

## USO DEL FIDEICOMISO PARA LA VISA DE INVERSIONISTA CALIFICADO



**Carolina Franco**  
*Abogada*

*Assets Trust Group*

Con el propósito de incentivar la inversión extranjera en la República de Panamá y con ello contribuir al desarrollo nacional, mediante el Decreto Ejecutivo No. 722 del 15 de octubre de 2020, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 193 del 15 de octubre de 2024, se creó la Visa de Inversionista Calificado, dentro de la categoría de residente permanente por razones económicas. A través de este programa de visado de inversionista calificado se les brinda a los inversionistas extranjeros una alternativa para obtener la residencia permanente realizando una inversión calificada en el país, mediante distintas opciones. No hay requisito de nacionalidad para este tipo de visa, sin embargo, la inversión debe mantenerse durante 5 años para conservar la vigencia del permiso.

Una de las opciones establecidas para aplicar a la Visa de Inversionista Calificado es mediante la inversión de la suma de US\$300,000.00 o más, proveniente de fuente extranjera, para la adquisición de uno o más bienes inmuebles libres de gravámenes en proyectos inmobiliarios contruidos o en construcción, por medio de la suscripción de un contrato de promesa de compraventa, y la cual podrá el solicitante realizar a título personal o a través de persona jurídica de la cual sea beneficiario final. Para estos casos, la ley permite que los fondos correspondientes al precio de venta del bien inmueble sean depositados en fideicomiso, de modo que la empresa fiduciaria vaya desembolsando de conformidad con las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa.



## Modalidades de Fideicomisos para la Visa de Inversionista Calificado

Las siguientes modalidades de Fideicomisos se pueden estructurar con el propósito de que su uso facilite el cumplimiento de los requerimientos legales para la obtención de la Visa de Inversionista Calificado en Panamá:

1. **Fideicomisos cuya estructura esté relacionada con un trámite individual, derivado de un contrato de promesa de compraventa particular**, mediante el cual el Promitente Comprador y Fideicomitente, es decir, el inversionista extranjero, desea optar por un Permiso de Residencia Permanente en calidad de Inversionista Calificado en la República de Panamá y,
2. **Fideicomisos cuyo Fideicomitente Inicial es un Promotor (Promitente Vendedor) que mantiene proyectos inmobiliarios contruidos o en construcción, para venta a inversionistas extranjeros** que tengan interés en obtener un Permiso de Residencia Permanente en calidad de Inversionista Calificado en la República de Panamá, y los Promitentes Compradores, es decir, los inversionistas extranjeros, se adhieren posteriormente a este Fideicomiso en calidad de Fideicomitentes Adherentes.

Bajo cualquiera de las dos modalidades de fideicomisos antes descritas, se garantiza al Promitente Vendedor el pago de la totalidad del precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que esté adquiriendo el inversionista extranjero, es decir, Promitente Comprador, según su respectivo contrato de promesa de compraventa, y deberá el Fiduciario proceder con el desembolso de los fondos depositados en fideicomiso solamente en los momentos que así correspondan de

acuerdo con el plan de pagos estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

También deberá el Fiduciario mantener registros contables del fideicomiso que permita conocer en todo momento el valor de activos en fideicomiso y determinar la situación financiera del fideicomiso. En el caso de la modalidad de fideicomiso descrita en el punto 2), los fondos que sean aportados por cada Promitente Comprador (Fideicomitente Adherente) deberán ser registrados en sub-patrimonios separados por cada uno.

Además, en cualquiera de las dos modalidades de fideicomisos antes referidas, el Fiduciario tendrá facultad para:

- Emitir a favor del Promotor (Promitente Vendedor) la Carta de Promesa Irrevocable de Pago sobre los fondos depositados en fideicomiso por el Promitente Comprador (inversionista extranjero) para el pago del precio de venta del bien inmueble según su respectivo contrato de promesa de compraventa, y
- Emitir certificación dirigida al Servicio Nacional de Migración de la República de Panamá, como constancia de la inversión del bien inmueble realizada por el Promitente Comprador (inversionista extranjero) para la obtención de su Permiso de Residencia Permanente en calidad de Inversionista Calificado en la República de Panamá.

## Ventajas del Uso del Fideicomiso

En el caso que nos ocupa, el uso de un Fideicomiso para la compra de bienes inmuebles en proyectos inmobiliarios en Panamá facilita al inversionista extranjero no solo la oportunidad de poder aplicar a su Visa de Inversionista Calificado, sino también una



adecuada planificación jurídica y financiera al momento de realizar su inversión inmobiliaria, permitiendo que pueda realizar transacciones seguras en la adquisición de unidades en proyectos inmobiliarios que se encuentren en etapa de construcción.

También contempla otras ventajas, tales como:

- Brinda protección legal especial ya que los bienes del fideicomiso constituyen un patrimonio separado e independiente de los bienes del fideicomitente, del fiduciario y del beneficiario, por lo que no pueden ser perseguidos por acreedores de cualesquiera de ellos, ni secuestrados o embargados, salvo por obligaciones incurridas o daños causados con ocasión de la ejecución del fideicomiso.
- Permite que el patrimonio del fideicomiso sea utilizado de manera adecuada y conforme a los lineamientos establecidos en el instrumento de fideicomiso, lo que brinda protección al inversionista sobre su inversión inmobiliaria.
- Facilita que los fondos depositados en fideicomiso solo sean desembolsados por el Fiduciario conforme al plan de pagos pactado en el contrato de promesa de compraventa, permitiendo así a todas las partes involucradas mantener distintas protecciones y garantías durante todas las etapas del proyecto inmobiliario.
- Facilita que el patrimonio del fideicomiso sea administrado por el Fiduciario, quien es responsable por su buen manejo con el deber de un buen padre de familia y quien debe rendir cuentas de su gestión fiduciaria.
- Proporciona seguridad jurídica en la figura del Fiduciario ya que debe estar debidamente autorizado mediante licencia expedida por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá para el ejercicio del negocio fiduciario.
- Provee confidencialidad en el manejo del patrimonio del fideicomiso, toda vez que la legislación panameña garantiza la confidencialidad de la información contenida en un fideicomiso y la violación por cualquiera que en el ejercicio de sus funciones tenga acceso a dicha información conlleva responsabilidades penales y civiles.



**Assets Trust es una sociedad de servicios fiduciarios, autorizada y sujeta a supervisión por la Superintendencia de Bancos de Panamá desde 1987.**

**Hemos participado como asesores en importantes y complejas transacciones locales e internacionales, por lo que confiamos en poder satisfacer sus necesidades a través de soluciones integrales, adecuadas a sus objetivos y necesidades específicas.**