REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

Resolución Nº MEF-RES-2026-3368 **Panamá, 5 de octubre de 2026**

Por la cual se establecen los parámetros para la determinación de los cánones de arrendamiento, concesión, permisos temporales y ocupación de bienes revertidos administrados por la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, y se deroga la Resolución No.120-12 de 22 de agosto de 2012.

EL MINISTRO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
en uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que, en virtud de los artículos 8 y 28 del Código Fiscal de la República de Panamá, concordantes con el acápite D de los numerales 3 y 6 del artículo 2 de la Ley 97 de 21 de diciembre de 1998, corresponde al Ministerio de Economía y Finanzas la administración, conservación y vigilancia de todos los bienes de la República de Panamá que expresamente no estén administrados por otras entidades o cuando así lo autorice la ley, decreto de gabinete o decreto ejecutivo;

Que, el Consejo de Gabinete, mediante Resolución de Gabinete No.108 de 27 de diciembre de 2005, transfirió al Ministerio de Economía y Finanzas las funciones de custodia y administración de los bienes propiedad de la Nación y la estructura de personal, así como las demás atribuciones que ejercía la Autoridad de la Región Interoceánica hasta el 31 de diciembre de 2005, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5 del 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley 7 del 7 de marzo de 1995;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No.67 de 25 de mayo de 2006 se creó la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, adscrita al Ministerio de Economía y Finanzas, la cual tiene, entre otras, la función de custodiar, conservar y administrar, durante el tiempo indispensable para su adjudicación definitiva, aquellos bienes revertidos que por su condición particular así lo requieran;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No.13 de 5 de febrero de 2007 se creó la Comisión Interinstitucional para la Administración de los Bienes Revertidos, integrada por el Ministro de Economía y Finanzas, el Ministro de la Presidencia, el Contralor General de la República y dos personas designadas por el Órgano Ejecutivo, con el propósito de garantizar la eficacia, el mayor orden y la transparencia en el proceso de disposición de los bienes revertidos que lleva a cabo la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos; en el marco de dicho proceso, la UABR somete los casos a la consideración de la referida Comisión, la cual adopta, mediante actas, las recomendaciones pertinentes al Ministro de Economía y Finanzas;

Que, mediante la Resolución No.120-12 de 22 de agosto de 2012, el Ministerio de Economía y Finanzas estableció los parámetros para la fijación de los cánones de arrendamiento, concesiones y permisos temporales de edificios, instalaciones y terrenos en las áreas revertidas, tomando como criterio principal un porcentaje sobre el valor del avalúo del bien;

Que, dentro de las funciones de administración de los bienes revertidos bajo su custodia, corresponde a la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos darlos en arrendamiento y concesión, así como autorizar su uso y administración, de manera gratuita, por parte de otras entidades del Estado, conforme a las políticas que para tal efecto dicte el Ministerio de Economía y Finanzas;

Que, la experiencia adquirida en la administración de los bienes revertidos ha evidenciado la necesidad de actualizar dichos parámetros, a fin de contar con un mecanismo de determinación de cánones que responda de manera más adecuada a las particularidades de cada proyecto, considerando criterios técnicos, económicos y

Gaceta Oficial Digital
Para verificar la autenticidad de una representación **GO6AD8ED6AA8A61**
en el sitio web www.gacetaoficial.gob.pa/validar-gaceta

financieros, tales como el plazo, la naturaleza y el uso del bien, la rentabilidad esperada, la inversión comprometida, la ubicación estratégica, los riesgos asumidos, los componentes variables del canon y los beneficios económicos y sociales que el proyecto genere para el Estado;

Que, se ha identificado la ocupación de bienes revertidos sin contrato de arrendamiento, concesión o permiso temporal vigente, por lo que resulta necesario establecer un canon por ocupación que compense al Estado por el uso del bien y que, mediante un recargo, incentive la regularización de tales ocupaciones o la restitución del bien, sin que su pago genere derecho alguno a favor del ocupante;

Que, es potestad del Ministerio de Economía y Finanzas dictar las políticas necesarias para la correcta y eficiente administración de los bienes revertidos, por lo que resulta necesario actualizar los parámetros para la determinación de los cánones aplicables a los contratos de arrendamiento, concesión y permisos temporales, con el propósito de dotar a la Administración de un marco técnico, objetivo y flexible que permita fijar una contraprestación acorde con las características de cada proyecto y garantizar la protección de los intereses patrimoniales del Estado;

Que, en virtud de lo antes expuesto,

RESUELVE:

PRIMERO: Cánones de arrendamiento para actividades lucrativas. Los cánones aplicables a los contratos de arrendamiento de edificios, instalaciones y terrenos ubicados en las áreas revertidas, destinados al desarrollo de actividades lucrativas, se determinarán sobre el valor base del bien, considerando además las condiciones del mercado, el plazo contractual, el destino o uso autorizado, la ubicación del bien, las mejoras incorporadas cuando correspondan, el grado de aprovechamiento del inmueble y cualquier otro criterio técnico, económico o financiero que permita fijar una contraprestación acorde con el valor del uso y goce del bien y con la protección de los intereses patrimoniales del Estado. En ningún caso el canon anual resultante será inferior al tres por ciento (3%) del valor base del bien.

SEGUNDO: Cánones de arrendamiento para actividades no lucrativas. Los cánones aplicables a los contratos de arrendamiento destinados al desarrollo de actividades no lucrativas podrán fijarse en condiciones preferenciales, sin sobrepasar el tres por ciento (3%) anual del valor base del bien, previa sustentación técnica que acredite que la actividad persigue fines de interés público, social, educativo, científico, cultural, deportivo, ambiental, religioso o asistencial.

Para su determinación se considerarán, entre otros aspectos, el plazo del contrato, el uso autorizado, el beneficio que la actividad represente para la comunidad y para el Estado, la capacidad económica del solicitante y cualquier otro criterio técnico que resulte pertinente.

TERCERO: Cánones de concesión. Los cánones aplicables a los contratos de concesión sobre edificios, instalaciones y terrenos ubicados en las áreas revertidas se determinarán sobre el valor base del bien y con fundamento en un análisis técnico, económico y financiero del proyecto objeto de la concesión.

Para la determinación del canon se considerarán, entre otros, los siguientes criterios:

1) El valor patrimonial del bien;
2) El plazo de la concesión;
3) La naturaleza y el alcance del proyecto;
4) La inversión comprometida;
5) La rentabilidad esperada;
6) Los riesgos asumidos por el concesionario;
7) La ubicación estratégica del bien;
8) Los ingresos o la producción proyectados;
9) La exclusividad del aprovechamiento;
10) Los costos de administración, conservación y supervisión del bien;

11)Los beneficios económicos y sociales que el proyecto genere para el Estado; y
12)Cualquier otro criterio técnico, económico o financiero que resulte aplicable.

El canon podrá estructurarse mediante un componente fijo, un componente variable o una combinación de ambos, cuando la naturaleza del proyecto así lo justifique.

CUARTO: Cánones por permisos temporales. Los cánones aplicables a los permisos temporales para el uso de edificios, instalaciones o terrenos ubicados en las áreas revertidas se determinarán sobre el valor base del bien y atendiendo a la naturaleza, la finalidad y la duración de la actividad autorizada. Para su fijación se considerarán, entre otros aspectos:

1) El tiempo de ocupación;
2) El área objeto de utilización;
3) El tipo de actividad o evento autorizado;
4) La capacidad de convocatoria;
5) El uso exclusivo o compartido del bien;
6) El impacto operativo y los costos de administración, mantenimiento y seguridad;
7) Las condiciones del mercado; y
8) Cualquier otro criterio técnico, económico o financiero que resulte pertinente.

Cuando el permiso temporal tenga fines comerciales o genere ingresos para el autorizado, el canon podrá establecerse mediante un monto fijo, un monto variable asociado a los ingresos obtenidos o una combinación de ambos.

QUINTO: Criterios generales para la determinación de los cánones. La determinación de los cánones previstos en la presente Resolución deberá sustentarse en un informe técnico debidamente motivado, el cual formará parte integral del expediente administrativo.

El valor base del bien estará constituido por el promedio de los valores consignados en los avalúos practicados por la Dirección de Bienes Patrimoniales del Estado y por la Contraloría General de la República, de conformidad con la normativa vigente.

Los porcentajes establecidos en la presente Resolución se entienden anuales y se aplicarán sobre el valor base del bien para determinar el canon anual; el canon mensual resultará de dividir dicho monto anual entre doce (12). El valor base constituirá la base técnica para la determinación del canon, sin perjuicio de la valoración de los demás criterios técnicos, económicos y financieros previstos en la presente Resolución, según la naturaleza jurídica de cada modalidad de uso, aprovechamiento o explotación del bien.

SEXTO: Renovación de contratos y autorizaciones. La renovación, prórroga o extensión de los contratos de arrendamiento, contratos de concesión y permisos temporales regulados en la presente Resolución requerirá la revisión y actualización del canon correspondiente.

Para tales efectos, se aplicarán los criterios establecidos en la presente Resolución y se utilizará el valor base del bien vigente al momento de la renovación, prórroga o extensión. El canon resultante no podrá ser inferior al canon vigente ni al monto mínimo que corresponda conforme a la presente Resolución y al valor base actualizado del bien, salvo los casos de actividades no lucrativas debidamente sustentados conforme a lo dispuesto en la presente Resolución.

La renovación, prórroga o extensión se formalizará mediante adenda al contrato respectivo, en la que se establecerá el canon actualizado, el plazo y las demás condiciones aplicables. La adenda podrá contemplar un canon escalonado, consistente en un incremento del canon por cada año del período prorrogado equivalente al mayor valor entre el tres por ciento (3%) anual y el porcentaje que determine el informe técnico, económico y financiero correspondiente.

La renovación, prórroga o extensión no constituirá un derecho adquirido para el contratista, concesionario o autorizado ni operará por la sola voluntad de las partes. Su otorgamiento es una facultad discrecional de la Institución, que resolverá de manera

motivada con fundamento en la evaluación técnica, económica, financiera y jurídica correspondiente y en el cumplimiento de las obligaciones contractuales. La Institución podrá negar la renovación, prórroga o extensión cuando existan circunstancias que puedan comprometer el bien o afectar el interés público, o cuando el Estado requiera el bien para otros fines.

SÉPTIMO: Uso temporal de áreas no utilizadas. En ejercicio de sus facultades de administración, cuando en los bienes otorgados en arrendamiento, concesión o permiso temporal existan salones, áreas, instalaciones o espacios que no estén siendo utilizados por el arrendatario, concesionario o autorizado, la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos podrá autorizar su uso y administración temporal, de manera gratuita, por parte de otras entidades del Estado, previa coordinación y conformidad del arrendatario, concesionario o autorizado, sin que ello genere el pago de canon, arrendamiento, compensación o contraprestación económica alguna.

La utilización autorizada deberá ser compatible con el objeto del contrato o permiso y no podrá interferir, limitar o afectar el normal desarrollo de las actividades del arrendatario, concesionario o autorizado, ni menoscabar los derechos conferidos mediante el respectivo contrato o permiso.

La autorización establecerá el área objeto de uso, su finalidad, el período autorizado, la distribución de los costos de operación y mantenimiento durante su vigencia, el régimen de responsabilidad por daños y las demás condiciones necesarias para garantizar la adecuada conservación del bien y la coordinación entre las partes.

OCTAVO: Canon por ocupación de bienes sin título vigente. Toda persona natural o jurídica que ocupe o use un bien revertido administrado por la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos sin contar con un contrato de arrendamiento, contrato de concesión o permiso temporal vigente, estará obligada al pago de un canon por ocupación por todo el período de ocupación, sin que dicho pago constituya arrendamiento, concesión, permiso temporal, ni reconocimiento de derecho alguno, ni genere obligación de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos de otorgar o renovar contrato, concesión o permiso a favor del ocupante.

El canon por ocupación se calculará conforme a los criterios y al valor base establecidos en la presente Resolución para la modalidad de uso que corresponda a la ocupación, incrementado en un cincuenta por ciento (50%) en concepto de recargo por ocupación sin título, de manera que resulte más oneroso que la contraprestación aplicable a los usos debidamente autorizados y se incentive la pronta regularización o la restitución del bien.

El canon por ocupación deberá pagarse dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la presentación de la factura. La mora en el pago generará un recargo del dos por ciento (2%) mensual sobre el monto adeudado.

Detectada una ocupación sin título vigente, la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos requerirá por escrito al ocupante para que, en un plazo de treinta (30) días calendario, acredite el título que lo autoriza a ocupar o usar el bien o, en su defecto, presente la solicitud de regularización que corresponda. Vencido dicho plazo sin que se acredite título o se regularice la ocupación, se procederá a la facturación del canon por ocupación conforme a la presente Resolución.

El pago del canon por ocupación no impedirá que la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos requiera la desocupación y restitución del bien, ni que ejerza las acciones administrativas y legales que correspondan para su recuperación.

El canon por ocupación y sus recargos se aplicarán a partir de la entrada en vigencia de la presente Resolución, respecto de las ocupaciones vigentes y futuras, sin efecto retroactivo sobre períodos anteriores a dicha vigencia.

NOVENO: Régimen de transición. Los contratos de arrendamiento, concesión y permisos temporales suscritos con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente

Resolución continuarán rigiéndose por sus términos hasta su vencimiento. Los criterios establecidos en la presente Resolución se aplicarán a los nuevos contratos y autorizaciones, así como a las renovaciones, prórrogas o extensiones que se otorguen a partir de su vigencia.

DÉCIMO: Derogatoria. Se deroga en todas sus partes la Resolución No.120-12 de 22 de agosto de 2012, "Por la cual se establecen los parámetros para la fijación de los cánones de arrendamiento, concesiones y permisos temporales de edificios, instalaciones y terrenos en las áreas revertidas", así como cualquier otra disposición de igual o inferior jerarquía que le sea contraria.

DÉCIMO PRIMERO: Vigencia. La presente Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículos 8 y 28 del Código Fiscal de la República de Panamá; Ley 97 de 21 de diciembre de 1998, Ley 5 del 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley 7 del 7 de marzo de 1995; Resolución de Gabinete No.108 de 27 de diciembre de 2005; Decreto Ejecutivo No. 67 de 25 de mayo de 2006; Decreto Ejecutivo No.13 de 5 de febrero de 2007; Resolución No.120-12 de 22 de agosto de 2012 (para efectos de su derogatoria); y demás normas concordantes."

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en la ciudad de Panamá, a los cinco (5) días del mes de octubre del año dos mil veintiséis (2026).

Felipe E. Chapman
Ministro

FEC/FF/JDG/ia

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
SECRETARÍA GENERAL

ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL

Panamá, 19 de octubre de 2026

LA SECRETARIA GENERAL