

GOBIERNO NACIONAL  
CON PASO FIRME

AUTORIDAD DE  
TURISMO DE PANAMÁ

PANAMA

RESOLUCIÓN No. 058 / 2026

De 3 de Marzo de 2026



EL DIRECTOR DE INVERSIONES TURÍSTICAS DE LA AUTORIDAD DE TURISMO DE PANAMÁ, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES;

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución No.159/2025 de 18 de julio de 2025, se multa con CINCO MIL BALBOAS CON 00/100 (B/5,000.00), a la sociedad KITANA OVERSEAS, S.A., inscrita bajo folio No.155663472 de la sección mercantil del Registro Público de Panamá, cuyo representante legal es señor SANFORT HOWARD SCHWARTZ, mayor de edad, panameño naturalizado con cédula No. N-18-894, por incumplir con lo señalado en el artículo 21 de la Ley No. 80 de 2012 y promocionar por la vía electrónica el arrendamiento de la finca No.358970 (PROPIEDAD HORIZONTAL), Código de Ubicación No.8704, ubicada en el Apartamento No.14-A Nivel 1000 del P.H Yacht Club, ubicado en el corregimiento de la Exposición o Calidonia, Distrito y Provincia de Panamá, por un término menor de cuarenta y cinco días en el Distrito de Panamá, sin contar con el permiso para operar como alojamiento público turístico.

Que a las nueve y cincuenta de la mañana (9:50 a.m.) del día 6 de febrero de 2026 se fija el edicto No.013/2026, en las oficinas administrativas del PH Yacht Club, ubicado en el corregimiento de la Exposición o Calidonia, Distrito y Provincia de Panamá, y consecutivamente en el tablero de avisos de la Oficina de Asesoría Legal de la Autoridad de Turismo de Panamá, cumpliendo con lo consagrando en artículo 94 de la ley 38 de 31 de julio de 2000, que dice:

**“Artículo 94.** Si la parte que hubiere de ser notificada personalmente no fuere hallada en horas hábiles en la oficina, habitación o lugar designado por ella, en dos días distintos, será notificada por edicto, que se fijará en la puerta de dicha oficina o habitación y se dejará constancia en el expediente de dicha fijación, firmando el Secretario o la Secretaria y el notificador o quien haga sus veces. Una vez cumplidos estos trámites, quedará hecha la notificación, y ella surte efectos como si hubiere sido efectuada personalmente” (La negrita y subrayado es de nosotros).

Que, el día 24 de febrero de 2026, el apoderado legal de la empresa KITANA OVERSEAS, S.A., presentó formal recurso de reconsideración en contra de la Resolución No.159/2025 de 18 de julio de 2025, el cual no cumple con las normas del procedimiento administrativo panameño, consagrado en la ley 38 de 2000, por estar extemporáneo, ya que la resolución fue debidamente notificada mediante el edicto No.013/2026, el día 6 de febrero de 2026.

Que me mediante Consulta No. C-003-24 de 3 de enero de 2024 de la Procuraduría de la Administración, señala que:

Cabe destacar, que el artículo 94 de la ley No.38 de 2000, establece el procedimiento y/o mecanismo que deberá realizarse si la parte que hubiera de ser notificada personalmente no fuere hallada en horas en las oficinas, habitación o lugar designado por ella, en dos días distintos: Veamos:

Artículo 94. Si la parte que hubiere de ser notificada personalmente no fuere hallada en horas hábiles en la oficina, habitación o lugar designado por ella, en dos días distintos, será notificada por edicto, que se fijará en la puerta de dicha oficina o habitación y se dejará constancia en el expediente de dicha fijación, firmando el Secretario o la Secretaria y el notificador o quien haga sus veces. Una vez cumplidos estos trámites, quedará hecha la notificación, y ella surte efectos como si hubiere sido efectuada personalmente” (La negrita y subrayado es de nosotros).

Se desprende del referido artículo, los siguientes aspectos de importancia:

1. Si la parte que hubiere de ser notificada personalmente no fuere hallada en horas hábiles en la oficina, habitación o lugar designado por ella, en dos días distintos, será notificada por edicto.
2. Se debe dejar constancia en el expediente de la fijación del edicto y el cual tendrá que esta firmado por el secretario o la secretaria y el notificados o quien haga sus veces.
3. Una vez cumplidos los trámites dispuestos en el artículo 94, quedará hecha la notificación, y ella surte efectos como si hubiere sido efectuada personalmente.
4. La norma no establece que deba realizarse la desfijación del edicto de notificación.



(507) 526-7000



Aquilino De La Guardia,  
Bicsa Financial Center, Piso 28



atp.gob.pa

Recurso de Reconsideración  
KITANA OVERSEAS, S.A.

Que el artículo 168 del Capítulo II "Recurso de Reconsideración" del Título XI de los Recursos de la Ley 38 de 2000, establece lo siguiente:

**Artículo 168.** El recurso de reconsideración podrá ser interpuesto dentro de los cinco días hábiles, contados a partir de la notificación de la resolución de primera o única instancia.

Que, mediante fallo del 18 de septiembre de 2020 de la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia, señala que:

Pese a ello, quien sustancia observa que el demandante fue notificado del Decreto de la Gerencia General No. 2019 (51050-2610) 1066 de 17 de diciembre de 2019, proferido por el Banco Nacional, el día 24 de enero de 2020, y no fue hasta el día 3 de febrero de 2020, cuando presentó el Recurso de Reconsideración; es decir, habiendo precluido ya el término de cinco (5) días hábiles que tenía para presentarlo, conforme fue consignado en la normativa recién transcrita. De ahí que tengamos que reiterar nuestras primeras líneas, en el sentido que la Acción en análisis adolece de un importante presupuesto de admisibilidad, como lo es el agotamiento en debida forma de la vía administrativa.

Que, en mérito de los antes expuesto, la notificación de la **Resolución No.159/2025 de 18 de julio de 2025**, quedó hecha el día 6 de febrero de 2026, y surte sus efectos como si hubiere sido efectuada personalmente, por consiguiente, la empresa **KITANA OVERSEAS, S.A.**, debió presentar su recurso de reconsideración en un tiempo perentorio de cinco (5) día hábiles, contado a partir del lunes 9 de febrero de 2026, hasta el día viernes 13 de febrero de 2026, y no fue hasta el día 24 de febrero de 2026, es decir habiendo precluido ya el termino de 5 días hábiles que tenía para presentarlo en la Autoridad de Turismo de Panamá.

Que, en virtud de las consideraciones antes señaladas, y una vez analizados los documentos relativos al recurso de reconsideración interpuesto por el apoderado legal de la sociedad **KITANA OVERSEAS, S.A.**, el Director de Inversiones Turísticas de la Autoridad de Turismo de Panamá en uso de las facultades legales que le concede el artículo 33 del Decreto Ley No. 4 de 27 de febrero de 2008, modificado por el artículo 26 de la Ley No. 16 de 21 de abril del 2015,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: RECHAZAR** por extemporáneo el recurso de reconsideración presentado por el apoderado legal de la empresa **KITANA OVERSEAS, S.A.**, inscrita bajo folio No.155663472 de la sección mercantil del Registro Público de Panamá, en contra de la Resolución No. 159/2025 de 18 de julio de 2025.

**SEGUNDO: MANTENER** la Resolución No.159/2025 de 18 de julio de 2025, donde se multa con **CINCO MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.5,000.00)**, a la empresa **KITANA OVERSEAS, S.A.**, inscrita bajo folio No.155663472 de la sección mercantil del Registro Público de Panamá, por incumplir con lo señalado en el artículo 21 de la Ley No. 80 de 2012 y promocionar por la vía electrónica el arrendamiento de la finca No.358970 (PROPIEDAD HORIZONTAL), Código de Ubicación No.8704, ubicada en el Apartamento No. 14-A Nivel 1000 del P.H Yacht Club, ubicado en el corregimiento de la Exposición o Calidonia, Distrito y Provincia de Panamá, por un término menor de cuarenta y cinco días en el Distrito de Panamá, sin contar con el permiso para operar como alojamiento público turístico.

**ORDENAR** al Registro Nacional de Turismo, que oficie copia de la presente Resolución a la Dirección de Administración y Finanzas de la Autoridad de Turismo de Panamá, Oficina de Juzgado Ejecutor, y a cualquier otra institución involucrada para los fines correspondientes.


**ORDENAR** la publicación de esta resolución por una sola vez en la Gaceta Oficial.

**PARÁGRAFO: INFORMAR** al apoderado legal de la empresa **KITANA OVERSEAS, S.A.**, que con la presente Resolución se entiende agotada la vía gubernativa y en caso de inconformidad podrá utilizar la vía Contencioso Administrativa.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Decreto Ley No.4 de 27 de febrero de 2008, Ley No. 38 de 2000 y la Ley No.73 de 1976 reglamentada mediante el Decreto No.17-A de 1 de junio de 1977

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**JOSE A. TIGERT**  
Director de Inversiones Turísticas.  
JAT/ss/evm  
348/2025

**Autoridad de Turismo de Panamá**  
En Panamá, a los 5 días del mes de mayo  
de dos mil 26 a las 10:16 de la mañana  
Se notificó el Sr(a) Luis Gaviria  
de la Resolución que antecede.  
  
El Notificado

Certifico: Que este documento es fiel copia de su original

  
Fecha: 11/03/2026  
  
Autoridad de Turismo de Panamá