



*Asamblea Nacional*  
*Secretaría General*  
**TRÁMITE LEGISLATIVO**  
**2022-2023**

PROYECTO DE LEY: **1039**

LEY:

GACETA OFICIAL:

TÍTULO: QUE MODIFICA Y ADICIONA ARTICULOS A LA LEY 3 DE 1985 QUE ESTABLECE UN REGIMEN DE INTERESES PREFERENCIALES EN CIERTOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

FECHA DE PRESENTACIÓN: **19 DE JULIO DE 2023.**

PROPONENTE: **S.E. ROGELIO PAREDES, MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

COMISIÓN: **ECONOMÍA Y FINANZAS.**

ASAMBLA LEGISLATIVA
SECRETARÍA EJECUTIVA
Presentación: 19/7/23
Hora: 4:15
A Debate: _____
A Votación: _____

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 3 de 20 de mayo de 1985, por la cual establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, surge como una vía para facilitar la compra de viviendas en Panamá, ofreciendo a los compradores una tasa de interés menor en comparación con las tasas del mercado hipotecario.

Desde su implementación a la fecha, dicha Ley ha logrado sus objetivos, los cuales van orientados en dos vías; la primera, facilitarle a la clase trabajadora la adquisición de su vivienda, y la segunda, contribuir a incentivar el campo de la construcción. También continúa impulsando la inversión para el desarrollo de grandes obras de vivienda, lo cual, a su vez, ayuda a disminuir el déficit habitacional del país.

Para el logro de estos objetivos, la Ley 3 de 1985 ha tenido varias modificaciones, entre ellas, la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019 y la Ley 255 de 17 de noviembre de 2021, donde se establecieron plazos que comenzaron a vencer el 31 de diciembre de 2022.

Al vencerse los plazos antes indicados, se hace imperante presentar esta iniciativa legislativa con la que se busca crear una política que responda a las necesidades del desarrollo social y económico del país; para de esta forma cumplir con uno de los deberes que nuestra Constitución le atribuyen al Estado panameño.

Hoy, ante el nuevo escenario social derivado de la pandemia generada por la COVID-19 y de la crisis económica, se requiere de ajustes que permitan extender de forma transitoria el plazo para aplicar los beneficios y la exoneración del impuesto de transferencia de bienes inmuebles en la operación de la primera compraventa, reconocida en la Ley 106 de 1974, hasta el 1 de agosto de 2025.

Por lo anterior, solicitamos a los Honorables Diputados el apoyo a la presente iniciativa legislativa, como una medida para generar empleos, y permitir la reactivación de la industria de la construcción.

SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS
Presentación: 19/2/23
Nº: 41.15
...

**PROYECTO DE LEY No.**

De de de 2023

Que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985 que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dictan otras disposiciones

**LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Se adiciona el literal g al artículo 2 de la Ley 3 de 1985, así:

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

...

g. Que el beneficiario sea panameño o extranjero con residencia permanente.

**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 viviendas a nivel nacional, por un periodo de diez años no renovables, 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).
2. 3% en los préstamos para viviendas a nivel nacional, por un periodo de diez años no renovables, 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).
3. 2% de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical a nivel nacional, por un periodo de cinco años no renovables, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00).
4. 1.5% de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical a nivel nacional, por un periodo de cinco años no renovables, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00) únicamente en las provincias de Panamá y Panamá Oeste.

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.

**Artículo 3.** Se adiciona el artículo 5-A a la Ley 3 de 1985, así:

Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:

1. Los inmuebles con un valor registrado superior a ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00).
2. Los financiamientos fraccionados por uno o varios adquirentes sobre un mismo inmueble.
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiarios con este régimen.

**Artículo 4.** El artículo 16 de la Ley 3 de 1985, queda así:

**Artículo 16.** Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 31 de diciembre de 2025, con excepción de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00), los cuales serán otorgados hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 5.** El artículo 4 de la Ley 106 de 1974, queda así:

**Artículo 4.** A partir del 1 de julio de 2023, está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.

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.

**Artículo 6.** Los préstamos hipotecarios preferenciales que se otorguen desde el momento de la promulgación de la presente Ley hasta el 31 de diciembre del año 2025, se acogerán a los beneficios de la Ley 3 de 1985, salvo las excepciones establecidas en el artículo 5-A de la Ley 3

de 1985. Para efectos del artículo 5 de la Ley 3 de 1985 este beneficio será aplicable de la siguiente forma:

1. En el caso de los numerales 1 y 2, para viviendas que cuenten con permiso de ocupación desde dos años antes de la promulgación de esta ley hasta el 1 de agosto de 2025.
2. En los casos de los numeral 3 y 4 para viviendas plurifamiliares verticales que cuenten con permisos de ocupación expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 7.** Se deroga la Ley 255.

**Artículo 8.** Esta Ley modifica el literal g del artículo 2, los artículos 5 y 16, y adiciona el artículo 5-A a Ley 3 de 20 de mayo de 1985, modifica el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, y deroga la Ley 255 de 17 de noviembre de 2021.

**Artículo 9.** La presente Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

#### **COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Propuesto a la consideración de la Asamblea Nacional, hoy de de dos mil veintitrés (2023), por **S. E. ROGELIO ENRIQUE PAREDES ROBLES**, ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en virtud de autorización concedida por el Honorable Consejo de Gabinete, mediante la Resolución de Gabinete N.º 73 de 11 de julio de dos mil veintitrés (2023).

  
**ROGELIO ENRIQUE PAREDES ROBLES**  
MINISTRO



## COMISIÓN DE ECONOMÍA Y FINANZAS

**INFORME DE PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY No. 1039 “QUE MODIFICA Y ADICIONA ARTÍCULOS A LA LEY 3 DE 1985 QUE ESTABLECE UN RÉGIMEN DE INTERESES PREFERENCIALES EN CIERTOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.**

Panamá. 14 de agosto de 2023.

Honorable Diputado  
**JAIME VARGAS CENTELLA**  
Presidente  
Asamblea Nacional  
E. S. D.

ASAMBLEA NACIONAL	
SECRETARÍA GENERAL	
Presentación	16-Ago-23
Hora	9:59
A Debate	_____
A Votación	_____
Aprobada	_____ Votos
Rachada	_____ Votos
Abstención	_____ Votos

Estimado Señor Presidente:

La Comisión de Economía y Finanzas procede formalmente a entregar al Pleno Legislativo de la Asamblea Nacional, en cumplimiento del artículo 139 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno, el Informe del Primer Debate del Proyecto de Ley No. 1039 “QUE MODIFICA Y ADICIONA ARTÍCULOS A LA LEY 3 DE 1985 QUE ESTABLECE UN RÉGIMEN DE INTERESES PREFERENCIALES EN CIERTOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

### I. INICIATIVA LEGISLATIVA Y ANTECEDENTES

La iniciativa presente legislativa fue presentada por presentado por S.E., Rogelio Paredes, Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el 19 de julio de 2023 a la Asamblea Nacional, en virtud de autorización del Consejo de Gabinete, mediante Resolución de Gabinete No. 73 de 11 de julio de 2023 para ser asignado con posterioridad a la Comisión de Economía y Finanzas, en virtud del artículo 55 del Reglamento Orgánico.

Durante la reunión ordinaria del día 2 de agosto de 2023 que tuvo lugar en el Salón de la Bancada del PRD, con base al artículo 73 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, para realizar consultas y análisis correspondientes y ser debatido

ampliamente, los honorables Comisionados decidieron conformar una Subcomisión antes de discutir en primer debate el proyecto de Ley 1039 y presentar el informe de Subcomisión en un plazo de diez días.

Dicha subcomisión quedó integrada por los Honorables Diputados Fernando Arce, Gonzalo González y Arnulfo Díaz.

El día 8 de agosto de 2023, en el Salón de la Bancada del PRD, a las 11:10 a.m., se realizó la reunión de Subcomisión. El proponente del proyecto 1039, S.E., Rogelio Paredes, Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, sustentó la iniciativa señalando que la misma se ha venido extendiendo por cerca de 38 años y que es una estrategia de avanzada de Panamá que no existe en otros países y que ha resultado de beneficio importante de un segmento de la población que aporta en impuestos y que reanima la industria de la construcción que tiene como propósito reducir el porcentaje de la tasa que cobran los bancos, pagándole en los diferentes tramos, dependiendo del valor de la primera vivienda de acuerdo a una tabla que va desde 4% hasta 1.5%, de manera que a medida que el valor de la vivienda sube, el porcentaje de interés preferencial se reduce. A la reunión asistieron invitados del gobierno y de gremios de la empresa privada, como Elisa Suárez, del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda (CONVIVIENDA) y Antonio Docabo, por la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC), la Asociación Bancaria de Panamá, entre otros. Para Elisa Suárez, la Ley 3 de 1985 y sus revisiones periódicas ha permitido a la clase media trabajadora y clase media profesional tengan acceso a una vivienda digna y que desde el año 2018 en la República de Panamá el sector de la construcción tuvo una caída sustancial que aportaba 15% al PIB y generaba más empleo. Tanto los representantes de CONVIVIENDA como los de CAPAC respaldaron el proyecto y efectuaron recomendaciones al proyecto de ley 1039, sustentada mediante nota suscrita por Carlos J. Allen, Presidente de CAPAC y Gabriel Diez P., Presidente de CONVIVIENDA, a fin de modificar el tramo preferencial de 3% a 4% en los préstamos para vivienda a nivel nacional con valor al momento del financiamiento mayor de B/. 80,000.00 y hasta B/.120,000.00. Igualmente, solicitaron desafectar el período de diez años contemplado en los numerales 1 y 2 del artículo 5 de la Ley 3 de 1985, a fin de rebajarlo a un período de ocho años y modificar el numeral 1 del artículo 6, a fin de cubrir el inventario de viviendas de años anteriores que aún están disponibles para vender, para que el beneficio contenido en dichos numerales 1 y 2 sea aplicable para viviendas que cuenten con permiso de ocupación desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.

Los Honorables Diputados Melchor Herrera, Arnulfo Díaz, Fernando Arce, Gonzalo González, manifestaron su apoyo al proyecto por considerar que constituye un aporte al sector de la construcción que tanto contribuye a la dinamización de la economía.

## **II. OBJETIVO DEL PROYECTO**

Facilitar a la clase trabajadora la adquisición de viviendas tasas de interés menores a las tasas del mercado hipotecario y promover así la industria de la construcción para disminuir el déficit habitacional.

## **III. ANÁLISIS Y CONSIDERACIÓN DEL PROYECTO**

El Proyecto de Ley 1039 consta de 9 artículos y cumple con lo preceptuado en los artículos 112, 115, 116 y 117 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, cambia los porcentajes de los tramos para los préstamos hipotecarios preferenciales de acuerdo al valor de la vivienda al momento del financiamiento, establecidos en la Ley 3 de 1985, modificada por la Ley 94 de 2019 y por la Ley 255 de 2021 y extiende el plazo hasta agosto de 2025 para la exoneración del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles de viviendas nuevas.

## **IV. EL PRIMER DEBATE**

El día 9 de agosto de 2023 en el Salón de la Bancada del PRD, a las 10:50 a.m., con el quórum reglamentario, se dio inicio a la sesión ordinaria de la Comisión de Economía y Finanzas con la presencia de los Honorables Diputados Melchor Herrera, Presidente Gonzalo González, Vicepresidente, Fernando Arce, Secretario, Arnulfo Díaz, Arquesio Arias, Dalia Bernal, Edison Broce y Miguel Fanovich.

En la discusión de primer debate estuvieron presentes el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, S.E. Rogelio Paredes Robles, el Director de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, Publio De Gracia, representantes de la Asociación Bancaria de Panamá, de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) y del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda (CONVIVIENDA), el Consejo Nacional de la Empresa Privada (CONEP), y la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá.

El Ministro Paredes sustentó el proyecto señalando su importancia como motor de desarrollo, dado que movilizará una de las industrias que produce mayor empleo en la República, que es la industria de la construcción. El H.D. Miguel Fanovich, consideró que el proyecto es beneficioso por la clase media trabajadora porque le facilita obtener vivienda con un interés bajo. El H.D. Arnulfo Díaz señaló que los dos sectores de la economía



panameña más afectados fueron el turismo y la construcción y dio su respaldo al proyecto de Ley.

Elisa Suárez, de CONVIVIENDA, manifestó que el proyecto trata de prorrogar una Ley de interés preferencial que está vigente desde 1985 dirigida a la familia panameña y que ha beneficiado a cientos de miles de panameños que hoy pueden tener una vivienda y que convirtió a Panamá en el país con mayor propietarios de vivienda per cápita en América Latina y a mayor cantidad de personas con acceso a un crédito, también se beneficia la industria que podrá construir más y se generarán los empleos correspondientes. Por ello, los promotores de vivienda y los constructores defienden esta Ley, además de que existen más de 200,000 familias en el país que necesitan una vivienda. Agregó que es la única industria que paga por adelantado el impuesto sobre la renta y genera el pago de impuestos por parte de los nuevos propietarios y solicitan que se mantengan los porcentajes que estaban vigentes hasta diciembre de 2022 en la Ley 255 de 2021 porque benefician a la clase media profesional.

Luego de una amplia discusión, el proyecto 1039 fue sometido a votación, contando con el voto favorable de la mayoría de los Honorables Diputados Comisionados presentes, con dos modificaciones al artículo 2: en el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 3 de 1985 el porcentaje de tramo preferencial se modifica a **4%** y el período para aplicar el porcentaje del tramo preferencial cambia de diez a **ocho** años no renovables para viviendas a nivel nacional que al momento del financiamiento tengan valor mayor de B/.80,000.00 y no excedan de B/120,000.00. En el numeral 4 de ese mismo artículo, en los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical con valor de B/150,000.00 a B/.180,000.00 se elimina a nivel nacional para quedar únicamente en las provincias de Panamá y Panamá Oeste. La otra modificación consistió en el artículo 6 del proyecto 1039, numeral 1 que indica que en el caso de los numerales 1 y 2 del artículo 5 de la Ley 3 de 1985, el beneficio será aplicable para viviendas que cuenten con permiso de ocupación desde **el 1 de enero de 2017** hasta el 1 de agosto de 2025. La reunión finalizó a la 1:15 p.m.

Por lo antes expuesto y en base a los artículos 136 y 139 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, la Comisión de Economía y Finanzas:

#### RESUELVE:

1. Aprobar en Primer Debate el Proyecto de Ley No. 1039 “QUE MODIFICA Y ADICIONA ARTÍCULOS A LA LEY 3 DE 1985 QUE ESTABLECE UN RÉGIMEN DE INTERESES PREFERENCIALES EN CIERTOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.
2. Recomendar al Pleno de la Asamblea Nacional que someta a Segundo y Tercer debate el presente Proyecto de Ley.

POR LA COMISIÓN DE ECONOMÍA Y FINANZAS



MELCHOR HERRERA  
Presidente



FERNANDO ARCE  
Secretario

GONZALO GONZÁLEZ  
Vicepresidente



ARQUESIO ARIAS  
Comisionado



MIGUEL A. FANOVICH T.  
Comisionado

PEDRO TORRES  
Comisionado



ARNULFO DÍAZ  
Comisionado



DALÍA BERNAL  
Comisionada

EDISON BROCE  
Comisionado



## TEXTO ÚNICO

### PROYECTO DE LEY No. 1039

De de de 2023

ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Presentación <u>16 Agosto 23</u>
Hora <u>4.54</u>
A Debate _____
A Votación _____
Aprobada _____
Rechazada _____
Abstención _____

Que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985 que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dictan otras disposiciones

### LA ASAMBLEA NACIONAL

#### DECRETA:

**Artículo 1.** Se adiciona el literal g al artículo 2 de la Ley 3 de 1985, así:

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

...

g. Que el beneficiario sea panameño o extranjero con residencia permanente.

**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 viviendas a nivel nacional, por un período de diez años no renovables, 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).
2. 4% en los préstamos para viviendas a nivel nacional, por un período de **ocho** años no renovables, 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).

3. 2% de los préstamos para Vivienda plurifamiliar vertical a nivel nacional, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/. 120,000.00) y no exceda de ciento cincuenta mil balboas (B/. 150,000.00).
4. 1.5% de los préstamos para Vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo de cinco años no renovables, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento cincuenta mil balboas (B/. 150,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/. 180,000.00) únicamente en las provincias de Panamá y Panamá Oeste.

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.

**Artículo 3.** Se adiciona el artículo 5-A a la Ley 3 de 1985, así:

Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:

1. Los inmuebles con un valor registrado superior a ciento ochenta mil balboas (B/.180.000.00).
2. Los financiamientos fraccionados por uno o varios adquirientes sobre un mismo inmueble.
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiarios con este régimen.

**Artículo 4.** El artículo 16 de la Ley 3 de 1985, queda así:

Artículo 16. Los préstamos hipotecarios con intereses podrán ser otorgados hasta el 31 de diciembre de 2025, con excepción de los préstamos para Vivienda plurifamiliar

vertical cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/. 120,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/. 180,000.00), los cuales serán otorgados hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 5.** El artículo 4 de la Ley 106 de 1974, queda así:

Artículo 4. A partir del 1 de julio de 2023, está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.

Para tales efectos las personas que se dediquen a la venta de viviendas nuevas acreditarán, bajo la gravedad de 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.

**Artículo 6.** Los préstamos preferenciales que se otorguen desde el momento de la promulgación de la presente Ley hasta el 31 de diciembre del año 2025, se acogerán a los beneficios de la Ley 3 de 1985, salvo las excepciones establecidas en el artículo 5-A de la Ley 3 de 1985. Para efectos del artículo 5 de la Ley 3 de 1985 este beneficio será aplicable de la siguiente forma:

1. En el caso de los numerales 1 y 2, para viviendas que cuenten con permiso de ocupación desde el **1 de enero de 2017** hasta el 1 de agosto de 2025.
2. En los casos de los numerales 3 y 4 para viviendas plurifamiliares verticales que cuenten con permisos de ocupación expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 7.** Se deroga la Ley 255 de 2021.

**Artículo 8.** Esta Ley modifica los artículos 5 y 16 de la Ley 3 de 1985 y el artículo 4 de la Ley 106 de 1974; adiciona el literal g al artículo 2 y el artículo 5-A a la Ley 3 de 1985 y deroga la Ley 255 de 2021.

**Artículo 9.** La presente Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Propuesto a la consideración de la Asamblea Nacional, hoy \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil veintitrés (2023).

POR LA COMISIÓN DE ECONOMÍA Y FINANZAS

MELCHOR HERRERA  
Presidente

FERNANDO ARCE  
Secretario

GONZALO GONZÁLEZ  
Vicepresidente

ARQUESIO ARIAS  
Comisionado

MIGUEL A. FANOVICH T.  
Comisionado

PEDRO TORRES  
Comisionado

ARNULFO DÍAZ  
Comisionado

DALÍA BERNAL  
Comisionada

EDISON BROCE  
Comisionado

**LEY**  
De de de 2023

**Que modifica y adiciona artículos a 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.** Se adiciona el literal g al artículo 2 de la Ley 3 de 1985, así:

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

...

g. Que el beneficiario sea panameño o extranjero con residencia permanente.

**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 viviendas a nivel nacional, 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).
2. 4 % en los préstamos para viviendas a nivel nacional, por un periodo de ocho 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).
3. 2 % de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical a nivel nacional, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00).
4. 1.5 % de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00) únicamente en las provincias de Panamá y Panamá Oeste.

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.

**Artículo 3.** Se adiciona el artículo 5-A a la Ley 3 de 1985, así:

**Artículo 5-A.** Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:

1. Los inmuebles con un valor registrado superior a ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00).
2. Los financiamientos fraccionados por uno o varios adquirentes sobre un mismo inmueble.
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiarios de este régimen.

**Artículo 4.** El artículo 16 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 16.** Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 31 de diciembre de 2025, con excepción de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00), los cuales serán otorgados hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 5.** El artículo 4 de la Ley 106 de 1974 queda así:

**Artículo 4.** A partir del 1 de julio de 2023, está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.

Para tales efectos, las personas que se dediquen a la venta de viviendas nuevas acreditarán, bajo la gravedad de 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.

**Artículo 6.** El artículo 5 (transitorio) de la Ley 94 de 2019 queda así:

**Artículo 5 (transitorio).** Los préstamos hipotecarios preferenciales que se otorguen desde el momento de la promulgación de la presente Ley hasta el 31 de diciembre del año 2025 se acogerán a los beneficios de la Ley 3 de 1985, salvo las excepciones establecidas en el artículo 5-A de la Ley 3 de 1985.

Para efectos del artículo 5 de la Ley 3 de 1985, este beneficio será aplicable de la siguiente forma:



1. En el caso de los numerales 1 y 2, para viviendas que cuenten con permiso de ocupación desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.
2. En los casos de los numerales 3 y 4, para viviendas plurifamiliares verticales que cuenten con permisos de ocupación expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 7.** La presente Ley modifica los artículos 5 y 16 y adiciona el literal g al artículo 2 y el artículo 5-A a la Ley 3 de 20 de mayo de 1985; modifica el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, y el artículo 5 (transitorio) de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019.

**Artículo 8.** Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Proyecto 1039 de 2023 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

El Presidente,

  
Jaime E. Vargas Centella

El Secretario General,

  
Quibían T. Panay G.