



Asamblea Nacional
Secretaría General
TRÁMITE LEGISLATIVO
2019-2020

PROYECTO DE LEY: **088**

LEY:

GACETA OFICIAL:

TÍTULO: **POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS LITERALES E Y F DEL ARTÍCULO 2, EL ARTICULO 5 Y 16 DE LA LEY 3 DE 20 DE MAYO DE 1985. TAL COMO FUERA MODIFICADO POR LA LEY 66 DE 17 DE OCTUBRE DE 2017: Y EL ARTICULO 4 DE LA LEY 106 DE 1974.**

FECHA DE PRESENTACIÓN: **4 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

PROPONENTE: **S.E. HECTOR ALEXANDER H., MINISTRO DE ECONOMIA Y FINANZAS.**

COMISIÓN: **ECONOMIA Y FINANZAS.**



República de Panamá

CONSEJO DE GABINETE

RESOLUCIÓN DE GABINETE N.º79

De 3 de septiembre de 2019

Que autoriza al ministro de Economía y Finanzas para proponer, ante la Asamblea Nacional el Proyecto de Ley Que modifica los literales e y f del artículo 2; los artículos 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, tal como fuera modificada por la Ley 66 de 17 de octubre de 2017; y el artículo 4 de la ley 106 de 1974

EL CONSEJO DE GABINETE

en uso de sus facultades constitucionales y legales.

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con el artículo 165 de la Constitución Política de la República, las leyes serán propuestas por los ministros de Estado, en virtud de autorización del Consejo de Gabinete:

Que en la sesión del día tres (3) de septiembre de 2019, el ministro de Economía y Finanzas presentó el Proyecto de Ley Que modifica los literales e y f del artículo 2; los artículos 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, tal como fuera modificada por la Ley 66 de 17 de octubre de 2017; y el artículo 4 de la ley 106 de 1974 y solicitó la autorización de este Órgano Colegiado para que el referido proyecto sea propuesto ante la Asamblea Nacional.

RESUELVE:

Artículo 1. Autorizar al ministro de Economía y Finanzas para que proponga, ante la Asamblea Nacional, el Proyecto de Ley Que modifica los literales e y f del artículo 2; los artículos 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, tal como fuera modificada por la Ley 66 de 17 de octubre de 2017; y el artículo 4 de la ley 106 de 1974.

Artículo 2. Remitir copia Autenticada de la presente Resolución de Gabinete al ministro de Economía y Finanzas, para que proceda conforme a la autorización concedida.

Artículo 3. Esta Resolución de Gabinete comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en la ciudad de Panamá, a los tres (3) del mes de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

La Suscrita Subdirectora General de Gaceta Oficial

CERTIFICA:

QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL
COPIA DE SU ORIGINAL

LICDA. YEXENIA RUIZ

Subdirectora General de Gaceta Oficial

PANAMA / DE / DE 20



LAURENTINO CORTIZO COHEN
Presidente de la República

El ministro de Gobierno.

CARLOS ROMERO MONTENEGRO

La ministra de Educación.

MARUJA GORDAY DE VILLALOBOS

La ministra de Salud.

ROSARIO TURNER MONTENEGRO

El ministro de Comercio e Industrias.

RAMÓN MARTÍNEZ

El ministro de Desarrollo Agropecuario,

AUGUSTO VALDERRAMA

El ministro de Economía y Finanzas.

HÉCTOR E. ALEXANDER H.

El ministro para Asuntos del Canal.

ARISTIDES ROJO

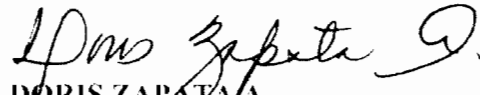
El ministro de Relaciones Exteriores.

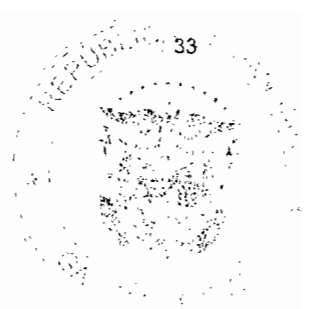
ALEJANDRO FERRER

La ministra de Obras Públicas,
encargada

LIBRADA J. DE FRÍAS B.

La ministra de Trabajo y Desarrollo Laboral,


DORIS ZAPATA.



La ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial,


INESSAMUÑO DE GRACIA

La ministra de Desarrollo Social,
encargada


MILAGROS RAMOS CASTRO

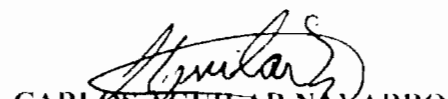
El ministro de Seguridad Pública,

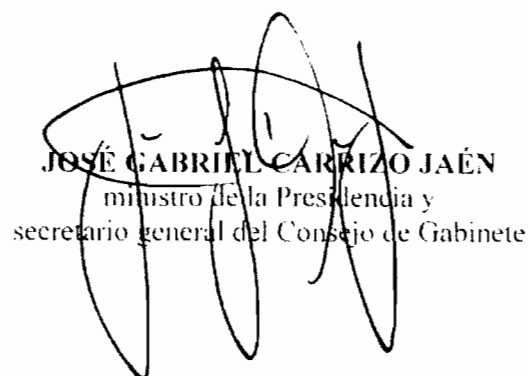

ROLANDO A. MIRONES RAMÍREZ

El ministro de Ambiente,


MILCIADES CONCEPCIÓN

El ministro de Cultura,


CARLOS AGUILAR NAVARRO


JOSÉ GABRIEL CARRIZO JAÉN
ministro de la Presidencia y
secretario general del Consejo de Gabinete

EXPOSICION DE MOTIVOS

Actualmente, la Ley de intereses preferenciales opera como un mecanismo para estimular al mercado inmobiliario de vivienda, mediante la aplicación de tasas de intereses preferenciales a los préstamos de viviendas cuyo valor o precio de venta sea hasta un rango de B/.120.000.00.

El interés preferencial es el tramo entre la tasa de referencia y la tasa inferior que apliquen los bancos que participan en el programa de interés preferencial.

En la actualidad existen dos rangos de intereses:

- a. Hasta B/.40.000.00, que el Estado asume totalmente los intereses.
- b. De B/.40.000.00 hasta B/.120.000.00, con un tramo preferencial de 4%.

Esta Ley que fue promulgada en 1985, ha sido objeto de distintas modificaciones, en algunos casos, para adecuar el tramo preferencial de los préstamos hipotecarios al costo actualizado de las viviendas y mejorar la capacidad adquisitiva de los compradores. En otros casos, simplemente para prorrogar la vigencia de esta Ley debido a los resultados positivos de la Ley en relación con el mercado inmobiliario.

Es decir, se trata de una legislación dinámica y cambiante, que ha requerido distintos ajustes en el tiempo según las condiciones de la economía y del mercado inmobiliario, pero que ha cumplido en forma clara con el objetivo de facilitar a las familias de bajos y medianos recursos, la adquisición de una vivienda propia vía la reducción de la mensualidad en el pago de sus respectivas hipotecas.

Como referencia podemos indicar, que según datos la Contraloría General de la República, la inversión anual en viviendas durante el período comprendido entre abril de 2018- abril de 2019 fue de B/.117 millones mensuales para un gran total de B/.1.405 millones de balboas anuales.

Para el mismo período, en el caso de hipotecas favorecidas por el Régimen de Interés preferencial (hasta B/.120.000.00) el número de viviendas construidas fue de aproximadamente 675 unidades mensuales, para un gran total de 8.100 viviendas anuales.

En el caso de viviendas, cuyo rango o precio de venta oscilaba entre B/.120.000.00 a B/.180.000.00, el número promedio de viviendas construidas fue de 170 unidades mensuales

y 2,040 unidades anuales. Es decir, se fueron construidas 10,140 viviendas entre ambos rangos, lo que representó una oportunidad crucial para la dinamización de la economía.

En el marco de todo lo antes dicho, el Ejecutivo propone una nueva modificación a este instrumento, en esta oportunidad, como un instrumento de dinamización de la economía y en especial dentro del sector inmobiliario, que estima existe un enfriamiento sobre la dinámica generada en los últimos años.

En este sentido, la cartera crediticia local, reportó una caída de 5.4% en los últimos dos años. En el 2017, el saldo de los créditos hipotecarios fue de 17 mil 830 millones de dólares, mientras que en el 2018 cayó a 16 mil 868 millones de dólares.

A. Modificaciones que se proponen.

La iniciativa propuesta incrementa el rango de las hipotecas amparadas por la Ley de Intereses Preferenciales de la siguiente forma:

- a. En el caso de hipotecas para la compra de viviendas en un rango de B/.120,000.00 a B/.150,000.00, el tramo de intereses preferenciales propuesto es de 2%.
- b. En el caso de hipotecas para la compra de viviendas en un rango de B/.150,000.00 a B/.180,000.00, el tramo de intereses preferenciales propuesto es de 1.5%.

Igualmente la iniciativa beneficia a aquellas construcciones que obtuvieron permisos de ocupación desde el 1 de enero de 2018 y que dado el acelerado estancamiento del sector no pudieron atender el mercado para los cuales fueron construidas.

B. Beneficios de la Nueva Ley a la Economía:

Estudios realizados confirman que la actividad de construcción genera 66 empleos directos y 34 indirectos por cada millón de dólares invertido. En una estimación de inversión aproximada, se sostiene que un promedio de inversión de \$1,174 millones al año, tiene la capacidad de generar 117 mil cuatrocientos puestos de trabajo por año.

En cuanto a los efectos de la transferencia de impuestos al Fisco Nacional, estudios realizados nos indican que existe una relación positiva del orden de 28% en razón de los montos invertidos en construcción. En este porcentaje se consideran las transferencias y los impuestos pagados por Contratistas y los trabajadores que de manera directa o indirecta laboran en actividades de construcción.

Por otra parte, la inversión en construcción y la generación de nuevas obras produce un factor multiplicador de la economía, tomando en cuenta la intervención de proveedores de bienes y servicios, productores de insumos, venta de bienes y servicios y otros que dinamizan el ciclo económico. Según criterio de los expertos el factor multiplicador de la construcción es de 2.5% por cada dólar invertido.

Finalmente, al adoptar esta iniciativa el Estado cumple con su rol de facilitador, permitiendo a la iniciativa privada coadyuvar en la solución del problema habitacional del país, generar nuevas oportunidades de trabajo y puestos de empleos y generar actividad económica, que en el caso de la construcción ha representado históricamente cerca del 30% en aportes al producto interno bruto del país, pero que al año 2018, llegó a su punto más bajo cayendo a un 24.6%, lo que incluyó el debilitamiento en los financiamientos para la adquisición de viviendas nuevas.

Proyecto de Ley No.044-19

Por medio del cual se modifican los literatos e y f del artículo 2, el artículo 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, tal como fuera modificado por la Ley 66 de 17 de octubre de 2017; y el artículo 4 de la ley 106 de 1974.

DECRETA:

Artículo 1. Se modifica el artículo 2 de la Ley 3 de 20 mayo de 1985, el cual queda así:

Artículo 2: Son elementos esenciales:

....

4/0/19
6418

- e. Que el precio de compra o de construcción de la vivienda no exceda la suma de B/.180,000.00. Sin embargo, y considerando lo indicado en el artículo 5, esta cifra podría ser aumentada, a fin de actualizarla en función de las realidades existentes en el país y en la industria de la construcción.
- 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, modificado por la Ley 66 de 17 de octubre de 2017, 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:

- i. 4% de los préstamos para vivienda, por un periodo de no renovable de 10 años, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta mil balboas (B/.40,000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00). Este beneficio será aplicable desde la promulgación de la presente Ley y hasta el 31 de diciembre del 2020;
- ii. 4% de los préstamos para vivienda, por un periodo no renovable de 10 años, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta mil balboas (B/.40,000.00) y no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000.00);

- iii. 3% de los préstamos para vivienda por un periodo no renovable de 10 años, 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);
- iv. 2% de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo no renovable de 5 años, 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) en los Distritos de Panamá, San Miguelito, La Chorrera, Arraijan, Colón, Santiago, David, Chitré, Las Tablas, Los Santos, Penonomé, Changuinola, Aguadulce, La Palma;
- v. 1.5% en los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo no renovable de 5 años, 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), en los Distritos de Panamá y San Miguelito.

En el caso de los préstamos para viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta cuarenta mil balboas (B/.40,000.00), 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 cien por ciento (100%) de los intereses preferenciales.

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, que superen en su totalidad los ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00);
- 3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiarios con este régimen.

Parágrafo transitorio. Los préstamos hipotecarios preferenciales que se otorguen desde el momento de la promulgación de la presente Ley y hasta el 1 de agosto del año 2024, se acogerán a los beneficios de la presente Ley, salvo las excepciones aquí establecidas.

Para los numerales ii y iii, se podrán acoger a los beneficios de la presente normativa sólo aquellas viviendas cuyos permisos de construcción sean expedidos a partir del 1 de enero del 2021.

En el caso de los numerales iv y v, también podrán acogerse a este beneficio las viviendas cuyos permisos de ocupación fueron expedidos después del 1 de enero del 2018, sólo para los préstamos hipotecarios que se otorguen hasta el 31 de diciembre del 2021.

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 del 2024.

Artículo 4. El artículo 4 de la Ley 106 de 1974 modificado por el artículo 29 de la Ley 33 de 2010 quedara 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, y que ésta ocurra dentro de los 5 años posteriores al permiso de ocupación, y que se refiera a:

- a) viviendas nuevas que hayan obtenido su permiso de construcción dentro del periodo comprendido del 1 de julio del 2016 al 1 de julio del 2019; ó
- b) viviendas nuevas que hayan obtenido su permiso de ocupación antes del 1 de julio de 2022.

Para tales efectos, las personas que se dediquen a la venta de viviendas nuevas y/o locales comerciales acreditarán, bajo la gravedad del juramento, ante los notarios públicos, que se trata de viviendas y/o locales comerciales nuevos. 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. 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, la presente y las futuras.


Artículo 6. El Ministerio de Economía y Finanzas reglamentará los procedimientos, requisitos y condiciones para la aplicación efectiva de la presente Ley.

Artículo 7. Esta Ley modifica los literales e y f del artículo 2, los artículos 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en

ciertos préstamos hipotecarios, tal cual fuera modificada por la Ley 66 de 17 de octubre de 2017; y el artículo 4 de la Ley 106 de 1974.

Artículo 8. La presente Ley entrará en vigencia a partir de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Propuesto a la consideración de la Honorable Asamblea Nacional, hoy  de ~~2019~~ de 2019, por su Excelencia, **HÉCTOR ALEXANDER H.**, ministro de Economía y Finanzas, en virtud de autorización concedida por el Honorable Consejo de Gabinete, mediante Resolución de Gabinete N.º 79 de 3 de septiembre de 2019.


HÉCTOR ALEXANDER H.

Ministro de Economía y Finanzas



INFORME DE PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY No.88 “POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS LITERALES E Y F DEL ARTÍCULO 2, EL ARTÍCULO 6 Y 16 DE LA LEY 3 DE 20 DE MAYO DE 1985, POR LA CUAL SE ESTABLECE UN RÉGIMEN DE INTERESES PREFERENCIALES EN CIERTOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, TAL COMO FUERA MODIFICADA POR LA LEY 66 DE 17 DE OCTUBRE DE 2017; Y EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 106 DE 1974”.

Panamá, 10 de septiembre de 2019.

Honorable Diputado

MARCOS CASTILLERO

Presidente

Asamblea Nacional

E. S. D.

10/9/19
7:10 PM

Estimado Señor Presidente:

La Comisión de Economía y Finanzas se digna en presentar al Pleno Legislativo de la Asamblea Nacional, para su consideración, el Informe del Primer Debate del Proyecto de Ley No.88, **“Por medio del cual se modifican los literales e y f del artículo 2, el artículo 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, tal como fuera modificada por la Ley 66 de 17 de octubre de 2017; y el artículo 4 de la Ley 106 de 1974”.**

I. INICIATIVA LEGISLATIVA Y ANTECEDENTES

En la sesión ordinaria del Pleno de la Asamblea Nacional del día miércoles (4) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), fue presentado el Proyecto de Ley No.88 **“Por medio del cual se modifican los literales e y f del artículo 2, el artículo 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, tal como fuera modificada por la Ley 66 de 17 de octubre de 2017; y el artículo 4 de la Ley 106 de 1974”**, presentado por Su Excelencia, Héctor Alexander, Ministro de Economía y Finanzas, autorizado por el Consejo de Gabinete mediante Resolución de Gabinete No. 79 de 3 de septiembre de 2019. Dicho proyecto fue remitido por parte de la Secretaría General y con fundamento en el artículo 55, numeral 6, del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, a la Comisión de Economía y Finanzas.

II. OBJETIVO DEL PROYECTO

Facilitar a las familias de bajos y medianos recursos, la adquisición de una vivienda propia con una reducción de la mensualidad en el pago de sus hipotecas.

Dinamizar la economía, especialmente el sector inmobiliario para que el sector privado invierta en construcción, se coadyuve con la solución del problema habitacional del país y con su efecto multiplicador de la economía, se generen nuevos empleos con la intervención de proveedores de bienes y servicios.

Para el logro de estos objetivos el proyecto de Ley propone las siguientes modificaciones en el porcentaje aplicable a los intereses preferenciales hipotecarios:

- 4% hasta por 10 años para préstamos de vivienda de B/.40,000.00 a B/.120,000.00, aplicable desde la promulgación de esta Ley hasta el 31 de diciembre de 2020.
- 4% hasta por 10 años para préstamos de vivienda de B/.40,000.00 a B/.80,000.00.
- 3% hasta por 10 años para préstamos de vivienda de B/.80,000.00 a B/.120,000.00.
- 2% hasta por 5 años para préstamos de vivienda plurifamiliar vertical de B/.120,000.00 a B/.150,000.00.
- 1.5% hasta 5 años para préstamos de vivienda plurifamiliar vertical de B/.150,000.00 hasta B/.180,000.00.

Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán otorgarse hasta el 1 de agosto de 2024.

Por otro lado, el proyecto de Ley exonera del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera compraventa de las viviendas nuevas, si ocurre dentro de los cinco años posteriores al permiso de ocupación.

IV. EL PRIMER DEBATE.

Para el Primer Debate del Proyecto de Ley No. 88 **“Por medio del cual se modifican los literales e y f del artículo 2, el artículo 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, tal como fuera modificada por la Ley 66 de 17 de octubre de 2017; y el artículo 4 de la Ley 106 de 1974”** la Comisión de Economía y Finanzas, se reunió en sesión del día lunes 9 de septiembre de 2019, en el Auditorio “Carlos Titi Alvarado”, cuarto piso del edificio nuevo. A las 2:50 p.m. se dio inicio a la sesión de la Comisión, presidida por la H.D. Cenobia Vargas. El primer debate del proyecto de Ley No. 88 dio inicio en el punto No. 2 del orden del día.

En la reunión estuvieron presentes la H.D. Cenobia Vargas, Presidenta de la Comisión; el H.D. Tito Rodríguez, Vicepresidente; el H.D. Melchor Herrera, Secretario Ad Hoc; el H.D. Melchor Herrera, Comisionado; el H.D. Juan Diego Vásquez, Comisionado; el H.D. Luis E. Carles, Comisionado y el HD Edwin A. Zúñiga, Comisionado y la H.D.S. Sara Magallón.

Una vez confirmado el quórum, la Presidenta de la Comisión, H.D. Cenobia Vargas, dio inicio a la sesión y el Secretario Ad Hoc, H.D. Melchor Herrera, realizó la lectura de correspondencia. Una vez terminada la lectura, la Presidenta de la Comisión realizó la apertura del debate solicitando al Secretario leer una propuesta de omisión de lectura del Proyecto de Ley No. 88 en mención, que fue sometida a votación y aprobada por los Honorables Diputados. Seguidamente, la Presidenta le concedió la palabra al Ingeniero José Ramón Icaza, de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá. Seguidamente se solicitó alteración del orden del día para que el punto 3 pase a ser el punto dos y el punto 2 pase a ser el punto 3.

La Presidenta de la Comisión, solicitó leer la propuesta de cortesía de sala al Viceministro de Finanzas, Jorge Almengor, la cual fue aprobada. El Lic. Almengor sustentó el proyecto de Ley No. 88, señalando que actualmente existen dos tramos de intereses preferenciales: uno que va hasta B/.40,000.00 y el que va de 40,000.01 hasta B/. 120,000.00. Con el proyecto de Ley se están proponiendo dos nuevos tramos. Ponderó los beneficios que trae a la economía esta nueva Ley, de aproximadamente 117,000 puestos de trabajo al año debido al efecto multiplicador de la construcción, que dinamiza la economía. Señaló el señor Viceministro Almengor que los grupos gremiales de construcción y de vivienda han hablado ya con el Ministerio de Economía y Finanzas sobre este proyecto de Ley. Luego de la disertación del Señor Viceministro, la Presidenta de la Comisión le concedió la palabra al Ingeniero José Ramón Icaza, de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá, quien confirmó que sí han discutido el proyecto con el Órgano Ejecutivo, como el Ministerio de Economía y Finanzas y que el gremio que representa respalda esta iniciativa. Añadió que se trata de un proyecto de Ley social porque el beneficiario es el comprado, a quien se le está dando un incentivo y que el Estado también es beneficiario porque la construcción genera el 18% del PIB. Por otro lado, se le dio el uso de la palabra al señor Luis Pimentel, de ACOBIR, quien manifestó apoyar en un 100% la iniciativa y solicitó que se le diera celeridad al mismo. Por su parte, hizo uso de la palabra el señor Miguel De Janón, de Convivienda, quien expresó que este proyecto de Ley es muy bueno para la economía. También participó el señor Héctor Ortega, Presidente de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC), quien señaló que desde que se aprobó la Ley 3 de 1985 se ha permitido a la familia panameña, especialmente a matrimonios jóvenes, adquirir una vivienda y que los tramos preferenciales pueden ayudar a solventar la hipoteca.

Acto seguido, la Presidenta de la Comisión, Honorable Diputada Cenobia Vargas, abrió la discusión del Primer debate del Proyecto de Ley No. 88. Se le concedió el uso de la palabra al Honorable Diputado Roberto Ayala, quien recomendó ampliar el rango de 0 a

B/.45.000.00. Posteriormente, tomó el uso de la palabra el HD. Luis E. Carles, quien manifestó que el proyecto en referencia beneficia a una clase media aspiracional. Sin embargo, no observaba defensa del proyecto por parte del consumidor, sino de las cámaras empresariales. Opinó que no deben aumentarse subjetivamente los precios de venta familiar de la vivienda y propuso incluir otro distrito en el artículo 2 del proyecto. La Presidenta de la Comisión decretó un receso hasta el día siguiente a la misma hora.

Siendo las 2:05 p.m. del día martes 10 de septiembre de 2019, en el Salón B-1 del segundo piso del edificio nuevo, se dio inicio a la sesión correspondiente a la continuación del primer debate del proyecto de Ley **“Por medio del cual se modifican los literales e y f del artículo 2, el artículo 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, tal como fuera modificada por la Ley 66 de 17 de octubre de 2017; y el artículo 4 de la Ley 106 de 1974”**. Estuvieron presentes, los H.D. Cenobia Vargas, Presidenta, Tito Rodríguez, Vicepresidente, Melchor Herrera, Secretario, Juan Diego Vásquez, Comisionado, José Herrera, Comisionado, Luis E. Carles, Comisionado, Jairo Salazar, Comisionado, y el H.D.S., Francisco López. La Presidenta de la Comisión solicitó al Secretario Ad Hoc, H.D. Edwin Zúñiga, la verificación del quórum reglamentario. Verificado el mismo, se leyó el orden del día, que fue aprobado y se dio inicio a la lectura de correspondencia. Acto seguido, la Presidenta de la Comisión, D.D. Cenobia Vargas, dio la palabra al Viceministro de Finanzas, Jorge Almengor, quien expuso que no tiene ninguna objeción en que el tramo de 4% se extienda hasta el año 2021. Intervino el H.D. Juan Diego Vásquez, quien manifestó que existe un interés primordial en ubicar a las personas en edificios y que el proyecto de Ley se refiere a casas construidas por lo que consideraba que no se va a generar empleo y que en algunos casos, es mejor para una familia comprar una casa de segunda.

Por su parte, el H.D. Luis E. Carles señaló que a nivel de la región centroamericana ha habido una contracción económica. Añadió que la construcción genera empleos y que desde 1985 se pueden adquirir viviendas con un buen porcentaje. Aclaró que esta Ley es para unidades verticales y que si los promotores logran vender las viviendas, se va a seguir construyendo a lo largo del país con el interés preferencial. Consideraba oportuno eliminar la segunda parte del literal e del artículo 1. Por otra parte, el H.D. Melchor Herrera manifestó que actualmente la banca registra un reconocimiento de una cuenta por cobrar de aproximadamente B/.400,000.000.00 y que es una afectación negativa en nuestra economía. Por ello, se acordó con el Órgano Ejecutivo que la aplicación de la Ley sea para todo el país y no solo para algunos sectores. Agregó que este proyecto de Ley atiende a la clase media. El H.D. Tito Rodríguez señaló que este proyecto busca la reactivación de la economía del país. Se le otorgó el uso de la palabra al Viceministro Almengor, quien aclaró que el objetivo es la densificación y por eso se trata de edificios y no de casas. Agregó el Señor Viceministro que el sector de la construcción es el 16.5% del PIB y representa el 12% de la masa laboral del país y con este proyecto se le está dando la oportunidad a la clase media de

adquirir viviendas a un costo más económico. Seguidamente, expuso el H.D. José Herrera, quien manifestó que para que la Ley tenga sus efectos, el gobierno debe pensar bien a quiénes nombran en las Juntas Directivas de los bancos estatales y en la Superintendencia de Bancos porque es importante que tengan la capacidad. Finalmente, se le otorgó el uso de la palabra al H.D. Leopoldo Benedetti, quien sostuvo que hay que tomar en consideración que después de los diez años a las hipotecas hay que agregarle otro costo que es el impuesto de inmueble, además del mantenimiento del edificio. Terminadas las intervenciones, la Presidenta de la Comisión solicitó leer las propuestas de modificación al proyecto. Se modificó el artículo 1, para eliminar la segunda parte del literal e. Igualmente, se modificó el acápite i del artículo 2, para extender hasta el 31 de diciembre del año 2021 el beneficio del tramo preferencial, y en el acápite iv se modificó para que sea a nivel nacional. La propuesta de modificación del artículo 2 también incluyó el segundo párrafo del párrafo transitorio, para extender hasta el año 2022 los beneficios de la presente normativa. Además, se sometió a votación las propuestas de modificación del artículo 4, en su segundo párrafo que se refiere a la venta de viviendas nuevas.

Se deja constancia que el proyecto de Ley fue aprobado por unanimidad, mediante la aprobación de artículo por artículo, incluyendo un total de cuatro modificaciones propuestas, incluyendo el título del proyecto.

La Presidenta dio por finalizada la reunión a las tres y veintitrés de la tarde (3:23 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:

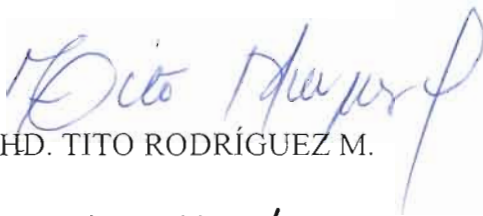
RESUELVE:

1. Aprobar en Primer Debate el Proyecto de Ley No. 88 **“Por medio del cual se modifica la Ley 3 de 1985 y la ley 66 de 17 de octubre de 2017 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


HD. CENOBIA H. VARGAS G

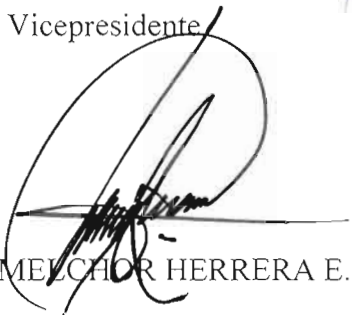
Presidenta


HD. TITO RODRÍGUEZ M.

Vicepresidente

HD. JAIRO A. SALAZAR R.

Secretario


HD. MELCHOR HERRERA E.

Comisionado


HD. JULIO MENDOZA

Comisionado


HD. JUAN DIEGO VÁSQUEZ G.

Comisionado


HD. LUIS E. CARLES R.

Comisionado


HD. JOSÉ M. HERRERA

Comisionado


HD. EDWIN A. ZUÑIGA M.

Comisionado



10/9/2019
7:10 PM

TEXTO ÚNICO

Proyecto de Ley No. 88

Por medio del cual se modifica la Ley 3 de 1985 y la Ley 66 de 17 de octubre de 2017 y se dictan otras disposiciones.

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Artículo 1. El artículo 2 de la Ley 3 de 20 mayo de 1985, queda 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 la suma de 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 a 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% de los préstamos para vivienda, por un periodo de no renovable de 10 años, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta mil balboas (B/. 40,000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/. 120,000.00). Este beneficio será aplicable desde la promulgación de la presente Ley y hasta el 31 de diciembre del **2021**;
2. 4% de los préstamos para vivienda, por un periodo no renovable de 10 años, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta mil balboas (B/. 40,000.00) y no exceda de ochenta mil balboas (B/. 80,000.00);

3. 3% de los préstamos para vivienda por un periodo no renovable de 10 años, 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% de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo no renovable de 5 años, 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 no renovable de 5 años, 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), en los Distritos de Panamá y San Miguelito.

En el caso de los préstamos para viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta cuarenta mil balboas (B/. 40,000.00), 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 cien por ciento (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 adquirientes 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.

Parágrafo transitorio. Los préstamos hipotecarios preferenciales que se otorguen desde el momento de la promulgación de la presente Ley y hasta el 1 de agosto del año 2024, se acogerán a los beneficios de la presente Ley, salvo las excepciones aquí establecidas.

Para los numerales **2** y **3**, se podrán acoger a los beneficios de la presente normativa sólo aquellas viviendas cuyos permisos de construcción sean expedidos a partir del 1 de enero del **2022**.

En el caso de los numerales **4** y **5**, también podrán acogerse a este beneficio las viviendas cuyos permisos de ocupación fueron expedidos después del 1 de enero del 2018 **y hasta la fecha de promulgación de la presente Ley**, sólo para los préstamos hipotecarios que se otorguen hasta el 31 de diciembre del 2021.

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 del 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, y que ésta ocurra dentro de los 5 años posteriores al permiso de ocupación, y que se refiera a:

- a) viviendas nuevas que hayan obtenido su permiso de construcción dentro del periodo comprendido del 1 de julio del 2016 al 1 de julio del 2019; o
- b) viviendas nuevas que hayan obtenido su permiso de ocupación 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 los notarios públicos, 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. 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, la presente y las futuras.

Artículo 6. El Ministerio de Economía y Finanzas reglamentará los procedimientos, requisitos y condiciones para la aplicación efectiva de la presente Ley.

Artículo 7. La presente Ley modifica los literales e y f del artículo 2, los artículos 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, la Ley 66 de 17 de octubre de 2017, y el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974.

Artículo 8. La presente Ley entrará en vigencia a partir de su promulgación.

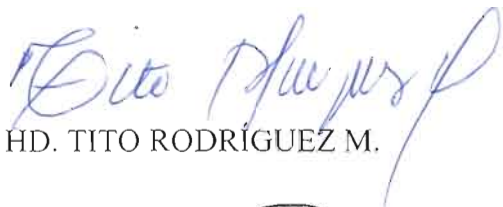
COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Propuesto a la consideración de Asamblea Nacional, hoy de de 2019.

POR LA COMISIÓN DE ECONOMÍA Y FINANZAS


HD. CENOBIA H. VARGAS G

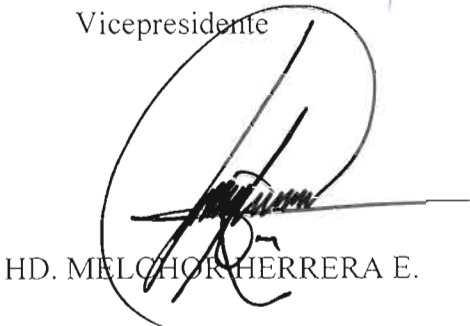
Presidenta


HD. TITO RODRÍGUEZ M.

Vicepresidente

HD. JAIRO A. SALAZAR R.


Secretario


HD. MELCHOR HERRERA E.

Comisionado


HD. JULIO MENDOZA

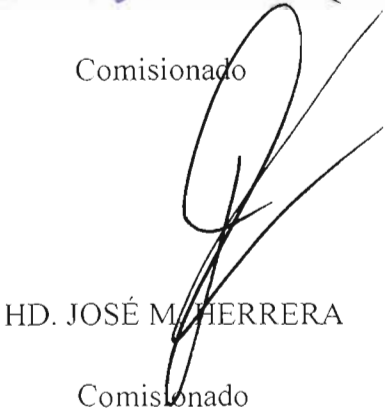
Comisionado


HD. JUAN DIEGO VÁSQUEZ G.

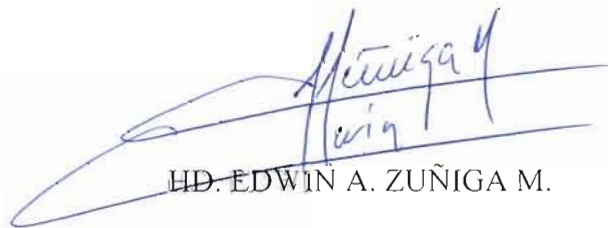
Comisionado


HD. LUIS E. CARLES R.

Comisionado


HD. JOSÉ M. HERRERA

Comisionado


HD. EDWIN A. ZUÑIGA M.

Comisionado

LEY
De de 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 adquirientes 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.

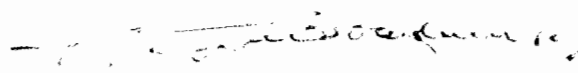
Artículo 9. La presente Ley modifica los literales **e** y **f** del artículo 2 y los artículos 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, y el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974.

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.