



ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Trámite Legislativo
2024 - 2029

Código AN_SG_10
Versión 0
Fecha de versión 7-may-2024

PERIODO LEGISLATIVO		2025 - 2026	
Anteproyecto de Ley N°	112	Proyecto de Ley N°	310
Ley N°		Gaceta Oficial	
Etapas	NEGADO EN COMISIÓN		

INFORMACIÓN GENERAL			
Fecha de Presentación	11-ago-25	Comisión	INFRAESTRUCTURA PUBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL
Título	QUE CREA LA JUNTA TÉCNICA DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, LA LICENCIA DE ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES.		
Proponente:	HD Hernández Lacayo, Graciela Mercedes		
	HD Cedeño Alvarado, Ernesto		
	HD Richards Tapia, Betserai Ayize		
Coproponente:	HD Pérez Barboni, José Antonio		

DEBATES	
Fecha de Prohijamiento	20-ago-25
Fecha de I Debate	
Fecha de II Debate	
Fecha de III Debate	

Observaciones:	
----------------	--

Panamá 11 de agosto de 2025.

Honorable
Jorge Herrera
Presidente de la Asamblea Nacional
E.S.D.

ASAMBLEA NACIONAL	
SECRETARÍA GENERAL	
Presentación	11/8/25
Hora	6:00
A Debate	
A Votación	
Aprobada	Votos
Rechazada	Votos
Abstención	Votos

Honorable Señor Presidente:

En uso de las facultades conferidas por la Constitución Política de la República de Panamá, y los artículos 108 y 109 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, a mi persona en calidad de Diputada de la República, me honro en presentar a través de su conducto, para la consideración de este Hemiciclo Legislativo, el presente Anteproyecto de Ley “QUE CREA LA JUNTA TÉCNICA DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, LA LICENCIA DE ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES” el cual merece la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

En las últimas décadas, el crecimiento urbano en Panamá ha impulsado un cambio significativo en la forma en que las personas habitan y conviven en comunidad. Lo que antes eran barriadas abiertas con viviendas unifamiliares y edificaciones de un solo propietario, ha evolucionado hacia una estructura urbana marcada por la propiedad horizontal, en la que conviven múltiples propietarios dentro de un mismo conjunto inmobiliario, con espacios y responsabilidades compartidas.

Desde la promulgación de la Ley 33 de 1952, Panamá ha sido pionera en América Latina en reconocer la particularidad de este tipo de propiedad, estableciendo un régimen especial que, a lo largo del tiempo, ha sido reformado para atender las crecientes complejidades sociales, legales y técnicas de la vida en comunidad. Esa evolución culmina, hasta la fecha, en la Ley 284 de 2022, que reconoce formalmente a la propiedad horizontal como una modalidad con independencia funcional, compuesta por bienes privados y bienes comunes, y que incorpora principios esenciales como la convivencia pacífica, el respeto a la dignidad humana, la sostenibilidad y el debido proceso.

En este marco jurídico y social, la figura del administrador de propiedad horizontal se ha convertido en un actor clave para garantizar el buen funcionamiento, la armonía y la conservación del patrimonio común de miles de panameños. Su rol ya no es simplemente operativo o logístico. Es un gestor integral de comunidades, custodio de la convivencia, mediador de conflictos, garante del cumplimiento normativo y responsable de la administración de activos compartidos que pueden representar millones de balboas.

Un administrador idóneo impacta directamente en tres pilares fundamentales:

1. La convivencia ciudadana, al promover la paz social y el respeto entre copropietarios;
2. La sostenibilidad financiera, al asegurar el uso transparente y eficiente de los fondos comunes;
3. La preservación del valor inmobiliario, al garantizar el mantenimiento adecuado de las instalaciones y áreas comunes.

No obstante, la creciente complejidad técnica, legal y humana de esta función exige cada vez más un perfil profesional especializado. La propia Ley 284 reconoce que el administrador debe contar con competencias en contabilidad, manejo legal, recursos humanos, resolución de conflictos y gestión comunitaria.

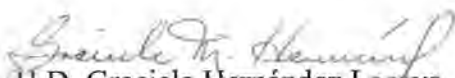
En la actualidad, el vacío regulatorio en torno al ejercicio de esta profesión permite que personas sin formación, sin criterio técnico o sin vocación de servicio, asuman esta delicada responsabilidad, poniendo en riesgo no solo la eficiencia administrativa, sino la convivencia y el patrimonio común de quienes viven o trabajan en propiedades horizontales.

Frente a esta realidad, se propone la creación de una Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, adscrita al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que:

- Evalúe y certifique a los profesionales del sector mediante un sistema de licenciamiento;
- Establezca estándares mínimos de formación y conducta;
- Promueva la educación continua;
- Y actúe como órgano rector de esta profesión, con enfoque ético, técnico y humano.

El país necesita administradores de propiedad horizontal formados, responsables y comprometidos. Esta propuesta de Ley busca dignificar esa labor, proteger a las comunidades y consolidar un régimen de propiedad horizontal más seguro, más justo y más sostenible para todos los panameños.

Es por estas razones antes expuestas que sometemos a la consideración del Pleno de la Asamblea Nacional el presente anteproyecto de Ley, y solicitamos la colaboración de los honorables diputados por darle el trámite interno correspondiente a este anteproyecto de ley, para que se convierta en ley de la República.

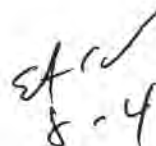

H.D. Graciela Hernández Lacayo

Diputada de la República

Circuito 8-4




Benj. Bonifant
8-3


8-4

ANTEPROYECTO DE LEY No. _____

De ____ de ____ de 2025

ASAMBLEA NACIONAL SECRETARÍA GENERAL	
Presentación	11/7/25
Hora	6:00
A Debate	_____
A Votación	_____

Que crea la Junta Técnica de Administración de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal y dicta otras disposiciones.

LA ASAMBLEA NACIONAL DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer el marco regulatorio para el ejercicio de la actividad de administración de propiedades horizontales. Se crea la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, la Licencia correspondiente, y se regula su fiscalización, responsabilidades y sanciones.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Esta ley se aplica a todas las personas naturales y jurídicas dedicadas a la administración de propiedades horizontales, así como a los gremios de Administradores y a las Asambleas de Propietarios que contraten sus servicios. También regula la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal propuesta para la regulación y fiscalización de la actividad.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se entenderán así:

- 1. Administrador de Propiedad Horizontal:** Persona natural o jurídica que, bajo la supervisión y coordinación de la Junta Directiva, planifica, organiza y ejecuta la gestión operativa, administrativa y financiera de una propiedad sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal. Para ejercer esta actividad, deberá contar con la licencia expedida por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, mediante un contrato de servicio profesional o contrato laboral.
- 2. Asistente Administrativo de Propiedad Horizontal:** Persona natural que ejerce como asistente del Administrador, con dominio de las aptitudes necesarias para el manejo de una oficina. Debe poseer habilidades para asumir responsabilidades sin supervisión directa, con iniciativa, conocimientos en materias legales, contables, operativas y de seguridad, buen criterio para tomar decisiones que no requieran autorización de la Administración de la propiedad horizontal.
- 3. Actividad de Administración de Propiedad Horizontal:** Encargada profesionalmente de planificar, coordinar y supervisar todos los aspectos operativos, financieros, legales y de convivencia de cualquier inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal. Esto incluye edificios, viviendas adosadas, centros comerciales,

estacionamientos o desarrollos de uso mixto, garantizando el cumplimiento de la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, su Reglamentación y el Reglamento de Copropiedad, así como los acuerdos de la Asamblea de Propietarios.

4. **Código de Ética:** Documento que incluye una serie de principios y normas de conducta requeridas para el ejercicio profesional que se compromete unilateralmente a seguir y ajustar sus actividades.
5. **Contrato de Mandato:** Documento mediante el cual una persona (mandante) confía la gestión de uno o más negocios a otra (mandatario), quien se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. Es un contrato consensual, bilateral imperfecto, de buena fe y se presume oneroso.
6. **Contrato de Servicios profesionales:** Documento en virtud del cual una parte, llamada profesional, se obliga a efectuar un trabajo que requiere preparación técnica, artística y, en ocasiones, título profesional a favor de otra persona llamada cliente, a cambio de una remuneración llamada honorarios.
7. **Contrato de Trabajo:** Documento por el cual una persona física denominada el trabajador se compromete a realizar obras o servicios para una persona física o jurídica denominada el empleador. Se establece bajo un horario, con dependencia económica y subordinación, obligando al pago de una remuneración determinada llamada salario, bajo las normas del Código de Trabajo de la República de Panamá.
8. **Propietario:** Persona natural o jurídica que tiene derecho a gozar y disponer de su unidad inmobiliaria, debidamente inscrita a su nombre en el Registro Público de Panamá. Está sometido al régimen de propiedad horizontal, con deberes y derechos sobre los elementos comunes de la propiedad.
9. **Fianza:** Garantía de un contrato accesorio para reforzar la obligación contractual asumida por el cliente con un tercero.
10. **Honorarios:** Remuneración económica que recibe un administrador de propiedad horizontal por su trabajo. Equivale al pago que percibe una persona que ofrece servicios de manera independiente, bajo un contrato de servicios profesionales y cobro a través de facturas.
11. **Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal:** Organismo encargado de acreditar, licenciar, fiscalizar y controlar la actividad de aquellas personas calificadas para ejercer o licenciadas como Administradores de Propiedad Horizontal, conforme a lo establecido en esta Ley.
12. **Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal:** Autorización que otorga el derecho de ejercer la actividad de administrador de propiedad horizontal.
13. **Propiedad Horizontal:** Tipo especial de propiedad con independencia funcional, donde coexisten bienes privados y comunes con salida a la vía pública.
14. **Registro de Administradores:** Base de datos oficial que recopila a todas las personas naturales o jurídicas autorizadas para ejercer la actividad de administración de propiedad horizontal, en virtud de la licencia expedida por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

15. **Reglamento Único:** Documento normativo que regula la actividad de administración de propiedad horizontal por parte de personas debidamente licenciadas por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal. Establece principios, obligaciones y directrices para una gestión ética, ordenada y orientada a la prevención de conflictos.

CAPÍTULO II

DE LA LICENCIA DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 4. *Requisitos para obtener la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal.* Podrán solicitar la licencia tanto personas naturales como jurídicas que cumplan con los siguientes requisitos:

A. Personas naturales:

1. Presentar copia de la cédula de identidad personal o carnet de residente permanente.
2. Ser de nacionalidad panameña con domicilio en Panamá, o extranjero con residencia permanente y permiso de trabajo vigentes en el país, con al menos cinco (5) años de residencia legal, certificado por el Servicio Nacional de Migración.
3. Presentar certificado de antecedentes penales y policiales que demuestre la ausencia de condenas por delitos contra el patrimonio, la fe pública, la administración de justicia o el honor.
4. Aprobar el examen de conocimientos según lo dispuesto en la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, ante la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.
5. Constituir una fianza de diez mil balboas (B/.10,000.00), renovable anualmente mediante póliza de compañía aseguradora registrada en Panamá, para responder por sanciones o perjuicios causados en el ejercicio profesional.

B. Personas jurídicas:

1. Presentar copia de la cédula de identidad personal o carné de residente permanente del presidente o representante legal.
2. Acompañar certificado vigente expedido por el Registro Público de Panamá, que acredite la existencia legal de la sociedad y sus dignatarios.
3. Adjuntar copia autenticada de la licencia vigente de administrador de propiedad horizontal expedida a nombre del representante legal por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 5. *Idoneidad de los administradores de Propiedad Horizontal.* Las personas naturales o jurídicas que estén ejerciendo la actividad de administradores al momento de la publicación de esta ley en la Gaceta Oficial tendrán dieciocho (18) meses para demostrar su idoneidad y obtener la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal ante la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 6. Vigencia de la Licencia. La Licencia tendrá una vigencia de tres (3) años a partir de su expedición, renovable por igual período según lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 7. Renovación de la licencia. La vigencia de la licencia podrá ser interrumpida en caso de suspensión o cancelación, según lo dispuesto en esta Ley y su reglamento.

1. El Administrador de Propiedad Horizontal será responsable de mantener vigente su licencia. La solicitud de renovación deberá presentarse dentro del mes siguiente a su vencimiento e irá acompañada de:
 - a. La constancia de renovación de la fianza requerida por esta Ley.
 - b. Certificados que acrediten su participación en actividades de actualización o formación continua relacionadas con la administración de propiedad horizontal, durante la vigencia de la licencia anterior, con la acreditación de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.
2. Transcurrido dicho plazo sin haberse presentado la solicitud de renovación o sin haberse actualizado la fianza, la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal impondrá una multa de cien balboas (B/.100.00).
3. Si han transcurrido tres (3) meses desde el vencimiento de la fianza sin que se haya cumplido su renovación, la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal procederá a suspender temporalmente la licencia hasta que se subsane el incumplimiento. Durante el período de suspensión, el administrador deberá abstenerse de ejercer la actividad regulada por esta Ley.
4. Si el incumplimiento persiste por un período de seis (6) meses contados desde el vencimiento de la fianza, la licencia será cancelada. Para obtener una nueva licencia, el interesado deberá cumplir con el procedimiento completo establecido para la obtención inicial de la licencia.

Artículo 8. Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal. Se crea la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal en la República de Panamá, adscrita al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), en adelante denominada la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

La Junta estará compuesta por los siguientes miembros:

- a) El Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial o su designado, quien presidirá la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.
- b) El Director de la Dirección de Propiedad Horizontal o su designado.
- c) Tres (3) representantes de asociaciones de administradores de propiedad horizontal en la República de Panamá, con personería jurídica expedida por el Ministerio de Gobierno e inscrita en el Registro Público y acreditadas por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, designados por un periodo de dos (2) años con derecho a una (1) reelección inmediata.

Artículo 9. Procedimiento de expedición o rechazo de la solicitud. La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, una vez verificado que el solicitante cumple con los requisitos establecidos por esta Ley y sus reglamentos respectivos, expedirá la licencia mediante resolución, dentro de un término no mayor de treinta (30) días calendario desde la fecha de cumplimiento de dichos requisitos.

1. La resolución que deniegue una solicitud de licencia de administrador de propiedad horizontal admitirá recurso de reconsideración ante la misma Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, agotando así la vía gubernativa. Dicho recurso deberá interponerse y sustentarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la resolución correspondiente.
2. En caso de existir más de un gremio o asociación de administradores de propiedad horizontal en la República de Panamá, acreditados por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, la designación de su representante dentro de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal será rotativa para garantizar su participación equitativa.

Artículo 10. Funcionamiento. La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal contará con al menos un Secretario de Actas y Correspondencia, funcionario público permanente designado por el MIVIOT.

1. Las actas de las reuniones y las resoluciones emitidas deberán ser suscritas por el presidente y el secretario de la reunión.
2. La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal se reunirá por lo menos una (1) vez cada tres (3) meses, previa convocatoria de su presidente o su secretario.

Artículo 11. Impedimentos. Los miembros de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal estarán impedidos de participar en la evaluación, trámite o decisión de solicitudes o procedimientos en los que intervengan directa o indirectamente su cónyuge, parientes dentro del segundo grado de consanguinidad o cuarto de afinidad, así como empresas en las que hayan sido miembros de la Junta Directiva, empleados, socios o tengan intereses económicos, en los dos (2) años anteriores al procedimiento.

Artículo 12. Funciones de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal
La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal tendrá, las siguientes funciones y facultades:

1. Recibir y revisar la documentación presentada por los aspirantes, para determinar el cumplimiento con lo establecido en esta Ley.
2. Velar por el fiel cumplimiento de la presente Ley y promover su divulgación.
3. Velar por que el ejercicio profesional de los administradores de Propiedad Horizontal se realice de manera profesional y ética, adoptando un código de ética.

4. Aprobar y Acreditar los temarios, cursos y seminarios, y crear y calificar los exámenes para aspirantes a administradores de propiedad horizontal, comprobando así la preparación necesaria para el ejercicio de la actividad.
5. Nombrar asesores expertos en operaciones de propiedad horizontal, contabilidad, derecho, seguridad humana y otras áreas relevantes para apoyar a la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.
6. Expedir, mediante resolución, las licencias de administradores de propiedad horizontal, firmadas por el presidente y el secretario de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.
7. Acreditar las asociaciones especializadas de administradores de propiedades horizontales.
8. Aplicar las sanciones establecidas en esta Ley, sus reglamentos y el código de ética de los administradores de Propiedad Horizontal en Panamá, aprobado por la misma Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.
9. Recomendar al Órgano Ejecutivo las reformas que considere convenientes.
10. Dictar su reglamento interno para el correcto funcionamiento y organización de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 13. Exámenes. Los exámenes a los que deberán someterse los aspirantes a administradores de propiedad horizontal estarán orientados a comprobar el perfil indicado en la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, así como los conocimientos necesarios para desempeñarse como administradores licenciados en materias legales, contables, operativas y de seguridad para el adecuado manejo de la propiedad horizontal. Estos exámenes serán gestionados en sitio autorizado para que los aspirantes lo tomen de forma presencial y deberá ser de manera digital. La Junta Técnica será responsable de los contenidos, criterios de evaluación, donde se ejecutarán y calificarán los exámenes.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES DE LOS ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 14. Obligaciones del Administrador de Propiedad Horizontal en la República de Panamá. Las obligaciones del Administrador de Propiedad Horizontal en la República de Panamá estarán definidas por esta Ley, la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, artículo 93 y su reglamentación, así como por lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad, las decisiones de la Asamblea de Propietarios y la Junta Directiva.

Artículo 15. Entrenamiento. Las personas jurídicas que sean administradores de Propiedad Horizontal tendrán la obligación de capacitar a sus asistentes administrativos en temas legales, contables, operativos y de seguridad y cualquier otro tema relacionado con la Administración de Propiedad Horizontal, de manera que se mantengan actualizados.

CAPÍTULO IV

DE LOS HONORARIOS DEL ADMINISTRADOR

Artículo 16. *Determinación de los Honorarios del Administrador de Propiedad Horizontal.*

Los honorarios del Administrador serán acordados con la Junta Directiva de la Propiedad Horizontal, basándose en la responsabilidad que recae sobre él conforme a la Ley y los Reglamentos de cada propiedad horizontal, incluyendo las responsabilidades adicionales derivadas de las particularidades específicas de cada inmueble. Para este efecto, se considerarán los siguientes aspectos:

1. Los resultados de la inspección visual de las áreas comunes de la propiedad, áreas administrativas, áreas sociales y otras, así como el estado y situación de las estructuras.
2. La cantidad de amenidades que posea la propiedad horizontal en sus áreas comunes.
3. La experiencia comprobada del administrador y su conocimiento actualizado en la materia.
4. El ingreso mensual por concepto de pago de todas las cuotas de gastos comunes.
5. La cantidad de unidades inmobiliarias y metros cuadrados totales de la propiedad.

CAPÍTULO V

DE LA CREACIÓN DE UN REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA REPÚBLICA DE PANAMÁ

Artículo 17. *Registro de Administradores de Propiedad Horizontal.* Se establece el Registro de Administradores de Propiedad Horizontal de la República de Panamá, bajo la dirección de la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), la cual será la autoridad competente en todo lo relativo a esta Ley.

El Registro estará disponible en la página web del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) y será de acceso público y gratuito, la misma deberá ser actualizada cada 3 meses.

Artículo 18. *Obligación de Inscripción.* Toda persona que ejerza la actividad de Administrador de Propiedad Horizontal en la República de Panamá deberá estar inscrita en el Registro de Administradores de Propiedad Horizontal, trámite digital, el cual será gestionado automáticamente por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal después de otorgar la respectiva Licencia.

CAPÍTULO VI

RÉGIMEN DE SANCIONES

Artículo 19. *Cancelación de la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal.* La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal cancelará, de oficio o a solicitud de parte interesada, la licencia de administrador de propiedad horizontal en la República de Panamá a toda persona a quien se le compruebe que la obtuvo de manera fraudulenta o mediante resolución administrativa o sentencia del Órgano Judicial que lo inhabilite para ejercer la actividad de administrador de propiedad horizontal.

La cancelación de la licencia, según este artículo, tendrá una duración de uno (1) a diez (10) años en casos de reincidencia.

Artículo 20. *Sanciones.* La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal está facultada para imponer las sanciones previstas en esta Ley y en los diferentes reglamentos que la desarrollen, según la gravedad de la infracción. Entre estas sanciones se incluyen las siguientes:

1. Amonestación escrita por faltas a la ética profesional: se emitirá una amonestación formal escrita que quedará registrada en el expediente de la persona natural o jurídica.
2. Suspensión temporal o definitiva de la licencia otorgada, dependiendo de la gravedad de la actuación y la reincidencia en la falta.

Artículo 21. *Aplicación de la Suspensión Temporal de la Licencia de Administrador de propiedad horizontal.* La suspensión temporal de la Licencia de Administrador de propiedad horizontal solo podrá aplicarse en casos de comisión de faltas graves, por incumplimiento en los siguientes casos:

1. Del código de ética vigente.
2. Los requisitos para renovación establecidos en esta Ley.

Artículo 22. *Multas.* El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) podrá imponer multas que oscilen entre cien balboas (B/.100.00) y diez mil balboas (B/.10,000.00) a favor del Tesoro Nacional, por infracciones a esta Ley cometidas por personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de administrador de propiedad horizontal en Panamá sin la debida autorización.

Artículo 23. *Publicación de las Sanciones Impuestas.* Las sanciones aplicadas según esta Ley serán publicadas en el mural de comunicación, al igual que en la Página Web del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) en la sección de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 24. *Levantamiento de Inhabilitación.* Los ex administradores de propiedad horizontal que hayan sido sancionados con inhabilitación para ejercer funciones públicas podrán ser rehabilitados después de cinco (5) años de que la medida haya quedado firme.

Las personas inhabilitadas por condena penal por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos tendrán suspendida su Licencia de Administración de Propiedad Horizontal mientras cumplan con la condena. Después de cumplir la condena, podrán solicitar el levantamiento de la suspensión ante la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT)

Artículo 25. Disposición Final. Esta Ley deroga cualquier disposición que le sea contraria.

CAPÍTULO VII

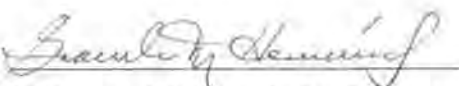
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 26. Exención de Exámenes para Administradores con Experiencia. Los administradores con más de diez (10) años en ejercicio deberán demostrarlo mediante certificado del Registro Público, que conste que la persona natural o jurídica que ha sido administrador o cartas de referencias notariadas emitidas por el representante legal de los PH donde haya ejercido sus funciones de administrador para quedar exentos de aprobar exámenes sobre conocimientos necesarios en materias relacionadas con la Administración de Propiedad Horizontal. No obstante, deberán cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ley para obtener la licencia. Este artículo transitorio estará vigente por dieciocho (18) meses desde la promulgación de la presente Ley.

Artículo 27. Vigencia. La presente Ley entrará en vigencia a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Propuesto a la consideración de la Asamblea Nacional, hoy _____ de _____ de 2025, por la suscrita.


H.D. Graciela Hernández Lacayo
Diputada de la República
Circuito 8-4


Perry Bumbini
8-3

BR
8-6

8-1



Asamblea Nacional
Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal

Panamá, 20 de agosto del 2025
2025_082_AN_DNALTC_CIPAC

Honorable Diputado
Jorge Luis Herrera
Presidente
Asamblea Nacional
E.S.D.

ASAMBLEA NACIONAL	
SECRETARÍA GENERAL	
Presentación	20/8/25
Hora	5:30
A Debate	_____
A Votación	_____
Aprobada	_____ VOTOS
Rechazada	_____ VOTOS
Abstención	_____ VOTOS

Respetado Señor Presidente:

La Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal, la cual me honro en presidir, en reunión efectuada el día miércoles 20 de agosto de 2025, prohió el Anteproyecto de Ley N° 112, **Que crea la Junta Técnica de Administración de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal y dicta otras disposiciones**, presentado por los Honorables Diputados José Pérez Barboni, Betzerai Richards, Graciela Hernández y Ernesto Cedeño.

Por tal motivo, la Comisión adjunta a la presente dos originales del Proyecto de Ley en mención como Proyecto de la Comisión.

Por lo antes expuesto, tal cual lo expresa el artículo 109 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, le remitimos debidamente prohiado el Anteproyecto de Ley; sírvase impartir las instrucciones correspondientes con el objeto de que el citado Anteproyecto sea sometido a primer debate.

Atentamente,

H.D. José Pérez Barboni
Presidente

PROYECTO DE LEY N°

De _____ de _____ de 2025

PROYECTO DE LEY N°310
COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL.

Que crea la Junta Técnica de Administración de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal y dicta otras disposiciones

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ASAMBLEA NACIONAL	
SECRETARÍA GENERAL	
Presentación	20/8/25
Hora	5:30
A Debate	_____
A Votación	_____
Aprobada	_____ Votos
Rechazada	_____ Votos
Abstención	_____ Votos

Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer el marco regulatorio para el ejercicio de la actividad de administración de propiedades horizontales. Se crea la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, la Licencia correspondiente, y se regula su fiscalización, responsabilidades y sanciones.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Esta ley se aplica a todas las personas naturales y jurídicas dedicadas a la administración de propiedades horizontales, así como a los gremios de Administradores y a las Asambleas de Propietarios que contraten sus servicios. También regula la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal propuesta para la regulación y fiscalización de la actividad.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se entenderán así:

- 1. Administrador de Propiedad Horizontal:** Persona natural o jurídica que, bajo la supervisión y coordinación de la Junta Directiva, planifica, organiza y ejecuta la gestión operativa, administrativa y financiera de una propiedad sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal. Para ejercer esta actividad, deberá contar con la licencia expedida por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, mediante un contrato de servicio profesional o contrato laboral.
- 2. Asistente Administrativo de Propiedad Horizontal:** Persona natural que ejerce como asistente del Administrador, con dominio de las aptitudes necesarias para el manejo de una oficina. Debe poseer habilidades para asumir responsabilidades sin supervisión directa, con iniciativa, conocimientos en materias legales, contables, operativas y de seguridad, buen criterio para tomar decisiones que no requieran autorización de la Administración de la propiedad horizontal.
- 3. Actividad de Administración de Propiedad Horizontal:** Encargada profesionalmente de planificar, coordinar y supervisar todos los aspectos operativos, financieros, legales y de

convivencia de cualquier inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal. Esto incluye edificios, viviendas adosadas, centros comerciales, estacionamientos o desarrollos de uso mixto, garantizando el cumplimiento de la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, su Reglamentación y el Reglamento de Copropiedad, así como los acuerdos de la Asamblea de Propietarios.

4. Código de Ética: Documento que incluye una serie de principios y normas de conducta requeridas para el ejercicio profesional que se compromete unilateralmente a seguir y ajustar sus actividades.

5. Contrato de Mandato: Documento mediante el cual una persona (mandante) confía la gestión de uno o más negocios a otra (mandatario), quien se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. Es un contrato consensual, bilateral imperfecto, de buena fe y se presume oneroso.

6. Contrato de Servicios profesionales: Documento en virtud del cual una parte, llamada profesional, se obliga a efectuar un trabajo que requiere preparación técnica, artística y, en ocasiones, título profesional a favor de otra persona llamada cliente, a cambio de una remuneración llamada honorarios.

7. Contrato de Trabajo: Documento por el cual una persona física denominada el trabajador se compromete a realizar obras o servicios para una persona física o jurídica denominada el empleador. Se establece bajo un horario, con dependencia económica y subordinación, obligando al pago de una remuneración determinada llamada salario, bajo las normas del Código de Trabajo de la República de Panamá.

8. Propietario: Persona natural o jurídica que tiene derecho a gozar y disponer de su unidad inmobiliaria, debidamente inscrita a su nombre en el Registro Público de Panamá. Está sometido al régimen de propiedad horizontal, con deberes y derechos sobre los elementos comunes de la propiedad.

9. Fianza: Garantía de un contrato accesorio para reforzar la obligación contractual asumida por el cliente con un tercero.

10. Honorarios: Remuneración económica que recibe un administrador de propiedad horizontal por su trabajo. Equivale al pago que percibe una persona que ofrece servicios de manera independiente, bajo un contrato de servicios profesionales y cobro a través de facturas.

11. Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal: Organismo encargado de acreditar, licenciar, fiscalizar y controlar la actividad de aquellas personas calificadas para ejercer o licenciadas como Administradores de Propiedad Horizontal, conforme a lo establecido en esta Ley.

12. Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal: Autorización que otorga el derecho de ejercer la actividad de administrador de propiedad horizontal.

13. Propiedad Horizontal: Tipo especial de propiedad con independencia funcional, donde coexisten bienes privados y comunes con salida a la vía pública.

14. Registro de Administradores: Base de datos oficial que recopila a todas las personas naturales o jurídicas autorizadas para ejercer la actividad de administración de propiedad horizontal, en virtud de la licencia expedida por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

15. Reglamento Único: Documento normativo que regula la actividad de administración de propiedad horizontal por parte de personas debidamente licenciadas por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal. Establece principios, obligaciones y directrices para una gestión ética, ordenada y orientada a la prevención de conflictos.

CAPÍTULO II

DE LA LICENCIA DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 4. Requisitos para obtener la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal. Podrán solicitar la licencia tanto personas naturales como jurídicas que cumplan con los siguientes requisitos:

A. Personas naturales:

1. Presentar copia de la cédula de identidad personal o carnet de residente permanente.
2. Ser de nacionalidad panameña con domicilio en Panamá, o extranjero con residencia permanente y permiso de trabajo vigentes en el país, con al menos cinco (5) años de residencia legal, certificado por el Servicio Nacional de Migración.
3. Presentar certificado de antecedentes penales y policiales que demuestre la ausencia de condenas por delitos contra el patrimonio, la fe pública, la administración de justicia o el honor.
4. Aprobar el examen de conocimientos según lo dispuesto en la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, ante la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.
5. Constituir una fianza de diez mil balboas (B/.10,000.00), renovable anualmente mediante póliza de compañía aseguradora registrada en Panamá, para responder por sanciones o perjuicios causados en el ejercicio profesional.

B. Personas jurídicas:

1. Presentar copia de la cédula de identidad personal o carné de residente permanente del presidente o representante legal.
2. Acompañar certificado vigente expedido por el Registro Público de Panamá, que acredite la existencia legal de la sociedad y sus dignatarios.
3. Adjuntar copia autenticada de la licencia vigente de administrador de propiedad horizontal expedida a nombre del representante legal por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 5. Idoneidad de los administradores de Propiedad Horizontal. Las personas naturales o jurídicas que estén ejerciendo la actividad de administradores al momento de la publicación de esta ley en la Gaceta Oficial tendrán dieciocho (18) meses para demostrar su idoneidad y obtener la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal ante la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 6. Vigencia de la Licencia. La Licencia tendrá una vigencia de tres (3) años a partir de su expedición, renovable por igual período según lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 7. Renovación de la licencia. La vigencia de la licencia podrá ser interrumpida en caso de suspensión o cancelación, según lo dispuesto en esta Ley y su reglamento.

1. El Administrador de Propiedad Horizontal será responsable de mantener vigente su licencia. La solicitud de renovación deberá presentarse dentro del mes siguiente a su vencimiento e irá acompañada de:

a. La constancia de renovación de la fianza requerida por esta Ley.

b. Certificados que acrediten su participación en actividades de actualización o formación continua relacionadas con la administración de propiedad horizontal, durante la vigencia de la licencia anterior, con la acreditación de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

2. Transcurrido dicho plazo sin haberse presentado la solicitud de renovación o sin haberse actualizado la fianza, la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal impondrá una multa de cien balboas (B/.1 00.00).

3. Si han transcurrido tres (3) meses desde el vencimiento de la fianza sin que se haya cumplido su renovación, la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal procederá a suspender temporalmente la licencia hasta que se subsane el incumplimiento. Durante el período de suspensión, el administrador deberá abstenerse de ejercer la actividad regulada por esta Ley.

4. Si el incumplimiento persiste por un periodo de seis (6) meses contados desde el vencimiento de la fianza, la licencia será cancelada. Para obtener una nueva licencia, el interesado deberá cumplir con el procedimiento completo establecido para la obtención inicial de la licencia.

Artículo 8. Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal. Se crea la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal en la República de Panamá, adscrita al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), en adelante denominada la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

La Junta estará compuesta por los siguientes miembros:

a) El Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial o su designado, quien presidirá la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

b) El Director de la Dirección de Propiedad Horizontal o su designado.

c) Tres (3) representantes de asociaciones de administradores de propiedad horizontal en la República de Panamá, con personería jurídica expedida por el Ministerio de Gobierno e inscrita en el Registro Público y acreditadas por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, designados por un periodo de dos (2) años con derecho a una (1) reelección inmediata.

Artículo 9. Procedimiento de expedición o rechazo de la solicitud. La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, una vez verificado que el solicitante cumple con los requisitos establecidos por esta Ley y sus reglamentos respectivos, expedirá la licencia mediante resolución, dentro de un término no mayor de treinta (30) días calendario desde la fecha de cumplimiento de dichos requisitos.

1. La resolución que deniegue una solicitud de licencia de administrador de propiedad horizontal admitirá recurso de reconsideración ante la misma Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, agotando así la vía gubernativa. Dicho recurso deberá interponerse y sustentarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

2. En caso de existir más de un gremio o asociación de administradores de propiedad horizontal en la República de Panamá, acreditados por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal, la designación de su representante dentro de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal será rotativa para garantizar su participación equitativa.

Artículo 10. Funcionamiento. La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal contará con al menos un Secretario de Actas y Correspondencia, funcionario público permanente designado por el MIVIOT.

1. Las actas de las reuniones y las resoluciones emitidas deberán ser suscritas por el presidente y el secretario de la reunión.

2. La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal se reunirá por lo menos una (1) vez cada tres (3) meses, previa convocatoria de su presidente o su secretario.

Artículo 11. Impedimentos. Los miembros de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal estarán impedidos de participar en la evaluación, trámite o decisión de solicitudes o procedimientos en los que intervengan directa o indirectamente su cónyuge, parientes dentro del segundo grado de consanguinidad o cuarto de afinidad, así como empresas en las que hayan sido miembros de la Junta Directiva, empleados, socios o tengan intereses económicos, en los dos (2) años anteriores al procedimiento.

Artículo 12. Funciones de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal
La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal tendrá, las siguientes funciones y facultades:

1. Recibir y revisar la documentación presentada por los aspirantes, para determinar el cumplimiento con lo establecido en esta Ley.

2. Velar por el fiel cumplimiento de la presente Ley y promover su divulgación.
3. Velar por que el ejercicio profesional de los administradores de Propiedad Horizontal se realice de manera profesional y ética, adoptando un código de ética.
4. Aprobar y Acreditar los temarios, cursos y seminarios, y crear y calificar los exámenes para aspirantes a administradores de propiedad horizontal, comprobando así la preparación necesaria para el ejercicio de la actividad.
5. Nombrar asesores expertos en operaciones de propiedad horizontal, contabilidad, derecho, seguridad humana y otras áreas relevantes para apoyar a la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.
6. Expedir, mediante resolución, las licencias de administradores de propiedad horizontal, firmadas por el presidente y el secretario de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.
7. Acreditar las asociaciones especializadas de administradores de propiedades horizontales.
8. Aplicar las sanciones establecidas en esta Ley, sus reglamentos y el código de ética de los administradores de Propiedad Horizontal en Panamá, aprobado por la misma Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal
9. Recomendar al Órgano Ejecutivo las reformas que considere convenientes.
10. Dictar su reglamento interno para el correcto funcionamiento y organización de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 13. Exámenes. Los exámenes a los que deberán someterse los aspirantes a administradores de propiedad horizontal estarán orientados a comprobar el perfil indicado en la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, así como los conocimientos necesarios para desempeñarse como administradores licenciados en materias legales, contables, operativas y de seguridad para el adecuado manejo de la propiedad horizontal. Estos exámenes serán gestionados en sitio autorizado para que los aspirantes lo tomen de forma presencial y deberá ser de manera digital. La Junta Técnica será responsable de los contenidos, criterios de evaluación, donde se ejecutarán y calificarán los exámenes.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES DE LOS ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 14. Obligaciones del Administrador de Propiedad Horizontal en la República de Panamá. Las obligaciones del Administrador de Propiedad Horizontal en la República de Panamá estarán definidas por esta Ley, la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, artículo 93 y su reglamentación, así como por lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad, las decisiones de la Asamblea de Propietarios y la Junta Directiva.

Artículo 15. Entrenamiento. Las personas jurídicas que sean administradores de Propiedad Horizontal tendrán la obligación de capacitar a sus asistentes administrativos en temas legales, contables, operativos y de seguridad y cualquier otro tema relacionado con la Administración de Propiedad Horizontal, de manera que se mantengan actualizados.

CAPÍTULO IV

DE LOS HONORARIOS DEL ADMINISTRADOR

Artículo 16. Determinación de los Honorarios del Administrador de Propiedad Horizontal. Los honorarios del Administrador serán acordados con la Junta Directiva de la Propiedad Horizontal, basándose en la responsabilidad que recae sobre él conforme a la Ley y los Reglamentos de cada propiedad horizontal, incluyendo las responsabilidades adicionales derivadas de las particularidades específicas de cada inmueble. Para este efecto, se considerarán los siguientes aspectos:

1. Los resultados de la inspección visual de las áreas comunes de la propiedad, áreas administrativas, áreas sociales y otras, así como el estado y situación de las estructuras.
2. La cantidad de amenidades que posea la propiedad horizontal en sus áreas comunes.
3. La experiencia comprobada del administrador y su conocimiento actualizado en la materia.
4. El ingreso mensual por concepto de pago de todas las cuotas de gastos comunes.
5. La cantidad de unidades inmobiliarias y metros cuadrados totales de la propiedad.

CAPÍTULO V

DE LA CREACIÓN DE UN REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA REPÚBLICA DE PANAMÁ

Artículo 17. Registro de Administradores de Propiedad Horizontal. Se establece el Registro de Administradores de Propiedad Horizontal de la República de Panamá, bajo la dirección de la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), la cual será la autoridad competente en todo lo relativo a esta Ley.

El Registro estará disponible en la página web del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) y será de acceso público y gratuito, la misma deberá ser actualizada cada 3 meses.

Artículo 18. Obligación de Inscripción. Toda persona que ejerza la actividad de Administrador de Propiedad Horizontal en la República de Panamá deberá estar inscrita en el Registro de Administradores de Propiedad Horizontal, trámite digital, el cual será gestionado automáticamente por la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal después de otorgar la respectiva Licencia.

CAPÍTULO VI

RÉGIMEN DE SANCIONES

Artículo 19. Cancelación de la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal. La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal cancelará, de oficio o a solicitud de parte interesada, la licencia de administrador de propiedad horizontal en la República de Panamá a toda persona a quien se le compruebe que la obtuvo de manera fraudulenta o mediante resolución administrativa o sentencia del Órgano Judicial que lo inhabilite para ejercer la actividad de administrador de propiedad horizontal.

La cancelación de la licencia, según este artículo, tendrá una duración de uno (1) a diez (10) años en casos de reincidencia.

Artículo 20. Sanciones. La Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal está facultada para imponer las sanciones previstas en esta Ley y en los diferentes reglamentos que la desarrollen, según la gravedad de la infracción. Entre estas sanciones se incluyen las siguientes:

1. Amonestación escrita por faltas a la ética profesional: se emitirá una amonestación formal escrita que quedará registrada en el expediente de la persona natural o jurídica.
2. Suspensión temporal o definitiva de la licencia otorgada, dependiendo de la gravedad de la actuación y la reincidencia en la falta.

Artículo 21. Aplicación de la Suspensión Temporal de la Licencia de Administrador de propiedad horizontal. La suspensión temporal de la Licencia de Administrador de propiedad horizontal solo podrá aplicarse en casos de comisión de faltas graves, por incumplimiento en los siguientes casos:

1. Del Código de Ética vigente.
2. Los requisitos para renovación establecidos en esta Ley.

Artículo 22. Multas. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) podrá imponer multas que oscilen entre cien balboas (B/.1 00.00) y diez mil balboas (B/.1 0,000.00) a favor del Tesoro Nacional, por infracciones a esta Ley cometidas por personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de administrador de propiedad horizontal en Panamá sin la debida autorización.

Artículo 23. Publicación de las Sanciones Impuestas. Las sanciones aplicadas según esta Ley serán publicadas en el mural de comunicación, al igual que en la Página Web del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) en la sección de la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 24. Levantamiento de Inhabilitación. Los ex administradores de propiedad horizontal que hayan sido sancionados con inhabilitación para ejercer funciones públicas podrán ser rehabilitados después de cinco (5) años de que la medida haya quedado firme.

Las personas inhabilitadas por condena penal por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos tendrán suspendida su Licencia de Administración de Propiedad Horizontal mientras cumplan con la condena. Después de cumplir la condena, podrán solicitar el levantamiento de la suspensión ante la Junta Técnica de Administradores de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT)

Artículo 25. Disposición Final. Esta Ley deroga cualquier disposición que le sea contraria.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 26. Exención de Exámenes para Administradores con Experiencia. Los administradores con más de diez (10) años en ejercicio deberán demostrarlo mediante certificado del Registro Público, que conste que la persona natural o jurídica que ha sido administrador o cartas de referencias notariadas emitidas por el representante legal de los PH donde haya ejercido sus funciones de administrador para quedar exentos de aprobar exámenes sobre conocimientos necesarios en materias relacionadas con la Administración de Propiedad Horizontal. No obstante, deberán cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ley para obtener la licencia. Este artículo transitorio estará vigente por dieciocho (18) meses desde la promulgación de la presente Ley.

Artículo 27. Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Debidamente prohiado por la Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal, hoy 20 de agosto de 2025.

COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL



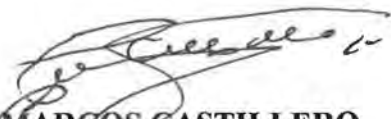
**H.D JOSÉ PÉREZ BARBONI
PRESIDENTE**



**H.D JAMIS ACOSTA
VICEPRESIDENTE**



**H.D YAMIRELIZ CHONG
SECRETARIA**



**H.D MARCOS CASTILLERO
COMISIONADO**

**H.D MANUEL CHENG
COMISIONADO**



**H.D AUGUSTO PALACIOS
COMISIONADO**



**H.D DIDIANO PINILLA
COMISIONADO**



**H.D ROGELIO REVELLO
COMISIONADO**



**H.D RICARDO VIGIL
COMISIONADO**



ASAMBLEA NACIONAL	
Secretaría General	
Presentación	11/2/2026
Hora	5:23 P.M.
A Debate	_____
A Votación	_____
Aprobada	Votos

Votos

INFORME.

De la Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal, correspondiente al primer debate del Proyecto de Ley No. 310, “**Que crea la Junta Técnica de Administración de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal y dicta otras disposiciones**”.

Panamá, 28 de enero del año 2026.

Honorable Diputado

JORGE HERRERA.

Presidente de la Asamblea Nacional.

E.S.D.

Señor Presidente:

La Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal, en uso de sus facultades constitucionales y legales, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 139 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, negó en primer debate el Proyecto de Ley No.310, que crea la Junta Técnica de Administración de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal y dicta otras disposiciones.

SOBRE LA INICIATIVA LEGISLATIVA

La iniciativa legislativa fue presentada por la Honorable Diputada Graciela Hernández; el 11 de agosto de 2025, conforme a lo estipulado en el artículo 108 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional.

Luego fue analizado y prohiado por el pleno el 20 de agosto de 2025 y volvió como proyecto de Ley de la Comisión con el No.310.

Posteriormente, el Honorable Diputado José Pérez Barboni nombró una subcomisión integrada por él, quien la presidió y por los Honorables Diputados Didiano Pinilla y Manuel Cheng, con el apoyo de los asesores técnicos y legales de la Secretaría Técnica de Infraestructura Pública.

MOTIVACIONES DEL PROYECTO DE LEY

El Proyecto de Ley No. 310, “Que crea la Junta Técnica de Administración de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal y dicta otras disposiciones” tuvo como objetivo reconocer jurídicamente al administrador de propiedades horizontales a través de una licencia (no opcional) como encargado especializado y profesional de un complejo residencial comercial en competencias en contabilidad, recursos humanos, manejo de conflictos, aspectos legales y de gestión integral comunitario.

De acuerdo, a la iniciativa presentada por la H.D. Graciela Hernández dentro de su exposición de motivos, señaló que, en las últimas décadas, el crecimiento urbano en Panamá ha impulsado un cambio significativo en la forma en que las personas habitan y conviven en comunidad. Lo que antes eran barriadas abiertas con viviendas unifamiliares y edificaciones de un solo propietario, ha evolucionado hacia una estructura urbana marcada por la propiedad horizontal, en la que conviven múltiples propietarios dentro de un mismo conjunto inmobiliario, con espacios y responsabilidades compartidas.

Así mismo, sostuvo que desde la promulgación de la Ley 33 de 1952, “Sobre régimen de la Propiedad de Pisos y departamentos de un mismo edificio”, Panamá ha sido pionera en América Latina en reconocer la particularidad de este tipo de propiedad, estableciendo un régimen especial que, a lo largo del tiempo, ha sido reformado para atender las crecientes complejidades sociales, legales y técnicas de la vida en comunidad. Esa evolución culmina, hasta la fecha, con la Ley 284 de 2022, “sobre el régimen de propiedad horizontal en Panamá y subroga la Ley 31 de 2010” que reconoce formalmente a la propiedad horizontal como una modalidad con independencia funcional, compuesta por bienes privados y bienes comunes, y que incorpora principios esenciales como la convivencia pacífica, el respeto a la dignidad humana, la sostenibilidad y el debido proceso.

En este marco jurídico y social, la figura del administrador de propiedad horizontal se ha convertido en un actor clave para garantizar el buen funcionamiento, la armonía y la conservación del patrimonio común de miles de panameños. Su rol ya no es simplemente operativo o logístico. Es un gestor integral de comunidades, custodio de la convivencia, mediador de conflictos, garante del cumplimiento normativo y responsable de la administración de activos compartidos que pueden representar millones de balboas.

Sostuvo que, en la actualidad, el vacío regulatorio que rodea el ejercicio de la administración de la propiedad horizontal permite que personas sin la formación, el criterio técnico ni la vocación de servicio necesarios asuman una responsabilidad de alta sensibilidad, poniendo en riesgo no solo la eficiencia administrativa, sino también la convivencia y el patrimonio común de quienes residen o desarrollan actividades en estos inmuebles. En ese contexto, la presente iniciativa tenía como finalidad dignificar la labor de los administradores de propiedad horizontal debidamente formados, responsables y comprometidos, así como proteger a las comunidades y fortalecer un régimen de propiedad horizontal más seguro, más justo y más sostenible para todos los panameños.

LAS CONSULTAS

Como parte del seguimiento legislativo, el proyecto fue analizado en subcomisión los días miércoles 24 y lunes 29 de septiembre de 2025, sesiones presididas por el H.D. José Pérez Barboni, los comisionados H.D. Manuel Cheng y Didiano Pinilla, en compañía de la proponente H.D. Graciela Hernández.

Dichas reuniones contaron, además con la participación de un grupo de empresarios invitados, dedicados a la rama de administración de propiedad horizontal e instituciones estatales, entre

ellos: Mario Vargas y Teyra Ehlers, representantes de la Asociación Panameña de Administradores de Propiedades Horizontales (APADEAP); Lanna Bermúdez y Rubén Valenzuela, representantes de la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles (ADAPI); Pierre Tapia, del sector independiente; José Nelson, Daniel Taboada, Cristian González, Dayana Ríos, José Díaz y Aldo Sucre, representantes de la Asociación de Profesionales Administradores de PH (ADEPA PH); Elisa Suárez, representante del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda (CONVIVIENDA); Felipe Chen y Jorge Antonio Díaz representantes de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de Panamá (API); Priscilla Cooban, representante de la Asociación Panameña de Profesionales de la Propiedad Horizontal (APAPROPH); Diego Salazar, representante del Instituto Nacional de Formación Profesional y Capacitación para el Desarrollo Humano (INADEH); Aida Lehmann, representante de Entre Inmuebles, Wendy Caballero y Naydú Rudas, representantes del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT); José D. Angulo y Jorge Escudero, representantes del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF/DIPREN); Noriel Quijada, representante del Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral (MITRADEL); Francisco Barrios, representantes de la Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos (SPIA); Ana María Sánchez, representante de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC); Juan Jiménez, representante de la Cámara de Comercio Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) y Sarita Hanono, representante de la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR).

Durante dichas sesiones se discutieron los artículos del Proyecto de Ley No. 310; sin embargo, no se logró consenso entre las partes sobre su contenido, a fin de que este cumpliera plenamente con las normativas legales y con las expectativas planteadas por los distintos sectores participantes.

De acuerdo con lo señalado por su proponente, la honorable diputada Graciela Hernández, el Proyecto de Ley No.310, tuvo como propósito profesionalizar el ejercicio del Administrador de la Propiedad Horizontal, mediante la creación de la Junta Técnica de Administradores de la Propiedad Horizontal, así como el establecimiento de la licencia correspondiente para el ejercicio de esta función.

POSICIÓN DE LOS COMISIONADOS

En atención al Proyecto de Ley No. 310, “Que crea la Junta Técnica de Administración de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal y dicta otras disposiciones”, la honorable diputada proponente destacó la importancia de dicha iniciativa y agradeció al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial por la aplicación de las normas vigentes, así como a todos los comisionados que estuvieron presentes durante todo el proceso de esta iniciativa legislativa y a los grupos de empresarios invitados, dedicados a la rama de administración de propiedad horizontal.

No obstante, los comisionados consideraron oportuno abstenerse de discutir el proyecto, debido a que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial manifestó previamente que esta ley resultaba improcedente frente a la Ley 284 de 2022, “**sobre el Régimen de Propiedad Horizontal en Panamá y que subroga la Ley 31 de 2010**”, la cual reconoce formalmente la propiedad horizontal compuesta por bienes privados y bienes comunes.

Dado que la citada ley se encuentra actualmente en proceso de reglamentación por parte del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, los honorables diputados consideraron prudente abstenerse de continuar con la discusión, a fin de permitir que se siguiera el trámite legal correspondiente.

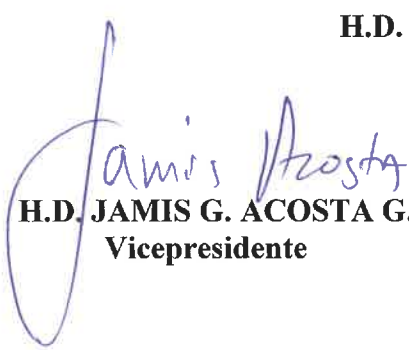
Por las consideraciones antes expuestas, la Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal.

RESUELVE:

1. Negar en primer debate el Proyecto de Ley No.310, “Que crea la Junta Técnica de Administración de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal y dicta otras disposiciones”.
2. Recomendar al pleno de esta augusta Cámara archivar el proyecto de Ley No. 310 “Que crea la Junta Técnica de Administración de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la Licencia de Administrador de Propiedad Horizontal y dicta otras disposiciones”.

POR LA COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL

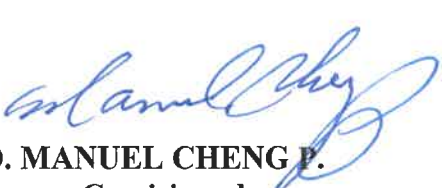

H.D. JOSÉ PÉREZ BARBONI
Presidente.


H.D. JAMIS G. ACOSTA G.
Vicepresidente

H.D. YAMIRELIZ D. CHONG S.
Secretaria

H.D. AUGUSTO E. PALACIOS M.
Comisionado


H.D. RICARDO A. VIGIL L.
Comisionado


H.D. MANUEL CHENG P.
Comisionado


H.D. MARCOS E. CASTILLERO B.
Comisionado

H.D. ROGELIO R. REVELLO T.
Comisionado

H.D. DIDIANO PINILLA R.
Comisionado