

GOBIERNO NACIONAL  
CON PASO FIRME

AUTORIDAD DE  
TURISMO DE PANAMÁ

PANAMA

RESOLUCION No. 159 /2025

De 18 de JULIO de 2025



**EL DIRECTOR DE INVERSIONES TURISTICAS ENCARGADO DE LA AUTORIDAD DE TURISMO DE PANAMA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES**

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 21 de la Ley No. 80 de 8 de noviembre de 2012, promulgada en la Gaceta Oficial No. 27159-A del 8 de noviembre de 2012, prohíbe todo arrendamiento inferior a los cuarenta y cinco días, en el Distrito de Panamá, a quienes no cuenten con permiso de alojamiento público turístico y se le otorga a la Autoridad de Turismo de Panamá, la competencia para multar al sujeto arrendador y a las personas que publiciten por cualquier vía, incluyendo la electrónica, estos servicios.

Que mediante Resolución No.91/2025 de 5 de junio de 2025 de la Dirección de Inversiones Turística de la Autoridad de Turismo de Panamá, admite la denuncia presentada por el apoderado legal de la Junta Directiva de la Asamblea de Propietario de la Propiedad Horizontal Yacht Club, contra la sociedad anónima denominada **KITANA OVERSEAS, S.A.**, inscrita bajo folio No.155663472 de la sección mercantil del Registro Público de Panamá cuyo representante legal es el señor Sanford Howard Schwartz de generales desconocida, propietaria del Apartamento No. 14-A, nivel 1000 del P.H Yacht Club, inscrita bajo folio No.358970 de la sección de (PROPIEDAD HORIZONTAL) del Registro Público de Panamá, ubicado en el corregimiento de la Exposición o Calidonia, Distrito y Provincia de Panamá.

Que la cláusula segunda de la Resolución No.91/2025 de 5 de junio de 2025 de la Dirección de Inversiones Turística de la Autoridad de Turismo de Panamá, ordena la práctica de pruebas de la Nota fechada 21 de marzo de 2025 presentada por el apoderado legal de la Junta Directiva de la Asamblea de Propietario de la Propiedad Horizontal Yacht Club, en la misma se adjunta copias de las publicaciones, fotos y métodos de pago del apartamento No. 14-A, nivel 1000 del P.H Yacht Club, promocionada por la página web "Brooking.com" ofreciendo dicho inmueble como alojamiento público.

Que la Dirección de Inversiones Turísticas de la Autoridad de Turismo de Panamá, mediante memorándum 119-1-RNT-0436-2025 del 13 de mayo de 2025, solicita realizar los trámites legales con el fin de multar a la empresa **KITANA OVERSEAS, S.A.**, conforme a lo señalado en el artículo 21 del Capítulo V de la Ley No. 80 de 8 de noviembre de 2012, que citamos:

**Artículo 21.** Sanciones por arrendamiento. Se prohíbe todo arrendamiento inferior a cuarenta y cinco días, en el distrito de Panamá, a quienes no cuenten con permiso de alojamiento público turístico.

Dicho acto será sancionado por la Autoridad de Turismo de Panamá, con multa de cinco mil balboas (B/.5,000.00) a cincuenta mil balboas (B/.50,000.00), considerando la gravedad de la falta y/o la reincidencia en dicho acto, por parte del sujeto arrendador. Serán objeto de estas mismas sanciones las personas que publiciten por cualquier vía, incluyendo la electrónica, estos servicios.

Que reposa en la foja 41 a la foja 48 del expediente de sanción contra la empresa **KITANA OVERSEAS, S.A.**, la copia de la escritura pública No. 21,624 de 3 de octubre de 2024 de la asamblea anual ordinaria de copropietario del P.H. Yacht Club donde se expone la problemática de varios apartamentos que practican el alquiler de corta estancia, por este hecho la Administración y Junta Directiva del edificio decidió denunciar los casos ante la Autoridad de Turismo de Panamá, para que se proceda con el acto administrativo correspondiente a lo señalado en el artículo 21 de la Ley 80 de 2012. En esta reunión asistió en representación del apartamento No. 14-A, propiedad de **KITANA OVERSEA, S.A.**, la señora Angela Osorio, descrita en la foja 46 del expediente.



(507) 526-7000



Aquilino De La Guardia,  
Bicsa Financial Center, Piso 28



atp.gob.pa

**KITANA OVERSEAS, S.A.**  
Multa por Hospedaje Clandestino

Que reposa en la foja 26 del expediente de sanción contra la empresa **KITANA OVERSEAS, S.A.**, copia del correo electrónico de la Administración del edificio Yach Club, donde notifica a la encargada del apartamento 14-A, que dicho inmueble está siendo alquilado en múltiples ocasiones por un periodo corto.

Que la Dirección de Inversiones Turísticas de la Autoridad de Turismo de Panamá, señala mediante memorándum 119-1-RNT-0309-2025 del 25 de abril de 2025, que el Edificio de Propiedad Horizontal Yacht Club mantiene un sistema de registro del movimiento de visitas del apartamento No. 14-A, nivel 1000 del P.H Yacht Club del periodo comprendido entre el primero de enero de dos mil veinticuatro (01/01/2024) hasta el diecinueve de septiembre de dos mil veinticuatro (19/9/2024), certificando el ingreso de las personas que utilizan en arrendamiento por un término menor de cuarenta y cinco días el apartamento propiedad de la empresa **KITANA OVERSEAS, S.A.** Los registros reposan en las fojas 18-25 del expediente.

Que a foja 6 del expediente reposa la dirección de la publicación de la página de reservas vacacionales "BOOKING" promocionando 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, propiedad de **KITANA OVERSEAS, S.A.**, que se describe de la siguiente forma:

[https://www.booking.com/hotel/pa/yacht-club.es.htm?aid=304142&label=en173nr1FCAsoSAFCCnlhY2h0LWNsdWJM1gEaLABiAECmAEKUAJEyAER2AEB6AEBaEMiAIBqAIDuALxbG3BsACAdiCJGQ4YjQ1NGZILTZIYjctNGJmMC1iNjk4LTA2MmE1YzlhZjZlZngCBuACAQ&sid=c4362504bfbc6b035717564156f20c7&checkin=2024-09-22;checkout=2024-09-26;dest\\_id=168008;dest\\_type=city;dist=0;group\\_adults=2;group\\_children=0;hapos=1;hpos=1;no\\_rooms=1;req\\_adults=2;req\\_children=0;room1=A%2CA;sb\\_price\\_type=total;soh=1;sohad=1;sr\\_order=popularity;srpoch=1726775541;srpvid=577f8bb9e2970504;type=total;ucfs=1&#no\\_availability\\_msg](https://www.booking.com/hotel/pa/yacht-club.es.htm?aid=304142&label=en173nr1FCAsoSAFCCnlhY2h0LWNsdWJM1gEaLABiAECmAEKUAJEyAER2AEB6AEBaEMiAIBqAIDuALxbG3BsACAdiCJGQ4YjQ1NGZILTZIYjctNGJmMC1iNjk4LTA2MmE1YzlhZjZlZngCBuACAQ&sid=c4362504bfbc6b035717564156f20c7&checkin=2024-09-22;checkout=2024-09-26;dest_id=168008;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=1;hpos=1;no_rooms=1;req_adults=2;req_children=0;room1=A%2CA;sb_price_type=total;soh=1;sohad=1;sr_order=popularity;srpoch=1726775541;srpvid=577f8bb9e2970504;type=total;ucfs=1&#no_availability_msg)

Que según el memorando No. 119-1-RNT-0687-2025 de 3 de julio de 2025 del Departamento de Registro Nacional de Turismo de la Dirección de Inversiones Turísticas de la ATP, la sociedad **KITANA OVERSEAS, S.A.**, no mantiene registro de operación para ejercer las actividades de alojamiento público de turismo en la Autoridad de Turismo de Panamá.

Que, en virtud de lo anterior, el Director de Inversiones Turísticas Encargado 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, artículo 21 de la Ley No. 80 de 2012 y Resuelto No.086 de 11 de junio de 2025,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: MULTAR** con la suma de **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 cuyo representante legal es el señor Sanford Howard Schwartz de generales desconocida, por incumplir con lo señalado en el artículo 21 de la Ley No. 80 de 2012 y realizar publicidad por la vía electrónica para el arrendamiento 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.

**SEGUNDO: OFICIAR** copia de la presente Resolución al Ministerio de Comercio e Industrias, al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y a la Dirección de Administración y Finanzas de la Autoridad de Turismo de Panamá.

**PARÁGRAFO: INFORMAR** a la empresa **KITANA OVERSEAS, S.A.**, que contra la presente Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el suscrito Director de Inversiones Turísticas Encargado de la Autoridad de Turismo de Panamá, y/o el Recurso de Apelación ante la Administradora General de la Autoridad de Turismo de Panamá, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación respectiva.

**ORDENAR** la publicación de esta Resolución por una sola vez en la Gaceta Oficial, una vez la misma se encuentre ejecutoriada.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley No. 80 de 8 de noviembre de 2012, Decreto Ley No. 4 de 27 de febrero de 2008 y Resuelto No.086 de 11 de junio de 2025.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

*Marcos Paredes*  
**MARCOS PAREDES**

Director de Inversiones Turísticas, Encargado.  
Certifico: Que este documento es fiel copia de su original

MP/ss/evm  
348-2025

*[Firma]*  
Autoridad de Turismo de Panamá

*11/03/2026*  
Fecha

#### Autoridad de Turismo de Panamá

En Panamá, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_  
de dos mil \_\_\_\_ a las \_\_\_\_ de la \_\_\_\_  
Se notificó el Sr(a) \_\_\_\_  
de la Resolución que antecede.

*La presente Resolución fue notificada*  
por el Edicto <sup>El Notificado</sup> 013/2026.