



FICHE TECHNIQUE

Quatre terrains titrés à Playa Destiladeros

Fiche technique. Prix, coûts d'acquisition, impôt annuel, zonage et résidence, avec la source derrière chaque affirmation juridique.

SURFACE TOTALE	FAÇADE	EMPRISE CONSTRUCTIBLE	ENSEMBLE
5 631,65 m ² quatre fincas	104 m sur Calle Los Caracoles	3 378 m ² à 60 %, ce que permet UECT1	\$555,000 à partir de 150 000 \$ par terrain

EMPLACEMENT

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

FINCAS · REGISTRE PUBLIC

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

TERRAINS

Quatre, de 1 285,74 à 1 507,26 m². Vendus séparément ou ensemble.

ÉMISE

24 août 2026

Sommaire

Huit sections. Le chiffre de droite indique la page de ce document où commence chacune.

01	Ce qu'est ce document	3
02	Les quatre terrains	3
03	Ce que vous payez	5
04	Impôt foncier annuel	6
05	Résidence au Panamá	7
06	Ce que l'on peut construire	7
07	Comment cela se conclut	8
08	Sources	8

01

Ce qu'est ce document

Quatre terrains titrés sur une même façade, disponibles séparément ou en bloc. Ce qui suit est le tableau complet : ce que coûte chaque terrain, ce qu'ajoute la conclusion, ce que le zonage invite à construire, et le document publié qui fonde chaque affirmation juridique.

Chaque référence juridique porte son numéro de Gaceta Oficial ou de décret. La section 08 est là pour cela.

Une vente devient contraignante par un contrat de promesse de vente et un acte public ; ce document est l'étape précédente et vaut à titre d'information. Les chiffres prennent le prix affiché comme référence.

02

Les quatre terrains

Chaque terrain est une *finca* distincte, l'unité de titre immatriculé au Panama. Le numéro qui l'accompagne est son inscription au Registre Public.

Surfaces du Registre Public · Emprise constructible à 60 % d'occupation autorisée par UECT1

LOT FINCA N°	SURFACE	FAÇADE	CONSTRUCTIBLE	PRIX	\$/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
Les quatre	5 631,65 m²	104 m	3 378 m²	\$555,000	\$98.55

16A et 16B sont contigus. 17A et 17B sont contigus. Prix en USD, sous réserve de disponibilité. Pris ensemble, les quatre reviennent à 69 000 \$ sous la somme des prix affichés.



FIG. 1 — Plan à l'échelle des quatre terrains

LEQUEL

16A ouvre 32 mètres sur la rue, sept de plus que le lot suivant, et porte le prix le plus élevé des quatre.

16B est le plus grand avec 1 507,26 m², et offre la plus grande emprise constructible des quatre : 904 m².

17A et 17B diffèrent de trois mètres carrés. Achetés en paire, ils atteignent exactement 300 000 \$, soit le seuil de résidence de la section 05.

Derrière les quatre, le Plan d'aménagement maintient une bande de terrain en sol libre permanent. La protection tient au zonage lui-même : elle suit le terrain et survit à quiconque possède ce qui se trouve au-delà. Votre limite arrière reste telle que vous l'avez trouvée.

03

Ce que vous payez

Tout ce qu'un achat ajoute au prix du terrain, et qui prend en charge chaque poste.

Prix du terrain

À partir de 150 000 \$

Par terrain, selon la section 02

À la signature de la promesse de vente

20 %

20 % du prix convenu, devant avocat, en espagnol

À l'acte public

Le solde

Le solde. L'inscription au Registre Public achève le transfert

Impôt de mutation (ITBI) et plus-value

Vendeur

Le vendeur les prend en charge, selon la loi panaméenne

Honoraires d'avocat, notaire et enregistrement

Acquéreur

Devisés par l'avocat que vous désignez

Puits d'eau

Acquéreur

L'acquéreur fait réaliser le forage et son permis, comme il est d'usage à Destiladeros

Impôt foncier annuel

Section 04

À compter de l'inscription. Section 04

L'électricité arrive en limite de parcelle avec Naturgy. La fibre optique atteint 1 Gb avec +Móvil.

04

Impôt foncier annuel

Quatre fincas entrent dans le barème comme quatre. Chacune conserve sa propre exonération sur les premiers 30 000 \$, et chacune reste dans la tranche la plus basse pour son propre compte.

Article 766-A du Code fiscal · Chiffres de référence sur le prix affiché

LOT	PRIX	EXONÉRÉ	BASE IMPOSABLE	IMPÔT ANNUEL
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
Les quatre	\$555,000	\$120,000	.	\$3,024

LE BARÈME

Le taux est fixé par la valeur de chaque finca, et s'applique à chacune séparément

TRANCHE	TAUX
0 \$ – 30 000 \$	Exonéré
30 001 \$ – 250 000 \$	0,6 %
250 001 \$ – 500 000 \$	0,8 %
Plus de 500 000 \$	1,0 %

Comment lire les chiffres ci-dessus. Ils prennent le prix affiché comme référence. La DGI établit l'impôt sur la valeur cadastrale qu'ANATI détient pour chaque finca, généralement plus basse.

05

Résidence au Panamá

Le Programme d'Investisseur Qualifié accorde la résidence permanente à ceux qui investissent au-delà d'un seuil fixé dans l'immobilier panaméen. Le seuil est de **300 000 USD**.

Combinaisons qui atteignent le seuil

COMBINAISON	VALEUR	SEUIL
17A + 17B	\$300,000	Atteint
16B + 17A	\$300,000	Atteint
16A + 16B	\$324,000	Atteint
Les quatre	\$555,000	Atteint

Toute paire contiguë l'atteint, et l'ensemble complet le dépasse avec de la marge. La résidence est directe et permanente, et s'étend à la famille proche selon les conditions en vigueur.

Le programme demande une certification d'ANATI sur la valeur du bien. Elle relève du dossier d'immigration de l'acquéreur lui-même et intervient après l'achat, une fois le titre à votre nom. Les conditions, montants et délais relèvent du MICI.

06

Ce que l'on peut construire

Les quatre terrains sont classés **UECT1, sol écotouristique de densité moyenne** selon le Plan d'aménagement du territoire du district de Pedasí, en vigueur depuis novembre 2025.

Paramètres UECT1

Taille minimale de lot	1 000 m ² , et les quatre terrains le dépassent
Emprise maximale	60 % de la surface du lot
Hauteur autorisée	Rez-de-chaussée plus trois · 20 m
Usages autorisés	Résidentiel · hôtelier · aparthôtel

07

Comment cela se conclut

- 1 Identifier le ou les terrains qui vous intéressent**
Séparément, en paire contiguë, ou les quatre.
- 2 Contrat de promesse de vente**
En espagnol et devant avocat, avec 20 % du prix convenu.
- 3 Acte public et solde**
L'inscription au Registre Public du Panamá achève le transfert. Le titre est immatriculé à votre nom ou à celui de votre société.

TITRE

Chaque lot dispose de son propre titre, inscrit individuellement au Registre Public du Panama sous les numéros de finca indiqués à la section 02.

Les fincas sont proposées libres d'hypothèques, de privilèges et d'autres charges enregistrées.

Le Panama fonctionne en dollars américains : l'investissement reste donc libellé en USD. Le pays maintient un cadre ouvert à l'investissement étranger et permet l'entrée et le rapatriement des capitaux selon les procédures habituelles.

08

Sources

Chaque lien ci-dessous ouvre le document officiel lui-même, à la page où il se trouve.

ZONAGE

Gaceta Oficial Digital N.° 30412-A · 25 novembre 2025, 79 pages	Contient l'Accord municipal N.° 28 du 18 novembre 2025, du Conseil municipal du district de Pedasí, approuvant le Plan d'aménagement du territoire. C'est la source primaire du classement UECT1 des quatre terrains.	https://www.gacetaoficial.gob.pa/storage/gacet-as/2025/11/30412_A/GacetaNo_30412a_20251125.pdf https://www.gacetaoficial.gob.pa/documento/99388
MIVIOT · PLOT Pedasí, Rapport 5, Formulation du Plan	Le document technique derrière l'Accord. C'est là qu'est défini UECT1 : lot minimal de 1 000 m², emprise de 60 % et hauteur de rez-de-chaussée plus trois ou 20 m.	https://www.miviot.gob.pa/wp-content/uploads-new/miviot/pot_distrito_pedasi/05_%20Informe%205.%20Formulacion%20de%20un%20PLOT/
MIVIOT · PLOT Pedasí, Rapport 2, Analyse territoriale	L'étude sur laquelle le plan a été bâti, pour qui veut le raisonnement derrière la règle.	https://www.miviot.gob.pa/wp-content/uploads-new/miviot/pot_distrito_pedasi/02_%20Informe%202.%20Análisis%20Territorial/
MiAmbiente · Plan d'aménagement du territoire du district de Pedasí		https://miambiente.gob.pa/plan-de-ordenamiento-territorial-para-el-distrito-de-pedasi/

Une note pratique : l'Accord 28 se trouve dans la recherche avancée de la Gaceta elle-même, où sont catalogués les accords municipaux.

RÉSIDENCE, LA CHAÎNE COMPLÈTE DANS L'ORDRE

Décret exécutif 722 du 15 octobre 2020	Crée le Programme d'Investisseur Qualifié. Fixe le seuil immobilier à 500 000 USD, avec un régime transitoire de 300 000 USD pendant 24 mois.	
Décret exécutif 109 du 13 octobre 2022	Prolonge le seuil transitoire de 24 mois à 48.	https://mici.gob.pa/wp-content/uploads/2024/07/Decreto-ejecutivo-N%C2%B0109.pdf
Décret exécutif 193 du 15 octobre 2024 · Gaceta Oficial N.º 30140-B	Le décisif. Il fait des 300 000 USD le montant légal permanent, et le texte tient aujourd'hui en ces termes.	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 · Programme d'Investisseur Qualifié	Le ministère qui l'administre, et l'autorité sur les conditions, montants, délais et documents.	https://mici.gob.pa/inversionista-calificado/

IMPÔT FONCIER

Article 766-A du Code fiscal, modifié par la loi 66 de 2017	Fixe le barème progressif par tranches reproduit en section 04 et l'applique à chaque finca séparément. Le texte consolidé s'atteint par la recherche avancée de la Gaceta, par norme.	https://www.gacetaoficial.gob.pa/
DGI · Direction générale des recettes	L'autorité qui établit l'impôt, et elle le fait sur la valeur cadastrale. C'est la note de la fin de la section 04.	https://dgi.mef.gob.pa/

Ocean Properties Group · OP Capital
Beach Studios Building, Playa Destiladeros, Pedasí, péninsule d'Azuero, Panama
sales@pedasioceanproperties.com

Ce document vaut à titre d'information. Une vente devient contraignante par un contrat de promesse de vente et un acte public. Les chiffres prennent le prix affiché comme référence. © 2026 Ocean Properties Group.