

RESOLUCION No. 093/2025
De 9 de junio de 2025



EL DIRECTOR DE INVERSIONES TURÍSTICAS DE LA AUTORIDAD DE
TURISMO DE PANAMÁ, 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 Nota No. MICI-DM-N-N°-(1278)-2024 de 13 de noviembre de 2024 del Ministerio de Comercio e Industria, recibida en la Autoridad de Turismo de Panamá, el día 15 de noviembre de 2024, notifica que el apoderado legal de la Junta Directiva de la Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal Yacht Club, presentó petición para que se investigue a la sociedad **ROSECO, S.A.**, inscrita a Folio No.753810 del Registro Público de Panamá, cuyo representante legal es Silvia Carlini por realizar la práctica de alquiler temporal que lleva a cabo en la finca No.35903, con código de ubicación No.8704 (PROPIEDAD HORIZONTAL) ubicada en el Apartamento No.27-A piso No.2300 del P.H Yacht Club, ubicado en el corregimiento de la Exposición o Calidonia, Distrito y Provincia de Panamá.

Que mediante Nota No. MICI-DM-N-N°-(1278)-2024 de 13 de noviembre de 2024 del Ministerio de Comercio e Industria, señala que el artículo 84 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, establece que las denuncias o quejas deben ser presentadas en la autoridad competente, en este caso por arrendar temporalmente el Apartamento No.27-A piso No.2300 del P.H Yacht Club propiedad de la sociedad **ROSECO, S.A.**, el acto administrativo lo debe gestionar la Autoridad de Turismo de Panamá, utilizando el instrumento legal tipificado en el artículo 21 de la Ley 80 de 8 de noviembre de 2012.

Que mediante Nota No.119-1-RNT-01187-2024 de 17 de diciembre de 2024 de la Dirección de Inversiones Turística de la Autoridad de Turismo de Panamá, dirigida al Ministro de Comercio e Industria, Licenciado Julio Moltó, confirma que la Autoridad de Turismo de Panamá realizara las investigaciones pertinentes de la denuncia presentada por el apoderado legal de la Junta Directiva de la Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal Yacht Club contra la sociedad **ROSECO, S.A.**

Que el apoderado legal de la Junta Directiva de la Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal Yacht Club, mediante nota fechada 21 de marzo de 2025 dirigida a la Administradora General de la Autoridad de Turismo de Panamá, adjuntó como elemento probatorio copias de la documentación correspondiente contra la sociedad **ROSECO, S.A.**, por realizar el arrendamiento inferior a los cuarenta y cinco días, en el Distrito de Panamá, normado en el artículo 21 de la Ley 80 de 8 de noviembre de 2012.

Que para garantizar el buen funcionamiento del acto administrativo y lo establecido en el artículo 86 de la Ley 38 de 2000:



(507) 526-7000



Aquilino De La Guardia,
Bicsa Financial Center, Piso 28



atp.gob.pa

ROSECO, S.A.
Hospedaje Clandestino



Artículo 86. Acogida la denuncia o la queja, la autoridad deberá iniciar una investigación sobre los hechos y las causas que la motivaron, para lo cual emitirá una resolución ordenándola. En esta resolución, que es de mero obedecimiento, se enunciarán las principales diligencias y pruebas que deben realizarse y practicarse en el curso de la investigación.

Que, el Director de Inversiones Turísticas de la Autoridad de Turismo de Panamá, una vez analizado la petición del apoderado legal de la Junta Directiva de la Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal Yacht Club, 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: ADMITIR la denuncia del apoderado legal de la Junta Directiva de la Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal Yacht Club, contra la sociedad **ROSECO, S.A.**, inscrita a Folio No.753810 del Registro Público de Panamá, cuyo representante legal es Silvia Carlini, propietario del bien inmueble No.359035, con código de ubicación No.8704 (PROPIEDAD HORIZONTAL) ubicado en el Apartamento No.27-A piso No.2300 del P.H. YACHT CLUB, corregimiento de la Exposición o Calidonia, Distrito y Provincia de Panamá, por ejercer el arrendamiento inferior a cuarenta y cinco (45) días, en el distrito de Panamá, conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley No. 80 de 8 de noviembre de 2012.

SEGUNDO: Ordenar las practica de pruebas e iniciar las investigaciones pertinentes contra la sociedad **ROSECO, S.A.**, inscrita a Folio No.753810 del Registro Público de Panamá, propietario del bien inmueble No.359035, con código de ubicación No.8704 (PROPIEDAD HORIZONTAL) ubicada en el Apartamento No.27-A piso No.2300 del P.H Yacht Club, corregimiento de la Exposición o Calidonia, Distrito y Provincia de Panamá.

A. PRUEBAS DOCUMENTAL

1. Nota fechada 21 de marzo de 2025 del apoderado legal de la Junta Directiva de la Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal Yacht Club, recibida en la Autoridad de Turismo de Panamá, el día 26 de marzo de 2025, donde adjunta los siguientes documentos:
 - Copia de acuse de la Denuncia presentado en el Ministerio de Comercio e Industrias (MICI), el día 17 de octubre de 2024. Se aclara que, si bien en la denuncia se indica que fue presentado ante el Ministerio de Vivienda (MIVIOT), esto obedece a un error tipográfico cometido por el Lic. Valenzuela, apoderado legal de la parte denunciante. (se adjunta el correo aclaratorio al expediente).
 - Copia del poder suscrito por José María Fernández Pirla.
 - Copia del certificado de la Junta Directiva del P.H. Yacht Club.
 - Copia del certificado de Propiedad del Apartamento No.27-A, propiedad de ROSECO, S.A.
 - Copia del certificado de la sociedad ROSECO, S.A.
 - Copia de la publicación de la página de reservas Airbnb del Apartamento No.27-A, propiedad de ROSECO, S.A.
 - Copia del reporte de visitas de la plataforma Munily.
2. Registro Público: Servicios Telemáticos
 - Copia de Escritura Publica No.21.624 del 03 de octubre de 2024, donde se protocolizo el extracto del Acta No.1 del 2024 de la Asamblea Anual Ordinaria de Copropietarios del P.H. Yacht Club.

ROSECO, S.A.
Hospedaje Clandestino



B. PRUEBAS DE INFORME.

- Informe técnico al Departamento de Empresas Turísticas de la Dirección de Inversiones Turística de la Autoridad de Turismo de Panamá, establecido bajo el memorando No. 119-I-RNT-M-0062-2025 de 31 de enero de 2025.
- Informe técnico al Departamento de Empresas Turísticas de la Dirección de Inversiones Turística de la Autoridad de Turismo de Panamá, establecido bajo el memorando No. 119-I-RNT-M-0306-2025 de 22 de abril de 2025.

PARÁGRAFO: INFORMAR al apoderado legal de la Junta Directiva de la Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal Yacht Club, que contra la presente Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el suscrita Director de Inversiones Turísticas de la Autoridad de Turismo de Panamá, y/o el Recurso de Apelación ante el Administrador General de la Autoridad de Turismo de Panamá, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación respectiva.

FUNDAMENTO LEGAL: Artículo 21 de la Ley 80 de 8 de noviembre de 2012 y artículo 86 de la Ley 38 de 2000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JOSÉ E. RODRÍGUEZ
Director de Inversiones Turística

certifico: Que este documento es fiel copia
de su original


Autoridad de Turismo de Panamá
15/06/2026
Fecha

JER/ss/lm
347-2025