

LEY 94  
De 20 de septiembre de 2019

**Que modifica la Ley 3 de 1985, que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y dicta otras disposiciones**

**LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Los literales e y f del artículo 2 de la Ley 3 de 1985 quedan así:

**Artículo 2.** Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes, a saber:

...

- e. Que el precio de compra o de construcción de la vivienda no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00).
- f. Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización acorde al tramo preferencial establecido en esta Ley que se pretenda cubrir.

**Artículo 2.** El artículo 5 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 5.** La diferencia entre la tasa de referencia y la tasa inferior a aquella que, discrecional y efectivamente, cobre el acreedor sobre cada uno de los préstamos hipotecarios preferenciales se denomina tramo preferencial.

El referido tramo preferencial no podrá exceder de:

1. 4 % en los préstamos para vivienda, por un periodo de diez años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00).
2. 4 % en los préstamos para vivienda, por un periodo de diez años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00) y no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000.00).
3. 3 % en los préstamos para vivienda, por un periodo de diez años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ochenta mil balboas (B/.80,000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00).
4. 2 % en los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00) a nivel nacional.
5. 1.5 % en los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado sea mayor de ciento cincuenta



mil balboas (B/.150,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00) a nivel nacional.

En el caso de los préstamos para viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00), el referido tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca en el tiempo durante el periodo de vigencia del beneficio hipotecario. En consecuencia, el Estado pagará a las personas y entidades de que trata el artículo 1 de la presente Ley el 100 % de los intereses preferenciales.

Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:

- a. Los inmuebles con un valor registrado superior a ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00).
- b. Los financiamientos fraccionados por uno o varios adquirentes sobre un mismo inmueble, que superen en su totalidad los ciento ochenta mil balboas (B/. 180,000.00).
- c. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiarios con este régimen.

**Artículo 3.** El artículo 16 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 16.** Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 1 de agosto de 2024.

**Artículo 4.** El artículo 4 de la Ley 106 de 1974 queda así:

**Artículo 4.** Está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, siempre que se trate de la primera operación de compraventa, que esta ocurra dentro de los cinco años posteriores al permiso de ocupación, y que se refiera a:

1. Viviendas nuevas cuyo permiso de construcción se haya expedido dentro del periodo comprendido del 1 de julio de 2016 al 1 de julio de 2019, o
2. Viviendas nuevas cuyo permiso de ocupación se haya expedido antes del 1 de julio de 2022.

Para tales efectos, las personas que se dediquen a la venta de viviendas nuevas acreditarán, bajo la gravedad del juramento, ante notario público, que se trata de viviendas nuevas. Consecuentemente no será requisito para la transferencia de la propiedad, que la Dirección General de Ingresos expida una certificación de Exclusión del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles. El transmitente notificará al Ministerio de Economía y Finanzas del traspaso de inmueble exonerado del impuesto de transferencia, mediante formulario que la Dirección General de Ingresos expedirá para este fin.

El impuesto de transferencia de bienes inmuebles debe ser cancelado por el vendedor y es nula su transferencia al comprador por virtud de acuerdo privado.

**Artículo 5 (transitorio).** Los préstamos hipotecarios preferenciales que se otorguen desde el momento de la promulgación de la presente Ley hasta el 1 de agosto del año 2024 se acogerán a los beneficios de la Ley 3 de 1985, salvo las excepciones aquí establecidas.

Para efectos del artículo 5 de la Ley 3 de 1985:

1. En el caso del numeral 1, este beneficio será aplicable desde la promulgación de la presente Ley para viviendas que cuenten con permiso de ocupación hasta el 31 de diciembre de 2021.
2. En los casos de los numerales 2 y 3, se podrán acoger a estos beneficios solo las viviendas cuyos permisos de ocupación sean expedidos a partir del 1 de enero de 2022.
3. En el caso de los numerales 4 y 5, también se podrán acoger a este beneficio las viviendas cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha de promulgación de la presente Ley, solo para los préstamos hipotecarios que se otorguen hasta el 31 de diciembre de 2021.

**Artículo 6.** Las personas a las que hace referencia el artículo 1 de la Ley 3 de 1985 podrán establecer las tasas de interés para préstamos hipotecarios según sus políticas internas y del mercado, y el crédito fiscal que se establece en el artículo 6 de la Ley 3 de 1985 se limitará a lo establecido en dicho artículo.

**Artículo 7.** El Órgano Ejecutivo determinará las diferentes modalidades de pago que podrán aplicarse para solventar las obligaciones por pagar que hayan sido reconocidas para las vigencias fiscales anteriores, presentes y futuras.

**Artículo 8.** El Ministerio de Economía y Finanzas reglamentará los procedimientos, requisitos y condiciones para la aplicación efectiva de la presente Ley.

**Artículo 9.** La presente Ley modifica los literales e y f del artículo 2 y los artículos 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, y el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974.

**Artículo 10.** Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**


Proyecto 88 de 2019 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los diecisiete días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve.

El Presidente,



Marcos E. Castillero Barahona

El Secretario General,

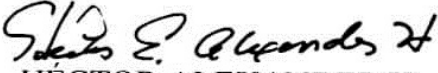


Quibian T. Panay G.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA PANAMÁ.  
REPÚBLICA DE PANAMÁ, 20 DE *septiembre* DE 2019.



LAURENTINO CORTIZO COHEN  
Presidente de la República



HÉCTOR ALEXANDER H.  
Ministro de Economía y Finanzas