DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS

27 de julio de 2010
Nota No. 201-01-1300

Licenciada
[redacted]
E. S. D.

Ref. Aplicación de la Ley de Interés Preferencial en plan Lote, Plano y Techo Ley 03 de 1985 y Ley 29 de 2008.

Licenciada [redacted]

Por este medio, tenemos a bien dar respuesta a su solicitud fechada 07 de mayo de 2010, la cual solicita el criterio de esta Dirección por la aplicación de la Ley de Interés Preferencial para el plan denominado Lote, Plano y Techo de la Caja de Ahorros y que se plantea así:

NOS CONSULTA:

"Mediante Nota Nº 201-01-936 de 27 de agosto de 2008, el entonces Director General de Ingresos, [redacted] comunica al Sub Gerente General de [redacted] la posición de dicha entidad con relación a consulta efectuada sobre la aplicación o no del beneficio de la Ley 3 de 1985, sobre Intereses Preferenciales, a un producto que promueve esta entidad bancaria denominado Lote, Plano y Techo (LPT), el cual ha tenido un impacto social favorable y ha permitido que muchos panameños puedan contar con una vivienda propia.

En la nota en referencia, nos indicaba el [redacted] que el producto LPT podía acogerse al beneficio de la Ley 3 de 1985, modificada por la Ley 29 de 2008, siempre y cuando incluyera en el mismo, la modalidad del financiamiento integral del precio de construcción de la vivienda principal.

No obstante lo anterior, nuestro Gerente General, requiere conocer la posición de la actual administración de la Dirección General de Ingresos con relación a este tema, de forma tal que podamos continuar con la promoción de este producto que ha brindado grandes beneficios al pueblo panameño,

cumpliendo así con ese aspecto social que le corresponde a la [redacted] por ser el Banco de la Familia Panameña."

RESPUESTA:

A efectos de brindar luces respecto del criterio que esta Dirección mantiene frente a la aplicación del Interés Preferencial para los préstamos hipotecarios, por el denominado producto Lote, Plano y Techo **(LPT)** que desde hace un tiempo se promociona por parte de la [redacted] creemos pertinente citar el contenido de las normas relativas a tal evento:

> **LEY Nº 3 DE 1985**
> **INTERES PREFERENCIAL**
>
> **ARTICULO 2:** Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes, a saber:
>
> a. Que el producto del préstamo se destine exclusivamente al financiamiento del precio de compra o de la construcción de la **residencia principal**, en la República de Panamá, del prestatario. El resaltado es nuestro.
> b. **Que la referida residencia sea nueva. En el supuesto de adquisición por compra, se reputará como tal, la primera venta desde la construcción de la misma, sin que haya sido previamente habitada.** El resaltado es nuestro.
> c. Que no se trate de préstamos para financiamiento interino de construcciones ni para construir mejoras en una vivienda previamente habitada.
> d. Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble de que forma parte la referida residencia.
> e. .....
> f. Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de 15 años.
>
> **LEY 29 DE 2008**
> **MODIFICA LA LEY 03 DE 1985**
>
> **Artículo 3.** El literal **e** del artículo **2** de la Ley **3** 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 de ochenta mil balboas (B/.80,000.00).** El resaltado es nuestro.
>
> **Artículo 4.** Se adiciona el artículo 3-A a la Ley 3 de 1985, así:
>
> **Artículo 3-A.** Para los efectos de la presente Ley, los siguientes términos se entenderán así:

1. *Precio de compra.* Valor a pagar por el adquirente de la propiedad, que incluye terreno y mejoras. No se podrán financiar bajo el régimen de interés preferencial las compras de terrenos sin la existencia de mejoras.

2. *Precio de construcción.* Valor que paga el propietario de un inmueble con la finalidad de financiar la construcción de su residencia principal. El resaltado es nuestro.

3. *Residencia principal.* Vivienda de uso primario, cuya habitación es de carácter permanente y habitual. El resaltado es nuestro.

4. *Valor registrado.* El que aparece en la escritura de compraventa.

Como podrá observar el requirente, la ley de Interés Preferencial establece requisitos de indispensable cumplimiento para su aplicación.

La Ley de Interés Preferencial, posee un implícito interés social, por lo que se entiende que su aplicación persigue otorgar mayor capacidad adquisitiva al interesado, o bien, un significativo mejoramiento en su capacidad al procurarse una vivienda de carácter permanente o habitual.

De lo anterior se desprende, que el Plan denominado **Lote, Plano y Techo**, que promociona la [redacted] como bien lo cita en su consulta, aporta un medio y/o mecanismo al interesado con el propósito de que se procure una vivienda digna; es decir, con un claro interés social que coincide con lo que en principio persigue la Ley de Interés Preferencial.

Por estas razones, el denominado plan **Lote, Plano y Techo**; siempre que cumpla con los requisitos que cita la propia Ley de Interés Preferencial, y que aplique para ello, valores financiables estrictamente residenciales como lo identifica el producto mismo, puede acogerse a la aplicación del Interés Preferencial como medio de financiamiento integral para el interesado en la obtención de su vivienda, por lo que reiteramos la posición de esta Dirección General de Ingresos en los casos análogamente consultados.

Sin otro particular quedo de usted,

Atentamente;

LIC. LUIS E. CUCALON
Director General de Ingresos

nac/jas