Panamá, 7 de marzo del 2014
Nota No.201-01-1664

13/3/14

Licenciada
[redacted]
Apoderada Legal del
[redacted]
Ciudad de Panamá
E. S. D.

Ref. Régimen de Intereses Preferenciales.
Ley 3 de 1985.

[redacted]

Nos referimos a su memorial de fecha 28 de febrero de 2014, en donde nos consulta lo siguiente:

CONSULTA:

Si los clientes que mantienen un préstamo bajo Ley Preferencial garantizado con primera hipoteca, se les puede ofrecer préstamos de consumo con la misma garantía en forma de segunda hipoteca y seguir manteniendo el beneficio de la Ley para el préstamo original, teniendo en cuenta que este préstamo original sujeto del subsidio no sufrirá ninguna modificación o prórroga en relación a su plazo, monto o demás términos originales, es decir permanecerá igual y que el préstamo de consumo no estará bajo Ley Preferencial y como tal no tendrá beneficio fiscal y estará sujeto a FECI.

RESPUESTA:

El segundo párrafo del artículo 6 de la Ley No.3 de 1985 que crea el Régimen de Intereses Preferenciales y que fuera adicionado mediante la Ley No.11 de 1990, establece que los préstamos que gocen de los beneficios establecidos en la Ley No.3 de 1985, no pueden ser prorrogados por refinanciamientos o segundas hipotecas.

Por otro lado, el artículo 2 de la ley en comento, establece los requisitos esenciales y únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales, entre los cuales podemos destacar entre otros que el producto del préstamo se debe destinar exclusivamente al financiamiento del precio de compra o de la construcción de la residencia principal del prestatario y que no se debe tratar de préstamos para financiamiento interino de construcciones, ni para construir mejoras.

Para mayor ilustración, transcribimos parte del artículo 2 de la Ley No.3 de 1985:

> **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.
>
> b. Que la referida residencia sea nueva. En el supuesto de adquisición por compra, se reputará como tal, la primera vena 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.
>
> ...,.

Con base a lo anterior, le podemos manifestar que efectivamente, se les puede otorgar a los clientes que mantienen un préstamo bajo Ley Preferencial garantizado con primera hipoteca, préstamos de consumo con la misma garantía en forma de segunda hipoteca con tasa de mercado, sin que se afecte, el beneficio de la Ley para el préstamo original, teniendo en cuenta que este préstamo original sujeto del subsidio, no sufrirá ninguna modificación o prórroga en relación a su plazo, monto o demás términos originales, es decir permanecerá igual.

Queremos advertir que el préstamo de consumo otorgado estará sujeto al pago del FECI y de que el mismo, no gozará de ningún beneficio fiscal.

Atentamente,

LUIS E. CUCALON U.
Administrador Nacional de Ingresos Públicos

LECU/GL