



Panamá, 16 de enero de 2013
Nota No. 201-01-259



E. S. D.

*Ref.: Interés preferencial
Base Legal: Ley 3 de de 1985
Ley 8 de 2010, Ley 28 de 2012*

Licenciado (



Por este medio, tenemos a bien dar respuesta a su consulta, contentiva de la Nota 2012(120-01) GP-154 de 23 de octubre de 2012, la cual plantea de la siguiente manera:

CONSULTA No. 1:

"...elevamos formal consulta a la Dirección General de Ingresos, a fin de dilucidar si resulta viable, que se le pueda ofrecer a los clientes, Préstamos de Traslados de un Banco a otro, manteniéndose la Tasa de Ley Preferencial, y además manteniendo esta tasa de Ley Preferencial por el período restante de años de vida que le quedan al Préstamo Hipotecario.

RESPUESTA No. 1:

En este sentido, y haciendo referencia a lo esbozado en su consulta, le comentamos en primera instancia que la Ley No 3 de 20 de mayo de 1985, modificada por la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, por la cual se establece un régimen de interés preferencial en ciertos préstamos hipotecarios, su artículo 2 establece elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales, a saber:

Artículo 2:

- 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.
- 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.
- 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 le precio de compra o de construcción de la vivienda no exceda de ciento veinte mil balboas (B/. 120,000.00).
- 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.

En referencia a lo anterior, la Ley No 3 de 20 de mayo de 1985, en su artículo 6, modificado por la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, igualmente dispone lo siguiente:

"...

Los préstamos hipotecarios, con vigencia por más de 15 años, recibirán estos beneficios con validez solo durante un máximo de 15 años de acuerdo con el préstamo original, y **no podrán ser prorrogados por refinanciamiento o segundas hipotecas.**"

Así las cosas, los artículos antes mencionados enuncian los requisitos para ser beneficiario de esta Ley, por lo que de acuerdo a lo consultado, se entiende que es viable el Traslado de un Préstamo Hipotecario de un banco a otro, manteniendo el Interés Preferencial por el período de vigencia que le queda al préstamo original.

CONSULTA No. 2:

"...Aunado a lo anteriormente esbozado, de ser afirmativo, aclararnos si a estos préstamos que mantienen Ley Preferencial bajo estas condiciones, se les puede ofrecer préstamos de consumo con la misma garantía, y seguir manteniendo el beneficio de la Ley.

Nuestra inquietud obedece a que necesitamos confirmar si es factible o no que la situación antes detallada pueda darse, bajo los parámetros de un Traslado de Hipoteca..."

RESPUESTA No. 2:

De acuerdo a lo expuesto y a las políticas del banco, es viable el ofrecimiento de préstamos de consumo, toda vez que no existe norma que restrinja esta transacción. Sin embargo, el nuevo préstamo a realizar no gozará de los beneficios otorgados por la Ley en base al interés preferencial.

Atentamente,


LUIS E. CUCALON U.
Director General de Ingresos


LEC/AS/avcs
Tarea 7397