



FICHA TÉCNICA

Cuatro lotes titulados en Playa Destiladeros

Ficha técnica. Precios, costos de adquisición, impuesto anual, zonificación y residencia, con la fuente detrás de cada afirmación legal.

SUPERFICIE TOTAL	FRENTE	HUELLA CONSTRUIBLE	EN CONJUNTO
5,631.65 m ² cuatro fincas	104 m sobre Calle Los Caracoles	3,378 m ² al 60% que permite UECT1	\$555,000 desde \$150,000 por lote

UBICACIÓN

Calle Los Caracoles, Playa Destiladeros, Pedasí, Los Santos, Panamá

FINCAS · REGISTRO PÚBLICO

29505-7401 · 30279680-7401 · 30279681-7401 · 29506-7401

LOTES

Cuatro, de 1,285.74 a 1,507.26 m². Se venden por separado o juntos.

EMITIDA

24 de agosto de 2026

Contenido

Ocho secciones. El número de la derecha es la página de este documento en la que empieza cada una.

01	Qué es este documento	3
02	Los cuatro lotes	3
03	Qué se paga	5
04	Impuesto anual de inmueble	6
05	Residencia en Panamá	7
06	Qué se puede construir	7
07	Cómo se cierra	8
08	Fuentes	8

01

Qué es este documento

Cuatro lotes titulados sobre un mismo frente, disponibles por separado o en conjunto. Lo que sigue es el cuadro completo: cuánto cuesta cada lote, qué añade el cierre, qué invita a construir la zonificación, y el documento publicado que respalda cada afirmación legal.

Cada referencia legal lleva su número de Gaceta Oficial o de decreto. La sección 08 está justamente para eso.

Una venta se hace vinculante mediante un contrato de promesa de compraventa y una escritura pública; este documento es el paso anterior, y tiene valor informativo. Las cifras toman el precio de lista como referencia.

02

Los cuatro lotes

Cada lote es una *finca* aparte, que es la unidad de título inscrito en Panamá. El número que la acompaña es su asiento en el Registro Público.

Superficies del Registro Público · Huella construible al 60% de ocupación que permite UECT1

LOTE FINCA N.º	SUPERFICIE	FRENTE	CONSTRUIBLE	PRECIO	\$/M²
16A 29505-7401	1,285.74 m²	32 m	771 m²	\$174,000	\$135.33
16B 30279680-7401	1,507.26 m²	25 m	904 m²	\$150,000	\$99.52
17A 30279681-7401	1,420.68 m²	23.5 m	852 m²	\$150,000	\$105.58
17B 29506-7401	1,417.97 m²	23.5 m	851 m²	\$150,000	\$105.79
Los cuatro	5,631.65 m²	104 m	3,378 m²	\$555,000	\$98.55

16A y 16B son colindantes. 17A y 17B son colindantes. Precios en USD, sujetos a disponibilidad. Tomados juntos, los cuatro quedan \$69,000 por debajo de la suma de los precios de lista.



FIG. 1 — Plano a escala de los cuatro lotes

CUÁL

16A abre 32 metros a la calle, siete más que el siguiente lote, y lleva el precio más alto de los cuatro.

16B es el más grande con 1,507.26 m², y da la mayor huella construible de los cuatro: 904 m².

17A y 17B se diferencian en tres metros cuadrados. Comprados como pareja alcanzan exactamente \$300,000, que es el umbral de residencia de la sección 05.

Detrás de los cuatro, el Plan de Ordenamiento Territorial mantiene una franja de terreno como suelo libre permanente. La protección vive en la propia zonificación, así que viaja con el terreno y sobrevive a quien sea dueño de lo que hay más allá. Su lindero de fondo se queda como lo encontró.

03

Qué se paga

Todo lo que una compra añade al precio del lote, y quién asume cada parte.

Precio del lote	Desde \$150,000
Por lote, según la sección 02	
A la firma de la promesa de compraventa	20%
20% del precio acordado, ante abogado, en español	
En la escritura pública	El saldo
El saldo. La inscripción en el Registro Público completa el traspaso	
Impuesto de traspaso (ITBI) y ganancia de capital	Vendedor
Los asume el vendedor, conforme a la ley panameña	
Honorarios de abogado, notaría y registro	Comprador
Los cotiza el abogado que usted designe	
Pozo de agua	Comprador
El comprador contrata la perforación y su permiso, como es habitual en Destiladeros	
Impuesto anual de inmueble	Sección 04
Desde la inscripción en adelante. Sección 04	

La electricidad llega al lindero con Naturgy. La fibra óptica alcanza 1 Gb con +Móvil.

04

Impuesto anual de inmueble

Cuatro fincas entran en la escala del impuesto como cuatro. Cada una conserva su propia exención sobre los primeros \$30,000, y cada una se mantiene en el tramo más bajo por su cuenta.

Artículo 766-A del Código Fiscal · Cifras de referencia sobre el precio de lista

LOTE	PRECIO	EXENTO	BASE IMPONIBLE	IMPUESTO ANUAL
16A	\$174,000	\$30,000	\$144,000	\$864
16B	\$150,000	\$30,000	\$120,000	\$720
17A	\$150,000	\$30,000	\$120,000	\$720
17B	\$150,000	\$30,000	\$120,000	\$720
Los cuatro	\$555,000	\$120,000	.	\$3,024

LA ESCALA

El tipo lo fija el valor de cada finca, y se aplica a cada una por separado

TRAMO	TIPO
\$0 – \$30,000	Exento
\$30,001 – \$250,000	0.6%
\$250,001 – \$500,000	0.8%
Más de \$500,000	1.0%

Cómo leer las cifras de arriba. Toman el precio de lista como referencia. La DGI liquida sobre el valor catastral que ANATI tiene para cada finca, que suele salir más bajo.

05

Residencia en Panamá

El Programa de Inversionista Calificado otorga residencia permanente a quienes invierten por encima de un umbral establecido en bienes raíces panameños. El umbral es de **USD 300,000**.

Combinaciones que alcanzan el umbral

COMBINACIÓN	VALOR	UMBRAL
17A + 17B	\$300,000	Alcanzado
16B + 17A	\$300,000	Alcanzado
16A + 16B	\$324,000	Alcanzado
Los cuatro	\$555,000	Alcanzado

Cualquier pareja colindante lo alcanza, y el conjunto completo lo supera con margen. La residencia es directa y permanente, y se extiende a la familia directa conforme a los requisitos vigentes.

El programa pide una certificación de ANATI sobre el valor del inmueble. Pertenecer al expediente migratorio del propio comprador y se tramita después de la compra, una vez el título esté a su nombre. Los requisitos, montos y plazos corresponden al MICI.

06

Qué se puede construir

Los cuatro lotes están clasificados como **UECT1, Suelo Ecoturístico de Densidad Media** según el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Pedasí, vigente desde noviembre de 2025.

Parámetros de UECT1

Lote mínimo	1,000 m², y los cuatro lotes lo superan
Ocupación máxima	60% del área del lote
Altura permitida	Planta baja más tres · 20 m
Usos permitidos	Residencial · hotelero · aparthotel

07

Cómo se cierra

- 1

Identificar el lote o los lotes de su interés
Por separado, como pareja colindante, o los cuatro.
- 2

Contrato de promesa de compraventa
En español y ante abogado, con el 20% del precio acordado.
- 3

Escritura pública y saldo
La inscripción en el Registro Público de Panamá completa el traspaso. El título queda inscrito a su nombre o al de su sociedad.

TÍTULO

Cada lote cuenta con título propio e inscripción individual en el Registro Público de Panamá, bajo los números de finca indicados en la Sección 02.

Las fincas se ofrecen libres de hipotecas, gravámenes y otras cargas registradas.

Panamá opera en dólares estadounidenses, por lo que la inversión se mantiene denominada en USD. El país cuenta con un marco abierto a la inversión extranjera y permite la entrada y repatriación de capital conforme a los procedimientos habituales.

08

Fuentes

Cada enlace de abajo abre el documento oficial en sí, en la página donde vive.

ZONIFICACIÓN

Gaceta Oficial Digital N.º 30412-A · 25 de noviembre de 2025, 79 páginas	Contiene el Acuerdo Municipal N.º 28 del 18 de noviembre de 2025, del Consejo Municipal del Distrito de Pedasí, que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial. Es la fuente primaria de la clasificación UECT1 de los cuatro lotes.	https://www.gacetaoficial.gob.pa/storage/gacet as/2025/11/30412_A/GacetaNo_30412a_202 51125.pdf https://www.gacetaoficial.gob.pa/documento/9 9388
MIVIOT · PLOT Pedasí, Informe 5, Formulación del Plan	El documento técnico detrás del Acuerdo. Es donde se define UECT1: lote mínimo de 1,000 m², ocupación del 60% y altura de planta baja más tres o 20 m.	https://www.miviot.gob.pa/wp-content/uploads- new/miviot/pot_distrito_pedasi/05_%20Inform e%205.%20Formulacion%20de%20un%20PLO T/
MIVIOT · PLOT Pedasí, Informe 2, Análisis Territorial	El estudio sobre el que se construyó el plan, para quien quiera el razonamiento detrás de la regla.	https://www.miviot.gob.pa/wp-content/uploads- new/miviot/pot_distrito_pedasi/02_%20Inform e%202.%20Analisis%20Territorial/
MiAmbiente · Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Pedasí		https://miambiente.gob.pa/plan-de-ordenamient o-territorial-para-el-distrito-de-pedasi/

Una nota práctica: el Acuerdo 28 vive en la búsqueda avanzada de la propia Gaceta, que es donde se catalogan los acuerdos municipales.

RESIDENCIA, LA CADENA COMPLETA EN ORDEN

Decreto Ejecutivo 722 del 15 de octubre de 2020	Crea el Programa de Inversionista Calificado. Fija el umbral inmobiliario en USD 500,000, con un transitorio de USD 300,000 por 24 meses.	
Decreto Ejecutivo 109 del 13 de octubre de 2022	Extiende el umbral transitorio de 24 meses a 48.	https://mici.gob.pa/wp-content/uploads/2024/07/Decreto-ejecutivo-N%C2%B0109.pdf
Decreto Ejecutivo 193 del 15 de octubre de 2024 · Gaceta Oficial N.º 30140-B	El decisivo. Convierte los USD 300,000 en el monto legal permanente, y el texto se sostiene hoy en esos términos.	https://www.gacetaoficial.gob.pa/pdfTemp/30140_B/GacetaNo_30140b_20241015.pdf https://www.migracion.gob.pa/wp-content/uploads/DECRETO-EJECUTIVO-193-DE-15-DE-OCTUBRE-DE-2024-QUE-MODIFICA-Y-ADICIONA-AL-DECRETO-172-DE-15-DE-OCTUBRE-DE-2020.pdf
MICI · Programa de Inversionista Calificado	El ministerio que lo administra, y la autoridad sobre requisitos, montos, plazos y documentación.	https://mici.gob.pa/inversionista-calificado/

IMPUESTO DE INMUEBLE

Artículo 766-A del Código Fiscal, reformado por la Ley 66 de 2017	Fija la escala progresiva por tramos que reproduce la sección 04 y la aplica a cada finca por separado. Al texto consolidado se llega por la búsqueda avanzada de la Gaceta, por norma.	https://www.gacetaoficial.gob.pa/
DGI · Dirección General de Ingresos	La autoridad que liquida el impuesto, y lo hace sobre el valor catastral. Es la nota del final de la sección 04.	https://dgi.mef.gob.pa/

Ocean Properties Group · OP Capital
Beach Studios Building, Playa Destiladeros, Pedasí, Península de Azuero, Panamá
sales@pedasioceanproperties.com

Este documento tiene valor informativo. Una venta se hace vinculante mediante contrato de promesa de compraventa y escritura pública. Las cifras toman el precio de lista como referencia. © 2026 Ocean Properties Group.