



**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
— GOBIERNO NACIONAL —

*11 de julio de 2023*  
*Nota N.º68- 2023 CG*

*Su Excelencia*  
**ROGELIO PAREDES ROBLES**  
*Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial*

*Señor ministro:*

*Con la finalidad de que por su conducto sea propuesta a la Honorable Asamblea Nacional, conforme lo dispone el artículo 165 de la Constitución Política de la República, adjunto le remito dos (2) originales del siguiente proyecto de Ley:*

*Que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985 que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dictan otras disposiciones.*

*Para los efectos pertinentes, igualmente le remito copia autenticada de la Resolución de Gabinete N.º73 de 11 de julio de 2023.*

*Aprovecho la oportunidad para manifestarle las muestras de nuestra más alta y distinguida consideración.*

*Atentamente,*

**CARLOS A. GARCÍA MOLINO**  
*Ministro de la Presidencia, encargado*

CGM/la



# República de Panamá

## CONSEJO DE GABINETE

### RESOLUCIÓN DE GABINETE N.º73

De 11 de julio de 2023

Que autoriza al ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial para proponer ante la Asamblea Nacional, el Proyecto de Ley, Que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985 que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dictan otras disposiciones.

**EL CONSEJO DE GABINETE,**  
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

#### CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con el literal b del numeral 1 del 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 Consejo de Gabinete de 11 de julio de 2023, el ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, presentó el Proyecto de Ley Que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985 que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dictan otras disposiciones.

#### RESUELVE:

**Artículo 1.** Autorizar al ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para que proponga ante la Asamblea Nacional, el Proyecto de Ley, Que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985 que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dictan otras disposiciones”.

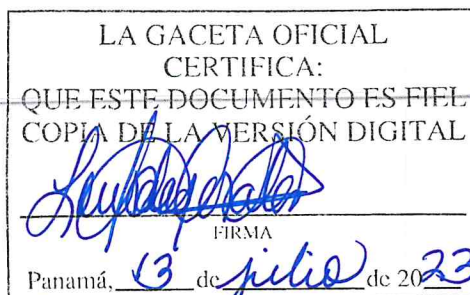
**Artículo 2.** Remitir copia autenticada de la presente Resolución de Gabinete al ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para que proceda conforme a la autorización concedida.

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

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Artículo 165 de la Constitución Política de la República.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en la ciudad de Panamá, a los once (11) días del mes de julio de dos mil veintitrés (2023).





La ministra de Trabajo y Desarrollo Laboral,

  
**DORIS ZAPATA ACEVEDO**

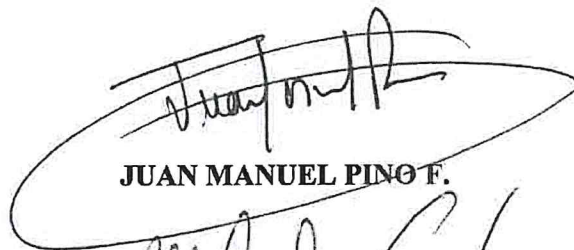
El ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, encargado

  
**JOSÉ A. BATISTA GONZÁLEZ**

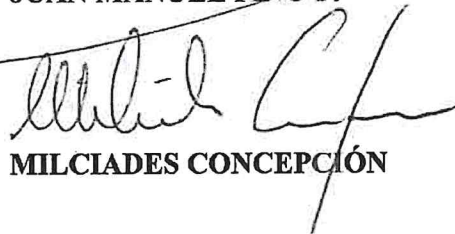
La ministra de Desarrollo Social,

  
**MARÍA INÉS CASTILLO**

El ministro de Seguridad Pública,

  
**JUAN MANUEL PINO F.**

El ministro de Ambiente,

  
**MILCIADES CONCEPCIÓN**

La ministra de Cultura,

  
**GISELLE GONZÁLEZ VILLARRUÉ**

La ministra de la Mujer,

  
**JUANA HERRERA ARAÚZ**

  
**CARLOS GARCÍA M.**  
ministro de la Presidencia y  
secretario general del Consejo de Gabinete, encargado

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 3 de 20 de mayo de 1985, por la cual establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, surge como una vía para facilitar la compra de viviendas en Panamá, ofreciendo a los compradores una tasa de interés menor en comparación con las tasas del mercado hipotecario.

Desde su implementación a la fecha, dicha Ley ha logrado sus objetivos, los cuales van orientados en dos vías; la primera, facilitarle a la clase trabajadora la adquisición de su vivienda, y la segunda, contribuir a incentivar el campo de la construcción. También continúa impulsando la inversión para el desarrollo de grandes obras de vivienda, lo cual, a su vez, ayuda a disminuir el déficit habitacional del país.

Para el logro de estos objetivos, la Ley 3 de 1985 ha tenido varias modificaciones, entre ellas, la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019 y la Ley 255 de 17 de noviembre de 2021, donde se establecieron plazos que comenzaron a vencer el 31 de diciembre de 2022.

Al vencerse los plazos antes indicados, se hace imperante presentar esta iniciativa legislativa con la que se busca crear una política que responda a las necesidades del desarrollo social y económico del país; para de esta forma cumplir con uno de los deberes que nuestra Constitución le atribuyen al Estado panameño.

Hoy, ante el nuevo escenario social derivado de la pandemia generada por la COVID-19 y de la crisis económica, se requiere de ajustes que permitan extender de forma transitoria el plazo para aplicar los beneficios y la exoneración del impuesto de transferencia de bienes inmuebles en la operación de la primera compraventa, reconocida en la Ley 106 de 1974, hasta el 1 de agosto de 2025.

Por lo anterior, solicitamos a los Honorables Diputados el apoyo a la presente iniciativa legislativa, como una medida para generar empleos, y permitir la reactivación de la industria de la construcción.



**PROYECTO DE LEY No.**

De de de 2023

Que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985 que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dictan otras disposiciones

**LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Se adiciona el literal g al artículo 2 de la Ley 3 de 1985, así:

**Artículo 2.** Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes, a saber:

...

**g.** Que el beneficiario sea panameño o extranjero con residencia permanente.

**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 viviendas a nivel nacional, por un periodo de diez años no renovables, 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).
2. 3% en los préstamos para viviendas a nivel nacional, por un periodo de diez años no renovables, 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).
3. 2% de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical a nivel nacional, por un periodo de cinco años no renovables, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00).
4. 1.5% de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical a nivel nacional, por un periodo de cinco años no renovables, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00) únicamente en las provincias de Panamá y Panamá Oeste.





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.

**Artículo 3.** Se adiciona el artículo 5-A a la Ley 3 de 1985, así:

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 adquirentes sobre un mismo inmueble.
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiarios con este régimen.

**Artículo 4.** El artículo 16 de la Ley 3 de 1985, queda así:

**Artículo 16.** Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 31 de diciembre de 2025, con excepción de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00), los cuales serán otorgados hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 5.** El artículo 4 de la Ley 106 de 1974, queda así:

**Artículo 4.** A partir del 1 de julio de 2023, está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.

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.

**Artículo 6.** Los préstamos hipotecarios preferenciales que se otorguen desde el momento de la promulgación de la presente Ley hasta el 31 de diciembre del año 2025, se acogerán a los beneficios de la Ley 3 de 1985, salvo las excepciones establecidas en el artículo 5-A de la Ley 3



de 1985. Para efectos del artículo 5 de la Ley 3 de 1985 este beneficio será aplicable de la siguiente forma:

1. En el caso de los numerales 1 y 2, para viviendas que cuenten con permiso de ocupación desde dos años antes de la promulgación de esta ley hasta el 1 de agosto de 2025.
2. En los casos de los numeral 3 y 4 para viviendas plurifamiliares verticales que cuenten con permisos de ocupación expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 30 de junio de 2024.


**Artículo 7.** Se deroga la Ley 255.

**Artículo 8.** Esta Ley modifica el literal g del artículo 2, los artículos 5 y 16, y adiciona el artículo 5-A a Ley 3 de 20 de mayo de 1985, modifica el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, y deroga la Ley 255 de 17 de noviembre de 2021.

**Artículo 9.** La presente Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Propuesto a la consideración de la Asamblea Nacional, hoy de de dos mil veintitrés (2023), por **S. E. ROGELIO ENRIQUE PAREDES ROBLES**, ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en virtud de autorización concedida por el Honorable Consejo de Gabinete, mediante la Resolución de Gabinete N.º 73 de 11 de julio de dos mil veintitrés (2023).

  
**ROGELIO ENRIQUE PAREDES ROBLES**  
MINISTRO



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 3 de 20 de mayo de 1985, por la cual establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, surge como una vía para facilitar la compra de viviendas en Panamá, ofreciendo a los compradores una tasa de interés menor en comparación con las tasas del mercado hipotecario.

Desde su implementación a la fecha, dicha Ley ha logrado sus objetivos, los cuales van orientados en dos vías; la primera, facilitarle a la clase trabajadora la adquisición de su vivienda, y la segunda, contribuir a incentivar el campo de la construcción. También continúa impulsando la inversión para el desarrollo de grandes obras de vivienda, lo cual, a su vez, ayuda a disminuir el déficit habitacional del país.

Para el logro de estos objetivos, la Ley 3 de 1985 ha tenido varias modificaciones, entre ellas, la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019 y la Ley 255 de 17 de noviembre de 2021, donde se establecieron plazos que comenzaron a vencer el 31 de diciembre de 2022.

Al vencerse los plazos antes indicados, se hace imperante presentar esta iniciativa legislativa con la que se busca crear una política que responda a las necesidades del desarrollo social y económico del país; para de esta forma cumplir con uno de los deberes que nuestra Constitución le atribuyen al Estado panameño.

Hoy, ante el nuevo escenario social derivado de la pandemia generada por la COVID-19 y de la crisis económica, se requiere de ajustes que permitan extender de forma transitoria el plazo para aplicar los beneficios y la exoneración del impuesto de transferencia de bienes inmuebles en la operación de la primera compraventa, reconocida en la Ley 106 de 1974, hasta el 1 de agosto de 2025.

Por lo anterior, solicitamos a los Honorables Diputados el apoyo a la presente iniciativa legislativa, como una medida para generar empleos, y permitir la reactivación de la industria de la construcción.





**PROYECTO DE LEY No.**

De de de 2023

Que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985 que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dictan otras disposiciones

**LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Se adiciona el literal g al artículo 2 de la Ley 3 de 1985, así:

**Artículo 2.** Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes, a saber:

...

**g.** Que el beneficiario sea panameño o extranjero con residencia permanente.

**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 viviendas a nivel nacional, por un periodo de diez años no renovables, 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).
2. 3% en los préstamos para viviendas a nivel nacional, por un periodo de diez años no renovables, 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).
3. 2% de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical a nivel nacional, por un periodo de cinco años no renovables, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00).
4. 1.5% de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical a nivel nacional, por un periodo de cinco años no renovables, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00) únicamente en las provincias de Panamá y Panamá Oeste.



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.

**Artículo 3.** Se adiciona el artículo 5-A a la Ley 3 de 1985, así:

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 adquirentes sobre un mismo inmueble.
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiarios con este régimen.

**Artículo 4.** El artículo 16 de la Ley 3 de 1985, queda así:

**Artículo 16.** Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 31 de diciembre de 2025, con excepción de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00), los cuales serán otorgados hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 5.** El artículo 4 de la Ley 106 de 1974, queda así:

**Artículo 4.** A partir del 1 de julio de 2023, está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.

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.

**Artículo 6.** Los préstamos hipotecarios preferenciales que se otorguen desde el momento de la promulgación de la presente Ley hasta el 31 de diciembre del año 2025, se acogerán a los beneficios de la Ley 3 de 1985, salvo las excepciones establecidas en el artículo 5-A de la Ley 3



de 1985. Para efectos del artículo 5 de la Ley 3 de 1985 este beneficio será aplicable de la siguiente forma:

1. En el caso de los numerales 1 y 2, para viviendas que cuenten con permiso de ocupación desde dos años antes de la promulgación de esta ley hasta el 1 de agosto de 2025.
2. En los casos de los numeral 3 y 4 para viviendas plurifamiliares verticales que cuenten con permisos de ocupación expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 7.** Se deroga la Ley 255.

**Artículo 8.** Esta Ley modifica el literal g del artículo 2, los artículos 5 y 16, y adiciona el artículo 5-A a Ley 3 de 20 de mayo de 1985, modifica el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, y deroga la Ley 255 de 17 de noviembre de 2021.

**Artículo 9.** La presente Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Propuesto a la consideración de la Asamblea Nacional, hoy de de dos mil veintitrés (2023), por **S. E. ROGELIO ENRIQUE PAREDES ROBLES**, ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en virtud de autorización concedida por el Honorable Consejo de Gabinete, mediante la Resolución de Gabinete N.º 73 de 11 de julio de dos mil veintitrés (2023).

  
**ROGELIO ENRIQUE PAREDES ROBLES**

MINISTRO

