GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★

AUTORIDAD NACIONAL DE
ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N°ADMG-673-2026
(De 9 de noviembre de 2026)

"Por medio de la cual se adiciona el artículo primero-A a la Resolución N° ANATI-ADMG-735-2024 de 20 de mayo de 2024, que fija el precio del valor de la tierra para los nuevos levantamientos de titulación masiva ubicados en zona costera, en el lugar poblado de Miramar, corregimiento de Miramar, distrito de Santa Isabel, provincia de Colón".

EL ADMINISTRADOR GENERAL DE LA AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS (ANATI), EN PLENO USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES Y ADMINISTRATIVAS;

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ley N° 59 de 8 de octubre de 2010, se crea la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), como entidad pública encargada de ejercer las competencias relativas a la administración, regularización, adjudicación y titulación de tierras, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y dentro del ámbito de sus atribuciones;

Que la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), en el ejercicio de sus competencias institucionales, tiene a su cargo la ejecución de los procedimientos de regularización y titulación de tierras, incluyendo aquellos desarrollados mediante programas de titulación masiva, conforme a las disposiciones contenidas en la Ley N° 24 de 5 de julio de 2006, su reglamentación y demás normas concordantes y aplicables;

Que mediante la Ley N° 80 de 31 de diciembre de 2009, se establece el régimen legal aplicable al reconocimiento de derechos posesorios y titulación de tierras en zonas costeras y territorio insular, contemplándose disposiciones relativas a las modalidades de adjudicación, sus condiciones y los valores aplicables, según corresponda;

Que mediante la Resolución N° ANATI-ADMG-1253-2023 de 29 de septiembre de 2023, se declaró el corregimiento de Miramar, distrito de Santa Isabel, provincia de Colón, como zona de regularización y titulación masiva, con el propósito de desarrollar los procedimientos administrativos correspondientes para brindar seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra a los ocupantes que cumplieran con los requisitos legales establecidos;

REPÚBLICA DE PANAMÁ SECRETARÍA GENERAL ANATI AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS

Que posteriormente, mediante la Resolución N° ANATI-ADMG-735-2024 de 20 de mayo de 2024, se estableció el precio del valor de la tierra para los nuevos levantamientos de titulación masiva en el área costera del lugar poblado de Miramar, corregimiento de Miramar, distrito de Santa Isabel, provincia de Colón, contemplándose un valor de referencia de SEIS BALBOAS CON 00/100 (B/.6.00), conforme a los términos y condiciones establecidos en dicho acto administrativo;

Que los procedimientos de adjudicación de tierras estatales desarrollados bajo el régimen de titulación masiva responden a una finalidad de interés social, orientada a garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, promover el ordenamiento territorial y catastral y procurar el bienestar de las comunidades beneficiarias, sin menoscabo de la protección de los intereses patrimoniales del Estado;

Que la adjudicación de tierras estatales debe realizarse con estricto apego a las disposiciones legales que regulan cada modalidad de titulación, atendiendo a las condiciones particulares de cada procedimiento, al valor de adjudicación que corresponda y a las restricciones o limitaciones de dominio que, conforme a la ley y al respectivo título de propiedad, deban constar inscritas en el Registro Público;

Que el valor de referencia establecido para efectos de los procedimientos de titulación masiva no debe confundirse, por sí solo, con el valor catastral actualizado ni con el valor económico o comercial del inmueble, toda vez que estos responden a criterios técnicos de valoración y a las disposiciones legales que regulan su determinación;

Que, en atención a la necesidad de salvaguardar los intereses patrimoniales del Estado y garantizar la correcta aplicación de las condiciones bajo las cuales se efectuaron las adjudicaciones, resulta conveniente establecer un mecanismo administrativo que permita verificar, mediante avalúo técnico, el valor catastral de aquellos inmuebles respecto de los cuales se solicite el levantamiento de la marginal de limitación de dominio, siempre que dicha actuación corresponda conforme al régimen jurídico aplicable a la respectiva adjudicación;

Que la Dirección de Información Catastral y Avalúos de esta Autoridad cuenta con las atribuciones técnicas correspondientes para realizar las valoraciones catastrales que sean requeridas dentro del ámbito de su competencia, de conformidad con las disposiciones legales y administrativas aplicables;

Que, en consecuencia, resulta necesario adicionar una disposición a la Resolución N° ANATI-ADMG-735-2024 de 20 de mayo de 2024, con la finalidad de establecer expresamente el procedimiento de valoración técnica y verificación de las

condiciones económicas y jurídicas que correspondan para el levantamiento de las marginales de limitación de dominio, salvaguardando los derechos adquiridos y evitando la imposición de obligaciones que no tengan fundamento en el ordenamiento jurídico;

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto, el suscrito Administrador General de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), en ejercicio de sus facultades legales y administrativas,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ADICIONAR el artículo primero-A a la Resolución N° ANATI-ADMG-735-2024 de 20 de mayo de 2024, el cual quedará así:

> **ARTÍCULO PRIMERO-A:** Establecer que, en aquellos casos en que los adjudicatarios de tierras ubicadas en el lugar poblado de Miramar, corregimiento de Miramar, distrito de Santa Isabel, provincia de Colón, beneficiados bajo los procedimientos de titulación masiva, soliciten ante la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) el levantamiento de la marginal de limitación de dominio inscrita en el Registro Público, la institución procederá previamente a verificar las condiciones jurídicas, económicas y registrales que dieron origen a dicha restricción.
>
> Para tales efectos, cuando corresponda conforme al régimen jurídico aplicable a la respectiva adjudicación, la Dirección de Información Catastral y Avalúos (DICA) realizará el avalúo técnico del inmueble, a fin de determinar su valor catastral actualizado, atendiendo a sus características físicas, ubicación, extensión, condiciones y demás parámetros técnicos aplicables.
>
> El valor resultante del avalúo constituirá el elemento técnico de valoración para determinar los montos que, de conformidad con la legislación vigente, el respectivo título de propiedad y las condiciones de adjudicación, legalmente correspondan cancelar al Estado para el levantamiento de la marginal de limitación de dominio.
>
> En consecuencia, el levantamiento de dicha marginal procederá una vez verificado el cumplimiento de las obligaciones económicas legalmente exigibles y de las demás condiciones establecidas en el respectivo título de propiedad y en las disposiciones normativas aplicables.
>
> La aplicación de esta disposición no implicará, por sí misma, la creación de nuevas obligaciones económicas ni la modificación retroactiva de las condiciones bajo las cuales se perfeccionaron las

adjudicaciones, debiendo respetarse los derechos adquiridos y el régimen jurídico aplicable a cada título de propiedad.

ARTÍCULO SEGUNDO: MANTENER las demás disposiciones contenidas en la Resolución N° ANATI-ADMG-735-2024 de 20 de mayo de 2024, que no hayan sido modificadas expresamente mediante la presente Resolución, mantienen su vigencia y eficacia jurídica.

ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución empezará a regir a partir de su firma y posterior publicación en la Gaceta Oficial de la República de Panamá.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Constitución Política de la República de Panamá; Ley N° 24 de 5 de julio de 2006; Ley N° 80 de 31 de diciembre de 2009; Ley N° 59 de 8 de octubre de 2010; Ley N° 38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo N° 228 de 27 de septiembre de 2006, en lo que resulte aplicable; Resolución N° ANATI-ADMG-1253-2023 de 29 de septiembre de 2023; y Resolución N° ANATI-ADMG-735-2024 de 20 de mayo de 2024.

Dada en la ciudad de Panamá, a los nueve (9) días del mes de noviembre del año dos mil veintiséis (2026).

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

ANDRÉS FERNANDO PAGÉS CHANIS
Administrador General
Autoridad Nacional de Administración de Tierras
(ANATI)

ÁNGEL DÁVILA
Secretario General

APCH/AD/EBS/fg/yz

FIEL COPIA DE SU ORIGINAL
DESPACHO DEL
SECRETARIO GENERAL
Fecha: 17/nov/2026