

FLASH LEGAL ARIFA

Decreto Ejecutivo N°17

Nuevo régimen de Residente Permanente -

Inversionista Calificado

Panamá - Septiembre 2026

La entrada en vigor del Decreto Ejecutivo N.° 17, publicado en Gaceta Oficial Digital N° 30613 · 16 de septiembre de 2026, introduce cambios relevantes al programa de residencia permanente por inversión, consolidando en una sola norma los requisitos, modalidades y mecanismos de control aplicables. El Decreto N°17 subroga íntegramente el D.E. 722/2020 y sus reformas (D.E. 109/2022 y D.E. 193/2024).

¿Qué cambió?

Montos mínimos de inversión: antes vs. ahora

Inmueble primera venta

Nuevo, no ocupado previamente

B/. 300,000 → **B/. 300,000**

= Se mantiene

Se mantiene — ahora exclusivo para inmuebles nuevos

Inmueble mercado secundario

Reventa / previamente ocupado

B/. 300,000 → **B/. 500,000**

↑ Aumentó

Nuevo monto diferenciado

Mercado de Valores

Fondos, bonos gobierno, valores corporativos

B/. 500,000 → **B/. 500,000**

= Se mantiene

Se mantiene — ahora con subcategorías detalladas

Depósito plazo fijo — Banca privada

Bancos con licencia general

Regulación limitada → **B/. 750,000**

★ Nuevo

Nuevo monto específico

Depósito plazo fijo — Banca estatal — Bco. Nacional / Caja de Ahorros

Incentivo de fomento estatal

No existía → **B/. 500,000**

★ Nuevo

Modalidad completamente nueva

Novedades clave

Principales cambios sustantivos del decreto

Promesa de compraventa regulada

- Dos vías: fideicomiso o pago 100% al promotor
- Garantía bancaria obligatoria (carta de crédito stand-by, aval bancario o garantía de cumplimiento)
- Plazo máximo acumulado: 3 años bajo promesas
- Sustitución por incumplimiento del desarrollador: 180 días hábiles
- Solo 1 sustitución permitida — si la segunda falla → solo inversión directa

Verificación y avalúos

- Modelo de control basado en riesgo
- Avalúo comercial independiente cuando haya duda razonable
- Valor reconocido = el menor entre precio pagado y valor comercial, menos gravámenes
- Se excluyen donaciones, regalos y transferencias gratuitas

Dependientes sobrevenidos

- Nuevos hijos y cónyuge posteriores pueden incluirse
- Costo: B/. 1,000 Tesoro Nacional + B/. 1,000 SNM por dependiente

Mantenimiento y verificación anual

- 5 años de mantenimiento obligatorio de la inversión
- Comprobación anual: 30 días antes del aniversario

Naturalización

- Inversionistas y dependientes pueden optar por ciudadanía panameña tras 5 años consecutivos de residencia

Plazos importantes

Tiempos clave que establece el decreto

Certificación de inversión (Art. 15)	15 días hábiles
Resolución migratoria (Art. 15)	30 días hábiles
Notificación de cese de inversión (Art. 12)	30 días calendario
Reinversión tras cese (Art. 12)	90 días calendario
Comprobación anual (antes del aniversario) (Art. 12)	30 días
Sustitución por incumplimiento del desarrollador (Art. 7)	180 días hábiles

Disposiciones transitorias

¿Qué pasa con trámites y contratos existentes?

Conversión	Titulares de "Solvencia Económica Propia" tienen 12 meses para solicitar conversión al nuevo régimen.
Trámites previos	Solicitudes ya presentadas se rigen por la normativa anterior.
6 meses	Inversiones y contratos previos: 6 meses para acogerse al régimen anterior.
Fecha Corte	Solo inversiones realizadas desde el 15 de octubre de 2020 en adelante.
Certificaciones	Certificaciones previas conservan efectos hasta su vencimiento.
Avalúos	Nuevas reglas de avalúo NO se aplican retroactivamente, salvo indicios de fraude.

¿Preguntas sobre el decreto?

Nuestro equipo de Migración está listo para asesorarte.
ARIFA · Panamá · sbarrios@arifa.com