar la metodología, comparables y conclusiones del informe. El costo será asumido por el solicitante.
 9. En aquellos casos en que exista una discrepancia sustancial entre el valor catastral certificado por ANATI, el precio de adquisición y el valor determinado mediante avalúo, la Dirección Nacional de la Inversión, por conducto del Departamento de Servicios al Inversionista, podrá requerir las aclaraciones y documentación adicionales que resulten necesarias para determinar el valor que deberá ser reconocido



exclusivamente para efectos del cumplimiento del monto mínimo de inversión establecido en este Decreto Ejecutivo.

10. Para efectos de la acreditación del monto mínimo de inversión, se reconocerá como valor de inversión el menor entre:
 - a) El monto efectivamente pagado por el solicitante por la adquisición del inmueble, debidamente acreditado mediante la documentación correspondiente; y
 - b) El valor comercial del inmueble determinado conforme al mecanismo de verificación previsto en el presente artículo.
11. En ningún caso podrá computarse como inversión una suma que no haya sido efectivamente pagada por el solicitante al vendedor, promotor o fiduciario, según la modalidad, ni un monto superior al valor comercial razonablemente acreditado cuando existan elementos objetivos que evidencien una discrepancia sustancial entre el precio pactado y las condiciones reales del mercado.
12. El avalúo privado o comercial tendrá carácter complementario dentro del proceso de verificación y no sustituirá la acreditación del pago efectivo, la fuente extranjera de los fondos, la trazabilidad de la inversión, la titularidad del inmueble ni los demás requisitos establecidos en este Decreto Ejecutivo.
13. Cuando de la evaluación administrativa se determine que la documentación presentada no permite acreditar de manera suficiente la realidad, efectividad, trazabilidad o valor de la inversión, la Dirección Nacional de la Inversión requerirá al interesado la correspondiente aclaración o subsanación dentro del término establecido en el artículo 10 del presente Decreto Ejecutivo.
14. Cuando, agotada la etapa de subsanación, no se logre acreditar el cumplimiento de los requisitos, se podrá denegar la Certificación de Inversión y ordenar el archivo del expediente.
15. Cuando existan elementos objetivos que indiquen la posible presentación de información falsa, documentos alterados, simulación contractual, sobrevaloración deliberada, ocultamiento de información relevante o cualquier otra conducta que pueda constituir una infracción administrativa o delito, la autoridad competente deberá actuar conforme al ordenamiento jurídico, incluyendo, cuando corresponda, la remisión de los antecedentes a la autoridad administrativa, disciplinaria o judicial competente.
16. En los casos en que se determine la existencia de declaraciones falsas o documentación fraudulenta o alterada, se aplicarán las consecuencias previstas en la legislación migratoria y demás legislación vigente, con respeto del debido proceso y del derecho de defensa, sin perjuicio de la acción penal correspondiente.
17. Cuando la irregularidad sea detectada después de otorgada la residencia y se determine que la inversión dejó de cumplir las condiciones que sirvieron de fundamento para su otorgamiento, el Ministerio de Comercio e Industrias comunicará los hechos al Servicio Nacional de Migración para que éste ejerza las competencias que le correspondan conforme al Decreto Ley No. 3 de 22 de febrero de 2008 y demás normas aplicables.

Artículo 7. Por razón de inversión inmobiliaria mediante contrato de promesa de compraventa. Será elegible para solicitar el Permiso de Residente Permanente, en calidad de Inversionista Calificado, aquella persona extranjera que realice inversiones por medio de un contrato de promesa de compraventa para la adquisición de un bien inmueble por el monto mínimo de trescientos mil balboas con 00/100 (B/. 300,000.00), conforme a las siguientes reglas:



1. **Supuestos de inversión:** La inversión podrá realizarse en cualquiera de los siguientes supuestos:
 - a) Por medio de un depósito en fideicomiso manejado por un banco o fiduciaria con licencia para operar en la República de Panamá, el cual deberá realizarse por un monto no inferior al mínimo de inversión exigido por el presente régimen, según corresponda. Para lo cual, además de los requisitos establecidos en el presente Decreto Ejecutivo, deberá aportar copia autenticada ante notario público del contrato de promesa de compraventa y del contrato de fideicomiso, en el cual deberá establecerse que la totalidad dada en fideicomiso se desembolsará para el pago de las obligaciones que asume el fideicomitente con motivo de la promesa de compraventa celebrada con la parte vendedora.
 - b) Por medio de pago al promotor o promitente vendedor del cien por ciento (100%) del valor del bien inmueble que aún no haya sido construido o no se haya segregado ni registrado en el Registro Público de Panamá.
2. **Respaldo mediante instrumento bancario:** A fin de salvaguardar la seguridad jurídica, patrimonial y el estatus migratorio del inversionista, todo contrato de promesa de compraventa bajo la modalidad de pago al promotor prevista en el numeral anterior deberá estar respaldado por un instrumento bancario emitido por una entidad con licencia para operar en la República de Panamá, a favor del inversionista, irrevocable, incondicional y pagadero a primer requerimiento, que se mantendrá vigente hasta que el inmueble sea construido, segregado e inscrito en el Registro Público a nombre del solicitante. El instrumento podrá consistir en:
 - a) Carta de crédito *stand-by* ejecutable a primer requerimiento.
 - b) Aval bancario irrevocable.
 - c) Garantía bancaria de cumplimiento.
3. **Condiciones de la garantía:** Los instrumentos de respaldo deberán cumplir con las siguientes condiciones:
 - a) **Monto de la garantía:** Deberá cubrir, como mínimo, el valor total de la inversión realizada por el inversionista para la adquisición del bien inmueble prometido.
 - b) **Duración de la garantía:** Deberá mantenerse vigente hasta que el bien inmueble esté construido, segregado y debidamente inscrito en el Registro Público de Panamá a nombre del inversionista. La garantía deberá renovarse y presentarse cada año ante el Ministerio de Comercio e Industrias hasta la finalización del proyecto o inscripción en el Registro Público de Panamá, dando cumplimiento al período de certificación anual de la inversión establecido en el presente Decreto Ejecutivo.
 - c) **Condiciones de ejecución:** Podrá ser ejecutada por el inversionista en caso de que el promotor o promitente vendedor no cumpla con los plazos de construcción, segregación y registro del bien inmueble, o en caso de que se presenten incumplimientos sustanciales en los términos del contrato de promesa de compraventa.
4. **Saldos adicionales y cronograma:** De existir un saldo o monto adicional al mínimo exigido por este Decreto Ejecutivo e invertido por el solicitante, el contrato de promesa de compraventa deberá establecer expresamente el cronograma o método mediante el cual el inversionista cancelará el remanente.
5. **Verificación del valor real:** La inversión inmobiliaria mediante contratos de promesa de compraventa no eximirá al solicitante de acreditar el valor real de la inversión. Las autoridades competentes podrán requerir avalúos comerciales que



permitan corroborar dicho valor. Cuando así ocurra, estos deberán cumplir con los requisitos, condiciones y criterios establecidos en los artículos anteriores, siendo igualmente aplicables las disposiciones relativas al valor acreditable de la inversión, el precio pactado y los pagos efectivamente comprobados por el solicitante.

6. **Sustitución por incumplimiento imputable al desarrollador:** En ambas submodalidades, cuando la promesa de compraventa no llegue a perfeccionarse, es decir, no se inscriba en el Registro Público de Panamá dentro de los plazos contractualmente pactados, siempre que el incumplimiento sea imputable al desarrollador o promitente vendedor, el Inversionista Calificado que desee mantener su solicitud o permiso de residente permanente podrá reemplazar su inversión, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al vencimiento del plazo pactado en la promesa de compraventa, por cualquiera de las demás modalidades de inversión autorizadas por el presente Decreto Ejecutivo. Este término especial prevalecerá sobre el previsto en el artículo 8 de este Decreto Ejecutivo exclusivamente para este supuesto.
7. **Límite de la sustitución:** De optar por otra promesa de compraventa, el inversionista deberá acreditar documentalmente la nueva inversión dentro del plazo antes previsto. No obstante, esta prerrogativa de sustitución mediante un nuevo contrato de promesa de compraventa solo podrá ejercerse por una única vez. Si este segundo contrato tampoco llegase a perfeccionarse, el Inversionista Calificado quedará inhabilitado para utilizar nuevamente la modalidad de promesa de compraventa, estando obligado a sustituir su inversión exclusivamente a través de una modalidad de inversión directa ya consolidada (adquisición de inmueble terminado, inversión en el Mercado de Valores o Depósito a Plazo Fijo).
8. **Plazo máximo acumulado:** Bajo ninguna circunstancia el periodo acumulado manteniendo el estatus migratorio sustentado únicamente en contratos de promesa de compraventa podrá exceder el término máximo de tres (3) años continuos o discontinuos. De superarse este término sin que el bien inmueble haya sido segregado e inscrito a nombre del inversionista en el Registro Público, o si el inversionista no sustituye la inversión dentro de los plazos referidos, se entenderá que no se han satisfecho los requisitos exigidos, lo que consecuentemente acarreará la cancelación del permiso otorgado.

Artículo 8. Por razón de inversiones estructuradas y realizadas en el Mercado de Valores panameño. Será elegible para solicitar el Permiso de Residente Permanente, en calidad de Inversionista Calificado, aquella persona extranjera que realice, de forma personal o a través de una persona jurídica de la cual sea beneficiario final absoluto, una o varias inversiones a través de una Casa de Valores con licencia aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, por un monto mínimo agregado de quinientos mil balboas con 00/100 (B/. 500,000.00). El compromiso de inversión del capital deberá mantenerse ininterrumpidamente por un periodo mínimo de cinco (5) años desde su perfeccionamiento en cuenta. La inversión será válida si se estructura en una o en la combinación de las siguientes subcategorías de impacto nacional. Serán elegibles las siguientes clases de instrumentos:

- a) Fondos de Capital Privado y de Riesgo Estructural: Adquisición de participaciones en fondos de capital privado, fondos de capital de riesgo, u otros fondos de inversión registrados, debidamente licenciados y regulados en su prospecto por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, cuyo objeto primordial sea la inyección de inversión productiva en empresas



operativas, proyectos de infraestructura estratégica o emprendimientos comerciales dentro de la República de Panamá.

- b) Bonos e Instrumentos Financieros del Gobierno de Panamá: Adquisición en el mercado primario (subastas) o a través del mercado secundario bursátil de bonos soberanos, notas del tesoro, letras u otros instrumentos de deuda emitidos o garantizados directamente por la República de Panamá, destinados al financiamiento sostenible del presupuesto del Estado y sus proyectos de desarrollo.
- c) Otros Valores Corporativos Registrados: Inversión en cualquier otro valor, acción común o preferida, título de deuda corporativa, fondo mutuo, fondo de inversión inmobiliaria (REITs) o instrumento financiero emitido por corporaciones que incidan económicamente en el territorio nacional, siempre que se encuentren debidamente autorizados, registrados y sean transados bajo la supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Las fluctuaciones de mercado no imputables al inversionista no producirán por sí solas el incumplimiento del monto mínimo, siempre que no exista retiro, enajenación o gravamen voluntario y que el inversionista restablezca el monto dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes a la notificación del Ministerio de Comercio e Industrias. Los retiros, transferencias o gravámenes voluntarios se regirán por las reglas de mantenimiento de este Decreto Ejecutivo.

Para el perfeccionamiento del trámite migratorio, los requisitos documentales probatorios serán:

- a) Certificación emitida por la Casa de Valores panameña con licencia aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, que detalle el nombre del titular o beneficiario final, el monto exacto de la inversión, la identificación técnica de los instrumentos adquiridos y la entidad responsable de la custodia de los títulos.
- b) Copia autenticada de la resolución vigente de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá que otorga la respectiva licencia de operación a la Casa de Valores custodia.
- c) Certificación o constancia verificable de su registro emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, para los valores sujetos a registro. De tratarse de valores emitidos o garantizados por el Estado u otros valores exentos de registro, el solicitante deberá aportar certificación del emisor, agente de pago o custodio que identifique el instrumento, acredite la adquisición y señale el fundamento de la exención aplicable.

Artículo 9. Por razón de Inversión en Depósito a Plazo Fijo en el Sector Bancario Nacional. Será elegible para solicitar el Permiso de Residente Permanente, en calidad de Inversionista Calificado, la persona natural extranjera que perfeccione la apertura y fondeo de un depósito a plazo fijo, el cual deberá mantenerse libre de todo gravamen, bloqueo por financiamientos de terceros o pignoraciones, por un término mínimo ininterrumpido de validez de cinco (5) años calendario.

La elegibilidad y el monto requerido estarán sujetos a la siguiente escala de capitalización escalonada basada en la naturaleza del ente depositario:

- a) La suma mínima exigida será de setecientos cincuenta mil balboas con 00/100 (B/. 750,000.00) en el supuesto de que el depósito a plazo fijo se constituya en cualquier entidad bancaria de capital privado y de licencia general debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de Panamá para operar en el territorio nacional.



- b) La suma mínima exigida se reducirá de manera exclusiva a quinientos mil balboas con 00/100 (B/. 500,000.00), configurando un incentivo material de fomento estatal, si el depósito a plazo fijo se constituye directa y únicamente en el Banco Nacional de Panamá o en la Caja de Ahorros de Panamá, con el propósito expreso de fortalecer la capacidad de financiamiento público y social de la Nación, coadyuvando en la generación de carteras agropecuarias e hipotecarias del Estado.

Es requisito indispensable para ambas submodalidades contempladas en este artículo que los fondos utilizados para la constitución de los depósitos provengan de manera comprobable de una fuente extranjera (transferencias SWIFT internacionales de cuentas a nombre del solicitante o a través de persona jurídica donde sea beneficiario final). Para las solicitudes bajo este artículo, se requerirá aportar:

- a) Certificación original expedida por el banco que confirme la existencia activa del depósito, la fecha de su vencimiento, la titularidad del mismo, la confirmación de la transferencia del origen exterior de las divisas liquidadas y que el mismo se encuentra libre de gravámenes.
- b) Copia del certificado de depósito a plazo fijo, debidamente autenticada por la entidad bancaria emisora.

Artículo 10. Potestad de Verificación Adicional. Sin perjuicio de los requisitos y documentos establecidos en el presente Decreto Ejecutivo, el Ministerio de Comercio e Industria y el Servicio Nacional de Migración podrán solicitar, en cualquier etapa del trámite, la información o documentación adicional que considere necesaria para verificar la legitimidad de la inversión, el origen lícito de los fondos y el cumplimiento de los requisitos y condiciones previstos en la legislación aplicable.

Artículo 11. Requisitos adicionales de solicitud. Los extranjeros que apliquen al permiso de Residente Permanente por Razones Económicas dentro de la subcategoría de Residente Permanente, en calidad de Inversionista Calificado, además de cumplir con los requisitos establecidos en todos los numerales del artículo 28 del Decreto Ley No. 3 de 22 de febrero de 2008, con excepción del numeral 4, deberán aportar lo siguiente:

1. Un pago por cinco mil balboas con 00/100 (B/. 5,000.00) a favor del Tesoro Nacional, en concepto de derechos por la solicitud del trámite migratorio, y otro pago de cinco mil balboas con 00/100 (B/. 5,000.00) a favor del Servicio Nacional de Migración en concepto de depósito de repatriación, los cuales deberán ser aportados junto a la solicitud.
2. En el caso de que la solicitud incluya dependientes, se deberá aportar por cada dependiente un pago de mil balboas con 00/100 (B/. 1,000.00) a favor del Tesoro Nacional, en concepto de derechos por la solicitud del trámite migratorio, y otro pago de mil balboas (B/. 1,000.00) a favor del Servicio Nacional de Migración en concepto de depósito de repatriación, los cuales deberán ser aportados con la solicitud.
3. Documentación bancaria, financiera o legal idónea que demuestre que el solicitante realizó la inversión y que los fondos utilizados provienen del extranjero y fueron usados para dicha inversión. El Servicio Nacional de Migración podrá requerir documentación complementaria cuando resulte razonablemente necesario verificar la trazabilidad, legitimidad y origen internacional de los fondos invertidos. Lo anterior deberá acreditarse mediante uno o más de los siguientes documentos:
 - a) Carta de un banco en el extranjero o un banco local que certifique el envío o recibo, respectivamente, de los fondos. De ser emitida en el extranjero, la carta



- deberá estar debidamente legalizada por una misión diplomática o consular panameña en el servicio exterior o apostillada, conforme al Convenio de la Apostilla de La Haya.
- b) Original del estado de cuenta del banco en el extranjero, debidamente legalizado, o de un banco local con sellos de autenticación del banco emisor, que demuestre la transacción del envío de los fondos.
 - c) Carta notariada emitida por el beneficiario o receptor de los fondos y certificación bancaria original que confirme el depósito o recibo de la transferencia, conforme alguna de las formas de inversión descritas en el presente Decreto Ejecutivo, con la cual se certifique que los fondos para la inversión fueron transferidos de una cuenta en el extranjero.
4. Cuando la inversión sea realizada a través de una persona jurídica o fundación de interés privado, deberá aportarse documentación suficiente que permita verificar la condición de beneficiario final y el control efectivo de la inversión por parte del solicitante.
5. Para los fines del presente Decreto Ejecutivo, se entenderá por fondos provenientes del extranjero aquellos que hayan ingresado al sistema financiero panameño mediante transferencia internacional, o que, habiendo permanecido depositados en instituciones financieras panameñas, pueda demostrarse documentalmente que tuvieron origen en una transferencia internacional previa, efectuada a favor del solicitante o de una persona jurídica o fundación de interés privado de la cual sea beneficiario final.

Artículo 12. Mantenimiento y Comprobación Anual de la Inversión. Para mantener la Residencia Permanente en calidad de Inversionista Calificado, se observarán las siguientes disposiciones:

1. **Período mínimo de mantenimiento:** Es necesario que la inversión se mantenga por un periodo mínimo de cinco (5) años.
2. **Notificación de cese o modificación:** Si la inversión cesara, fuera enajenada, sustituida o dejara de existir antes del cumplimiento de este término, el residente permanente deberá notificar formalmente dicha circunstancia al Ministerio de Comercio e Industrias dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que ocurra el hecho correspondiente.
3. **Plazo para reinversión:** El Ministerio de Comercio e Industrias concederá un término perentorio de hasta noventa (90) días calendario para que el interesado acredite de forma documental una reinversión equivalente en los términos del presente Decreto Ejecutivo. Durante este periodo, se mantendrá suspendida cualquier acción administrativa tendiente a la cancelación de la residencia permanente. De no realizarse la sustitución o reinversión en dicho plazo, se dará lugar a la cancelación oficiosa de la residencia permanente otorgada por el Servicio Nacional de Migración.
4. **Remisión de confirmación:** Será responsabilidad del Ministerio de Comercio e Industrias, conforme al artículo 3 de este Decreto Ejecutivo, remitir al Servicio Nacional de Migración la confirmación de la existencia y mantenimiento de la inversión que sirvió de sustento al otorgamiento de la residencia permanente.
5. **Comprobación anual:** El residente, actuando a través de su apoderado legal, tiene la obligación de acreditar el mantenimiento de su inversión ante el Ministerio de Comercio e Industrias. Esta comprobación deberá realizarse anualmente, hasta completar un periodo de cinco (5) años, debiendo presentarse la documentación correspondiente dentro de los treinta (30) días calendario previos a la fecha de



aniversario de la resolución migratoria. El Ministerio verificará los documentos aportados y notificará el resultado al Servicio Nacional de Migración, quedando facultado para solicitar información adicional únicamente cuando esta sea pertinente, necesaria y proporcional al propósito de la verificación. El Servicio Nacional de Migración mantiene su competencia de realizar las acciones administrativas y de seguridad nacional tendientes a la verificación del mantenimiento de las condiciones migratorias de los sujetos regulados en el presente Decreto Ejecutivo, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley No. 3 de 22 de febrero de 2008.

6. **Documentación anual en promesas de compraventa:** En el caso de la inversión inmobiliaria mediante un contrato de promesa de compraventa, a través de un depósito de fideicomiso, anualmente se deberá aportar certificación expedida por el fiduciario que acredite los desembolsos parciales hechos a cuenta del fideicomiso a favor de la empresa inmobiliaria o vendedor. Cuando se tratase de una inversión inmobiliaria mediante un contrato de promesa de compraventa por medio del pago del 100% al promotor o promitente vendedor, se deberá aportar anualmente la garantía o instrumento bancario ejecutable actualizado y vigente.

Artículo 13. Para la atención de las solicitudes a la subcategoría de Residente Permanente en Calidad de Inversionista Calificado, se implementará una Ventanilla Especial de Trámite que tendrá como objetivo la simplificación y facilitación de todos los procedimientos y trámites, a través de un punto centralizado de atención, a fin de mejorar los servicios que reciben, con la garantía de un alto nivel de seguridad y transparencia.

Para garantizar la economía procesal, los documentos sujetos a término de vigencia se considerarán oportunamente aportados cuando se encuentren vigentes en la fecha en que el expediente completo sea recibido por el Ministerio de Comercio e Industrias. El transcurso del tiempo durante la tramitación interinstitucional no será, por sí solo, causal de inadmisión ni dará lugar a un requerimiento de renovación, sin que ello prorrogue legalmente la vigencia del documento. El Servicio Nacional de Migración podrá requerir su actualización por razones motivadas de seguridad nacional, por un cambio material de circunstancias o cuando una norma especial así lo exija.

Artículo 14. Podrán optar por la ciudadanía panameña por naturalización los extranjeros con residencia permanente bajo la categoría de inversionista calificado, incluyendo sus dependientes, una vez hayan cumplido cinco (5) años consecutivos de residencia en la República de Panamá, conforme a lo dispuesto en la Constitución Política.

El Ministerio de Comercio e Industrias, a través de la Dirección Nacional de Promoción de la Inversión, emitirá certificación dirigida al Servicio Nacional de Migración, en la cual conste que la inversión se mantiene vigente y cumple con los parámetros exigidos para la categoría de Inversionista Calificado. Dicha certificación deberá detallar la naturaleza y monto de la inversión, así como los datos generales del titular o beneficiario final.

La solicitud de ciudadanía panameña por naturalización del solicitante será presentada ante la ventanilla de la Dirección Nacional de Inversión del Ministerio de Comercio e Industrias, en la cual conste la Certificación de inversión realizada y que cumplió con los parámetros exigidos para la categoría de Inversionista Calificado. Misma que deberá ser aprobada por el Servicio Nacional de Migración, si cumple con todos los requisitos constitucionales y legales correspondientes para optar para su naturalización.



Artículo 15. De los Plazos de Resolución. Para garantizar la celeridad del trámite y la atracción efectiva de inversiones, el proceso estará sujeto a los siguientes plazos máximos:

1. Para la Certificación de la Inversión: El Ministerio de Comercio e Industrias contará con un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la admisión del expediente, para emitir la certificación correspondiente. Presentada la solicitud a través de la plataforma electrónica, el Ministerio procederá a su revisión inicial; en caso de que el expediente resulte incompleto, defectuoso o contenga documentación que no cumpla con los requisitos legales, se notificará al solicitante a través de la plataforma para que, en un término de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación, subsane las deficiencias o aporte los documentos requeridos. El trámite no se considerará admitido ni comenzará a correr el plazo del Ministerio hasta que se reciba la subsanación completa. Si el solicitante no cumple con la subsanación en el plazo otorgado, se tendrá la solicitud por no presentada y se procederá al archivo del expediente digital, debiendo el interesado iniciar un nuevo trámite desde el principio.
2. Para la Resolución Migratoria: Una vez emitida la certificación, la solicitud deberá ser resuelta en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, contados desde la recepción formal del expediente completo, por medios físicos o electrónicos, en la Ventanilla Especial de Trámite del Servicio Nacional de Migración, sin perjuicio de las suspensiones legalmente procedentes.

Artículo 16. Las solicitudes bajo esta subcategoría migratoria podrán ser presentadas previo el ingreso al territorio nacional del solicitante y sus dependientes, a través de su apoderado especial, con la obligación de que previo a la obtención de cualquier carné migratorio, se cumpla el proceso de filiación biométrica e inscripción en el Registro de Extranjería del Servicio Nacional de Migración.

Artículo 17. De la Inclusión Directa de Dependientes Posteriores a la Aprobación Principal. Los extranjeros que mantengan vigente su residencia permanente bajo la categoría de Inversionista Calificado y continúen cumpliendo con los requisitos de mantenimiento de la inversión establecidos en el presente Decreto Ejecutivo podrán incluir en su estatus directamente como dependientes a sus nuevos hijos (por nacimiento o adopción posterior) y a su nuevo cónyuge (por matrimonio civil contraído con posterioridad a la resolución de aprobación).

Para ejercer este derecho, además de cumplir con los requisitos comunes establecidos en el artículo 28 del Decreto Ley No. 3 de 22 de febrero de 2008, el inversionista principal deberá acreditar la vigencia de su inversión mediante certificación expedida por el Ministerio de Comercio e Industrias, aportar las certificaciones de registro civil debidamente apostilladas o legalizadas que comprueben el nuevo vínculo (ya sea el matrimonio para el cónyuge o los certificados de nacimiento para los hijos), presentar la carta de responsabilidad económica notariada, y pagar los derechos correspondientes de mil balboas con 00/100 (B/. 1,000.00) a favor del Tesoro Nacional y mil balboas con 00/100 (B/. 1,000.00) a favor del Servicio Nacional de Migración por cada nuevo dependiente. Al culminar el trámite, el dependiente obtendrá su carné de Residencia Permanente.

Los hechos posteriores que modifiquen el vínculo de dependencia, incluidos el fallecimiento del inversionista principal, el divorcio, la mayoría de edad u otra causa legal, deberán notificarse al Servicio Nacional de Migración. La continuidad, modificación o terminación del estatus del dependiente será resuelta individualmente conforme a la legislación migratoria aplicable y mediante resolución motivada; no operará una cancelación automática sin audiencia del afectado.



Artículo 18. Transitorio de Conversión de Categorías. Los extranjeros que, a la fecha de entrada en vigencia de este Decreto Ejecutivo, mantengan solicitudes en trámite o posean un estatus migratorio vigente bajo la categoría de Residencia Permanente por Razones de Solvencia Económica Propia podrán solicitar, dentro de los doce (12) meses siguientes, el cambio hacia la subcategoría de Residente Permanente en calidad de Inversionista Calificado, siempre que acrediten los montos mínimos y demás requisitos aplicables. Vencido dicho término, las solicitudes se regirán por las reglas generales vigentes al momento de su presentación.

No serán elegibles las inversiones realizadas con anterioridad al 15 de octubre de 2020, únicamente podrán ser consideradas aquellas efectuadas a partir de dicha fecha y que cumplan con los requisitos de trazabilidad, titularidad y valor previstos en el presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 19. Transitorio de Trámites e Inversiones Preexistentes. Las solicitudes presentadas ante el Ministerio de Comercio e Industrias o el Servicio Nacional de Migración antes de la entrada en vigencia de este Decreto Ejecutivo se regirán por los requisitos, condiciones y montos vigentes al momento de su presentación, sin perjuicio de la aplicación inmediata de las normas procedimentales más favorables. Asimismo, aquellas inversiones y los contratos vinculantes perfeccionados antes de la entrada en vigencia de este decreto ejecutivo podrán acogerse a dicho régimen anterior, siempre que la solicitud correspondiente se presente dentro de un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto Ejecutivo. Las Certificaciones de Inversión previamente emitidas conservarán sus efectos hasta el vencimiento de su plazo.

Las nuevas reglas de avalúo y verificación de valor no se aplicarán retroactivamente para desconocer inversiones previamente certificadas, salvo que existan indicios objetivos de falsedad, simulación, fraude u origen ilícito de fondos. En tales casos, la revisión se tramitará por la autoridad competente con respeto del debido proceso, el derecho de defensa y la obligación de motivar la decisión.

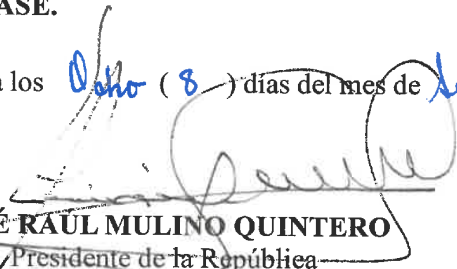
Artículo 20. El presente Decreto Ejecutivo subroga en todas sus partes el Decreto Ejecutivo No. 722 de 15 de octubre de 2020, modificado por los Decretos Ejecutivos No. 109 de 13 de octubre de 2022 y No. 193 de 15 de octubre de 2024.

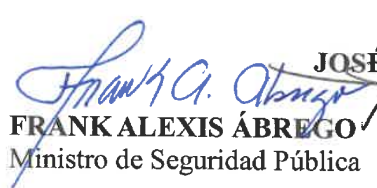
Artículo 21. Este Decreto Ejecutivo comenzará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Numeral 14 del artículo 184 y 186 de la Constitución Política de la República de Panamá, Decreto Ley No. 3 de 22 de febrero de 2008 y Decreto Ejecutivo No. 320 de 8 de agosto de 2008.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en la ciudad de Panamá, a los Ocho (8) días del mes de Septiembre del año dos mil veintiséis (2026).


JOSÉ RAÚL MULINO QUINTERO
Presidente de la República


FRANK ALEXIS ÁBREGO
Ministro de Seguridad Pública

