



Panamá, 17 de enero de 2011
Nota No. 201-01-478 /

Licenciado [REDACTED]

E.S.D.

*Ref.: Intereses Preferenciales.
Ley 3/1985, D.E. 39/2009.*

Licenciado [REDACTED]

Referente a su memorial recibido en este despacho el 21 de septiembre de 2010, mediante el cual nos expone los hechos que motivan su consulta procedemos a responder, como se detalla a continuación:

CONSULTA:

Teniendo en cuenta que [REDACTED], al momento de otorgar un préstamo hipotecario residencial cumple con todos los requerimientos que establece el Artículo 2 de la Ley 3 de 1985 con sus modificaciones y reglamentaciones, incluyendo que el producto del préstamo se destine, exclusivamente, al financiamiento del precio de compra o de la construcción de la residencia principal del prestatario en la República de Panamá, queremos consultarle para el mejor cumplimiento de sus obligaciones tributarias, si en el caso de un inmueble que tenga como precio de compra la suma de B/.70,000.00, puede dicha entidad bancaria otorgar el préstamo preferencial sobre la adquisición de dicha vivienda, aún cuando el valor catastral sea mayor de B/.80,000.00.

RESPUESTA:

La Ley 3 de 1985, en su artículo 2 señala los requisitos únicos para los préstamos hipotecarios preferenciales:

"Artículo 2. Son elementos esenciales y requisitos únicos de los préstamos hipotecarios preferenciales:

- a. Que el producto del préstamo se destine, exclusivamente, al financiamiento del precio de compra o de la construcción de la residencia principal del prestatario, en la República de Panamá.
- b. Que la referida residencia sea nueva. En el supuesto de adquisición por compra, se reputará como tal la primera venta desde su construcción, sin que haya sido previamente habitada.

- 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. Que el precio de compra o de construcción de la vivienda no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000.00).
(El subrayado es nuestro)
- f. Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años."

Podemos colegir entonces, que la persona que cumpla con todos literales mencionados en la citada norma, podrá ser beneficiada por un préstamo hipotecario con interés preferencial.

Bastará con que el precio de compra o el precio de construcción no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000.00), es decir con que cumpla con sólo uno de estos dos supuestos del literal e), incluyendo el terreno y sus mejoras.

Es válido recalcar que debe cumplir con todos los literales del artículo 2 de la Ley 3 de 1985.

Atentamente,


LUIS E. CUCALÓN
Director General de Ingresos
NAC/fnc

