

Proyectos de ley relevantes para el sector inmobiliario

Panorama legislativo del sector de bienes raíces y desarrollo urbano en la Asamblea Nacional de Panamá — corte al 2 de agosto de 2026



TOTAL PROYECTOS ANALIZADOS
48

RELACIÓN DIRECTA
15

VIVOS EN TRÁMITE
30

CORTE DE DATOS
2 de agosto de 2026

YA SON LEY
8

SERIE
Análisis Legislativo

En breve

LO ESENCIAL

Sobre 48 proyectos y anteproyectos etiquetados como sector inmobiliario en el sistema legislativo panameño (15 con relación directa, 33 por cruce temático), **30 siguen vivos en trámite** y **8 ya se convirtieron en ley**. El expediente más relevante y mejor documentado es la saga del régimen de intereses hipotecarios preferenciales: pasó por **cuatro leyes en dieciocho meses** (Ley 468/2025, Ley 472/2025, Ley 481/2025) y hoy rige un régimen nuevo — no la Ley 3 de 1985 restablecida, salvo para préstamos ya formalizados bajo el régimen anterior.

En trámite activo destaca un paquete grande de reforma a promotoras de vivienda y propiedad horizontal (proyecto 554, Segundo Debate, 20 proponentes) y dos frentes paralelos de reforma al ordenamiento territorial (Ley 6 de 2006). **Advertencia de calidad de datos:** el campo de objeto oficial del proyecto viene vacío en el 100% de los 48 registros consultados — las descripciones de este informe se reconstruyeron a partir del título de cada proyecto y, cuando fue posible, de fuentes cruzadas (Gaceta Oficial, decretos reglamentarios, prensa especializada).

48

PROYECTOS ANALIZADOS

30

VIVOS EN TRÁMITE

8

YA SON LEY

15

RELACIÓN DIRECTA

12

EN SEGUNDO DEBATE

4

LEYES EN LA SAGA DE
INTERESES
PREFERENCIALES

20

PROponentes DEL
PROYECTO 554
(PROMOTORAS/PH)

2

REFORMAS PARALELAS A
LA LEY 6/2006 DE
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

Panorama estadístico

De los 48 proyectos y anteproyectos con conexión temática al sector inmobiliario, la mayoría se concentra en Segundo Debate (12) y ya convertidos en ley (8) — una proporción de avance relativamente alta comparada con el promedio legislativo general, reflejo probablemente de que buena parte de esta agenda (vivienda, propiedad horizontal, ordenamiento territorial) tiene respaldo político transversal.

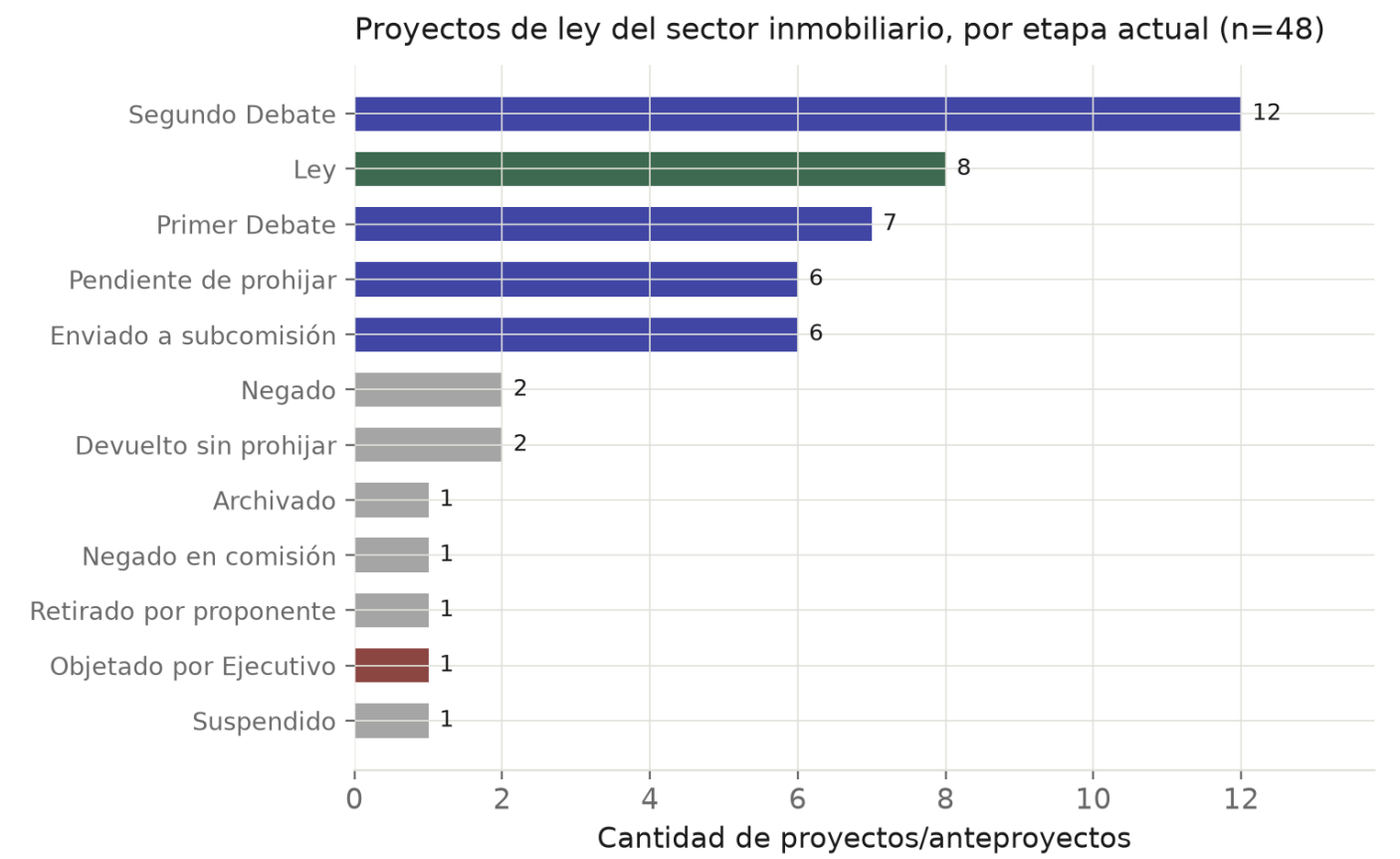


Figura 1. Distribución de los 48 proyectos por etapa legislativa actual. Asamblea Nacional, vía proyecto_ley

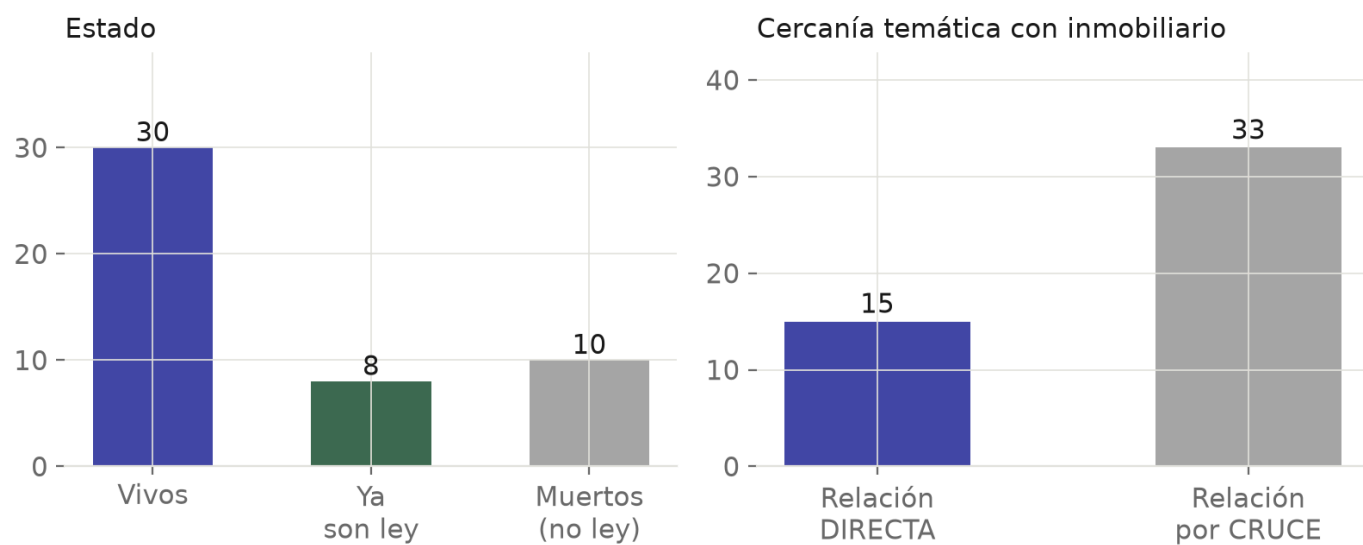


Figura 2. Estado (vivo/ley/muerto) y cercanía temática (relación directa vs. por cruce) de los 48 proyectos.

Asamblea Nacional, vía proyecto_ley

El régimen de intereses preferenciales para vivienda: cuatro leyes en dieciocho meses

El expediente de mayor recorrido normativo de todo el conjunto es el que reforma el régimen de intereses hipotecarios preferenciales, originalmente establecido por la Ley 3 de 1985. Entre abril de 2025 y septiembre de 2025 este régimen cambió tres veces, y desde el 1 de enero de 2026 rige una versión distinta a la vigente hace apenas dos años. Esta secuencia se verificó cruzando `proyecto_ley` con el texto de la propia Ley 3 de 1985 en el corpus normativo y con el Decreto Ejecutivo 23 de 2026 (Gaceta 30545), que es la norma reglamentaria vigente hoy y la que permite fijar con certeza cuál régimen aplica.

Cronología: régimen de intereses preferenciales para vivienda, 2025-2026

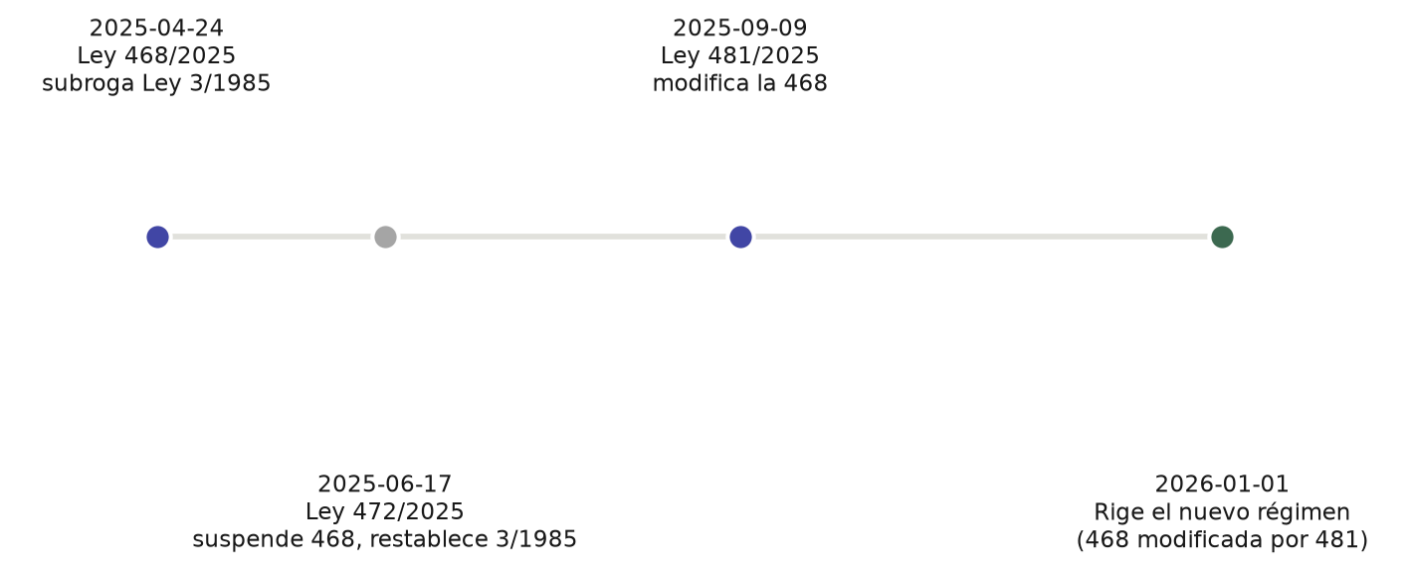


Figura 3. Cronología del régimen de intereses preferenciales para vivienda, 2025-2026. Asamblea Nacional · Gaceta Oficial · Decreto Ejecutivo 23/2026

FECHA	NORMA	EFEECTO	EXPEDIENTE DE ORIGEN
24-abr-2025	Ley 468/2025	Subroga (reemplaza) la Ley 3 de 1985	Proyecto 207
17-jun-2025	Ley 472/2025	Suspende la Ley 468/2025 y restablece la Ley 3/1985	Proyecto 289
28-jul-2025	—	Intento de modificar la Ley 468/2025 mientras estaba suspendida; retirado por el proponente	Proyecto 338 (no prosperó)
9-sep-2025	Ley 481/2025	Modifica la Ley 468/2025 (confirmado por cobertura de prensa: El Capital Financiero, El Siglo)	Proyecto 341

1-ene-2026	Vigente desde entonces	Rige la Ley 468/2025 modificada por la Ley 481/2025 para préstamos nuevos; la Ley 3/1985 sobrevive solo como régimen de cola para créditos ya formalizados	Decreto Ejecutivo 23/2026
------------	------------------------	--	---------------------------

Nota de calidad de datos: las leyes 468, 472 y 481 de 2025 no existen como documentos individuales indexados en la base normativa de esta plataforma (hay huecos numéricos en la secuencia de leyes de 2025) — su contenido se verificó por referencia cruzada desde el Decreto Ejecutivo 23/2026 y desde el propio texto de la Ley 3 de 1985, no por lectura directa de sus textos completos. El campo de vigencia de la Ley 3/1985 en la base normativa sigue marcado simplemente como «derogada», sin reflejar el restablecimiento temporal de 2025 ni la transición vigente — no debe usarse solo ese campo para afirmar el estado actual de esa ley.

Un expediente relacionado pero distinto —el **proyecto 43**, que modifica directamente la Ley 3/1985 y no la Ley 468/481— sigue vivo en Segundo Debate, con 43 proponentes (el mayor respaldo de todo el conjunto). Dado que ya existe un régimen nuevo vigente desde 2026, no es posible confirmar si este proyecto conserva objeto práctico o quedó parcialmente superado por los hechos legislativos posteriores; el campo de objeto oficial vacío impide resolver esta duda desde los datos disponibles.

Los doce expedientes más relevantes

Todas las descripciones de esta sección son reconstrucciones a partir del título oficial de cada proyecto (el campo de objeto vino vacío en el 100% de los 48 registros consultados), complementadas cuando fue posible con verificación cruzada. No deben citarse como resumen oficial de la Asamblea.

PROYECTO 554 VIVO · SEGUNDO DEBATE

Regulación integral de promotoras de vivienda y propiedad horizontal

20 proponentes Comisión de Comercio y Asuntos Económicos 2 feb 2026

Regula integralmente a las promotoras de vivienda, fortalece la protección del adquirente inmobiliario, actualiza el régimen de propiedad horizontal y establece medidas contra el abandono de proyectos. Es el expediente más ambicioso del conjunto: toca a la vez promotoras, propiedad horizontal y protección al comprador.

PROYECTO 578 VIVO · SEGUNDO DEBATE

Optimización de la verificación de uso de suelo

Comisión de Comercio y Asuntos Económicos 27 mar 2026

Optimiza la verificación de uso de suelo en el otorgamiento y renovación de avisos de operación vía Panamá Emprende.

PROYECTO 495 VIVO · SEGUNDO DEBATE

Reforma a la titulación masiva de tierras (Ley 24/2006)

24 proponentes Comisión de Economía y Finanzas 14 oct 2025

Modifica la Ley 24 de 2006 sobre regulación y titulación masiva de tierras. La Ley 24/2006 ha sido tema sensible en casos de titulación en Bocas del Toro, según antecedentes de prensa.

PROYECTO 524 VIVO · ENVIADO A SUBCOMISIÓN

Reforma al régimen de propiedad horizontal (Ley 284/2022)

7 proponentes Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal 30 oct 2025

Modifica la Ley 284 de 2022, régimen de propiedad horizontal que a su vez subrogó la Ley 31 de 2010.

PROYECTO 43 VIVO · SEGUNDO DEBATE

Modificación directa a la Ley 3 de 1985

43 proponentes — el mayor respaldo del conjunto 14 ago 2024

Modifica directamente la Ley 3 de 1985 (rama independiente de la saga de intereses preferenciales descrita en la Sección 3, no del expediente Ley 468/481). Su vigencia práctica hoy es incierta dado el régimen nuevo ya en vigor.

PROYECTO 249 VIVO · OBJETADO POR EJECUTIVO

Reducción de gastos de alquiler de oficinas públicas

Comisión de Comercio y Asuntos Económicos 17 mar 2025

Reduce los gastos de alquiler de oficinas en el sector público. Es el único proyecto del conjunto en esta etapa — aprobado por la Asamblea y devuelto por veto presidencial, un estado de bloqueo real. Nota: trata sobre alquiler de oficinas del Estado, no sobre el mercado de arrendamiento privado o comercial.

ANTEPROYECTO 41 VIVO · PENDIENTE DE PROHIBIR

Autosuficiencia hídrica para proyectos urbanísticos

Comisión de Comercio y Asuntos Económicos 9 jul 2026

Modifica la Ley 77 de 2001 (IDAAN) para garantizar la autosuficiencia hídrica de proyectos urbanísticos, residenciales, comerciales e industriales. Etapa temprana, pero directamente relevante: condiciona nuevos desarrollos a la disponibilidad de agua.

PROYECTO 196 VIVO · SEGUNDO DEBATE

Reforma al ordenamiento territorial (Ley 6/2006), vía 1 de 2

12 proponentes Comisión de Asuntos Municipales 14 ene 2025

Modifica la Ley 6 de 2006 de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano. Existe un segundo proyecto paralelo (232) que también modifica la misma ley — ver Sección 5.

PROYECTO 301 VIVO · SEGUNDO DEBATE

Regulación del hospedaje turístico de corta estancia

10 proponentes Comisión de Comercio y Asuntos Económicos 9 jul 2025

Regula el hospedaje turístico de corta estancia (tipo Airbnb) y posibilita su tributación — directamente relevante para propietarios que alquilan por plataformas de corta estancia.

PROYECTO 252 VIVO · PRIMER DEBATE

Incentivos para adquisición de vivienda usada

Primer Debate 3 abr 2025

Crea incentivos económicos para facilitar la adquisición de viviendas usadas o de segunda mano. El Ministerio de Vivienda (MIVIOT) participó directamente en su análisis, según alertas del propio sistema — es de los pocos proyectos con confirmación institucional directa de seguimiento.

PROYECTO 212 VIVO · ENVIADO A SUBCOMISIÓN

Responsabilidad de promotoras y constructoras

29 proponentes — segundo mayor respaldo del conjunto 10 feb 2025

Adopta medidas para responsabilizar a promotoras y constructoras en procesos de construcción. Pese al amplio respaldo político, permanece detenido en subcomisión.

PROYECTO 641 YA ES LEY

Sustancia económica para rentas pasivas de fuente extranjera

Convertido en ley el 30 abr 2026

Modifica el Código Fiscal en materia de renta y exige sustancia económica para ciertas rentas pasivas de fuente extranjera. No es un proyecto inmobiliario en sí, pero cruza con el sector por su relevancia para estructuras de tenencia de inmuebles a través de sociedades extranjeras.

Otras trayectorias temáticas

Ordenamiento territorial: dos reformas paralelas a la Ley 6/2006

El proyecto 196 (Segundo Debate, presentado enero 2025) y el proyecto 232 (enviado a subcomisión, presentado febrero 2025) modifican la misma Ley 6 de 2006 de ordenamiento territorial por separado, con 12 proponentes cada uno. No fue posible determinar si son complementarios o compiten por los mismos artículos, porque ambos tienen el campo de objeto vacío — esto merece verificación adicional antes de tratarse como dato firme.

Propiedad horizontal: un expediente activo y un antecedente fallido

Además del proyecto 524 (modifica la Ley 284/2022, en subcomisión) y el componente de propiedad horizontal dentro del proyecto 554, existe el antecedente del **proyecto 310** — creaba la Junta Técnica de Administración de Propiedad Horizontal y la licencia de administrador de PH — que fue **negado** en agosto de 2025. Vale la pena tenerlo presente si el 524 o el 554 retoman esa idea.

Metodología, fuentes y notas de calidad de datos

Fuente primaria. Base de proyectos de ley de la Asamblea Nacional de Panamá, tabla `proyecto_ley` de la plataforma Transclusión, con clasificación de sector previamente asignada (relación DIRECTO o por CRUCE con el gremio ACOBIR — Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces). Consulta ejecutada el 2 de agosto de 2026 sobre 48 registros, sin truncamiento.

Verificación cruzada. La cronología de la Sección 3 se verificó contra el texto de la Ley 3 de 1985 en el corpus normativo de la plataforma, el Decreto Ejecutivo 23 de 2026 (Gaceta Oficial 30545) y cobertura de prensa especializada (El Capital Financiero, El Siglo) sobre la aprobación de la Ley 481/2025.

Notas de calidad de datos

- El campo de objeto oficial del proyecto vino vacío en el 100% de los 48 registros consultados. Todas las descripciones de este informe se reconstruyeron desde el título de cada proyecto (reformateado a oración legible desde su forma original en mayúsculas), no desde un resumen oficial de la Asamblea. Para citar el objeto legal exacto de cualquier proyecto, es necesario consultar su texto completo directamente en la Asamblea Nacional.
- Las leyes 468, 472 y 481 de 2025 no existen como documentos individuales indexados en la base normativa de esta plataforma (huecos numéricos en la secuencia de leyes de ese año) — se verificaron por referencia cruzada, no por lectura directa de su texto completo.
- El campo de fecha de `proyecto_ley` registra la última actuación legislativa, no necesariamente la fecha de sanción de la ley: para la Ley 468/2025 el campo mostraba 25-feb-2025 cuando la fecha real de sanción es 24-abr-2025; para la Ley 472/2025, 4-jun-2025 frente a la real de 17-jun-2025; para la Ley 481/2025, 25-ago-2025 frente a la real de 9-sep-2025. Este informe usa las fechas verificadas por fuente cruzada, no el campo crudo.
- No se encontró, dentro de los 48 resultados, ningún proyecto que regule directamente el corretaje de bienes raíces (licencias, comisiones) — el único resultado relacionado es un proyecto simbólico y negado que proponía un «Día del Corredor de Bienes Raíces». Tampoco apareció un proyecto dedicado específicamente al Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles (ITBI); el proyecto 500 identificado trata del ITBMS (impuesto general a bienes muebles y servicios), no del ITBI.
- El campo de vigencia de la Ley 3 de 1985 en la base normativa permanece marcado como «derogada» sin distinguir el restablecimiento temporal de 2025 ni la transición vigente desde 2026 — no debe usarse aisladamente para afirmar el estado actual de esa norma.

Informe generado por Transclusión a partir de datos públicos de la Asamblea Nacional de Panamá. Este es un informe de prospección sectorial (serie Análisis Legislativo, TC-AL-2026-002); para seguimiento continuo de estos y otros expedientes, consulte el módulo de Proyectos de Ley de la plataforma.