

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a una vivienda digna es un derecho fundamental y un pilar esencial para el desarrollo y bienestar de la población. Si bien Panamá ha logrado avances significativos en la promoción de soluciones habitacionales, persisten desafíos que limitan la capacidad de muchas personas o grupos familiares, especialmente aquellos de menores ingresos, para acceder a una vivienda propia. Consciente de esta realidad, el presente proyecto de Ley busca fortalecer y modernizar el régimen de préstamos de intereses preferenciales, optimizando su aplicación y garantizando que los subsidios estatales se asignen de manera sostenible, equitativa y eficiente.

Desde la promulgación de la Ley 3 de 1985, el régimen de intereses preferenciales ha sido una herramienta fundamental para facilitar la adquisición de viviendas mediante la reducción de las tasas de interés hipotecarias. Con el tiempo, este mecanismo ha sido objeto de diversas reformas para ajustarse a las condiciones cambiantes del mercado inmobiliario y las necesidades de la población, como las establecidas en la Ley 94 de 2019 y la Ley 399 de 2023. Sin embargo, persisten desafíos en el acceso al financiamiento habitacional, lo que hace necesario una actualización del marco normativo para garantizar su sostenibilidad y mejorar su impacto, asegurando que los beneficios lleguen a quienes realmente los necesitan.

El proyecto de Ley propone un esquema de financiamiento más accesible que facilite la compra de vivienda principal, priorizando a los sectores con menor capacidad adquisitiva y fortaleciendo la transparencia en la asignación de los subsidios. Asimismo, promueve un desarrollo inmobiliario equitativo y sostenible, asegurando la disponibilidad de viviendas nuevas en todo el país y ajustando los mecanismos de control para evitar distorsiones en el mercado.

Para lograr estos objetivos, la iniciativa establece una definición más clara de los beneficiarios, garantizando que los subsidios se destinen exclusivamente para la compra de una vivienda nueva, destinada como residencia principal, y no para fines especulativos. A su vez, para evitar distorsiones, se incorporan medidas como la prohibición de acceder al subsidio más de una vez y la exclusión de inmuebles con fines comerciales o recreativos.

Con esta reforma, se busca consolidar un sistema de financiamiento habitacional que no solo facilite el acceso a la vivienda, sino que también contribuya a la estabilidad del sector inmobiliario y al uso eficiente de los recursos públicos.

Esta iniciativa se alinea con los principios de la Política Nacional de Vivienda, establecidos en la Ley 9 de 1973 y la Ley 22 de 1991, reafirmando el compromiso del Estado en la promoción de soluciones habitacionales accesibles. En consecuencia, se somete a consideración de esta Asamblea Legislativa la aprobación de este proyecto de Ley, convencidos de que representa un paso firme hacia la garantía del derecho a una vivienda digna y el fortalecimiento de la política habitacional en Panamá.

8. **Vivienda Nueva:** Vivienda adquirida por primera vez después de su construcción y que no haya sido previamente habitada.
9. **Residencia Principal:** Vivienda nueva, ya sea unifamiliar, plurifamiliar vertical u horizontal, destinado al uso primario y habitado de forma permanente, por parte del prestatario.

## TÍTULO II DE LOS REQUISITOS Y CONDICIONES

**Artículo 3. Requisitos y condiciones para los préstamos hipotecarios preferenciales.** Los Préstamos Hipotecarios Preferenciales otorgados a partir del 1 de enero de 2026, deberán cumplir con los siguientes requisitos y condiciones:

1. El préstamo hipotecario deberá destinarse exclusivamente al financiamiento para la compra o construcción de una vivienda nueva, destinada a la residencia principal del prestatario, ubicada en la República de Panamá.
2. No se otorgarán préstamos hipotecarios preferenciales bajo este régimen, para financiamiento interino de construcciones ni para realizar mejoras en viviendas que no sean nuevas.
3. El préstamo debe estar respaldado mediante una garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble adquirido como residencia principal del deudor hipotecario.
4. El precio de compra de la residencia principal del prestatario no podrá exceder la suma de ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/. 120,000.00), incluido el valor del terreno y mejoras.
5. Los beneficiarios del subsidio otorgado bajo esta Ley, deberán ser ciudadanos panameños o extranjeros, con residencia permanente en la República de Panamá.
6. El beneficiario del subsidio otorgado bajo esta Ley solo podrá acogerse a dicho beneficio, una sola vez.
7. Durante el período de vigencia del subsidio estatal otorgado bajo esta Ley, el beneficiario del préstamo hipotecario preferencial podrá cancelar dicho préstamo, de forma anticipada, sin ningún tipo de cargo o penalización alguna por parte del acreedor hipotecario.

**Artículo 4. Incorporación de préstamos bajo regímenes previos.** Se considerarán Préstamos Hipotecarios Preferenciales, sin estar sujetos a los requisitos establecidos en el artículo anterior, durante el período de vigencia del subsidio otorgado, aquellos préstamos hipotecarios que hayan recibido el subsidio de intereses preferenciales regulado en la Ley 3 de 20 de mayo de 1985 y sus respectivas modificaciones.

**Artículo 5. Criterios para la determinación de la tasa ofrecida por la entidad financiera.** La tasa de interés ofrecida por las entidades financieras se aplicará a los préstamos hipotecarios subsidiados bajo este régimen y deberá cumplir con los criterios establecidos en la presente Ley.

La tasa ofrecida servirá de base para el cálculo del subsidio otorgado por el Estado, conforme a lo dispuesto en los artículos 6 y 7, y estará sujeta a los tramos preferenciales definidos en esta Ley.

**Artículo 6. Monto máximo del subsidio estatal.** El Estado subsidiará hasta un máximo del 85% de la tasa de interés que apliquen los bancos. En cualquier caso, se considerará como tasa de interés, la tasa que resulte más baja entre la establecida en los tramos preferenciales detallados en el artículo 7 y la resultante de aplicar el porcentaje máximo a subsidiar (85%), respecto a la tasa ofrecida por el banco.

**Artículo 7. Tramos preferenciales y condiciones del subsidio estatal.** A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, el subsidio estatal aplicable a los Préstamos Hipotecarios Preferenciales otorgados bajo el régimen de interés preferencial se otorgará de conformidad a los siguientes tramos preferenciales, dependiendo del Precio de Compra de la vivienda, así:

1. **Tramo Preferencial N° 1:** Una tasa subsidiada máxima de 4.0%, por un plazo de 8 años no renovable, para los préstamos hipotecarios preferenciales destinados a la compra de viviendas nuevas a nivel nacional, cuyo Precio de Compra, al momento del financiamiento, sea hasta cincuenta mil balboas con 00/100 (B/. 50,000.00).

<b>Tramo Preferencial N° 1: Viviendas de hasta B/. 50,000.00</b>	
<b>Vigencia del Subsidio</b>	8 años (96 meses)
<b>Tasa Máxima Subsidiada</b>	4.0%

2. **Tramo Preferencial N° 2:** Una tasa subsidiada máxima de 3.5%, por un plazo de 7 años no renovable, para los préstamos hipotecarios preferenciales destinados a la compra de viviendas nuevas a nivel nacional, cuyo Precio de Compra, al momento del financiamiento, sea superior a cincuenta mil balboas con 00/100 (B/. 50,000.00) y hasta ochenta mil balboas con 00/100 (B/. 80,000.00).

<b>Tramo Preferencial N° 2: Viviendas entre B/. 50,000.01 y hasta B/. 80,000.00</b>	
<b>Vigencia del Subsidio</b>	7 años (84 meses)
<b>Tasa Máxima Subsidiada</b>	3.5%

3. **Tramo Preferencial N° 3:** Una tasa subsidiada máxima de 3.0%, por un plazo de 6 años no renovable, para los préstamos hipotecarios preferenciales destinados a la compra de viviendas nuevas a nivel nacional, cuyo Precio de Compra, al momento del financiamiento, sea superior a ochenta mil balboas con 00/100 (B/. 80,000.00) y hasta ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/. 120,000.00).

<b>Tramo Preferencial N° 3: Viviendas entre B/. 80,000.01 y hasta B/. 120,000.00</b>	
<b>Vigencia del Subsidio</b>	6 años (72 meses)
<b>Tasa Máxima Subsidiada</b>	3.0%

**Artículo 8. Exclusiones del régimen de préstamos hipotecarios preferenciales.** Quedan expresamente excluidos del régimen de Préstamos Hipotecarios Preferenciales, regulados en esta Ley, los siguientes casos:

1. **Inmuebles de precio de compra superior a ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/. 120,000.00):** Se excluyen aquellos inmuebles cuyo Precio de Compra, al momento del financiamiento, exceda los ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/. 120,000.00).
2. **Fraccionamiento de financiamientos:** No serán elegibles los financiamientos otorgados sobre un mismo inmueble cuyo Precio de Compra total supere el límite de ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/. 120,000.00).
3. **Personas previamente beneficiadas:** No podrán acogerse a este régimen, las personas que, con anterioridad, hayan sido beneficiarias del subsidio otorgado bajo el esquema de Préstamos Hipotecarios Preferenciales.
4. **Inmuebles de uso comercial, recreacional y segundas viviendas:** No serán elegibles las viviendas destinadas al uso comercial, recreacional, ni aquellas consideradas como segunda vivienda.
5. **Préstamos hipotecarios formalizados con anterioridad a la vigencia de esta Ley:** Los préstamos hipotecarios otorgados e inscritos en el Registro Público de Panamá, antes de la entrada en vigencia de esta Ley, continuarán gozando del subsidio que les fue otorgado en su momento por el término que corresponda y no podrán beneficiarse de los tramos preferenciales establecidos en el artículo 7.

### TÍTULO III

#### RESTRICCIÓN A LA APLICACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PREFERENCIALES

**Artículo 9. Restricción de deducciones y obligación de declaración de préstamos hipotecarios preferenciales.** Los deudores de Préstamos Hipotecarios Preferenciales no podrán acogerse a la deducción establecida en el literal c) del Parágrafo 1 del artículo 697 del Código Fiscal, relativa a préstamos hipotecarios destinados a la adquisición o construcción de viviendas de uso propio.

Las personas señaladas en el artículo 1 de esta Ley, así como los deudores hipotecarios, deberán informar en sus declaraciones de renta la naturaleza del préstamo hipotecario contratado, adjuntando los certificados correspondientes.

Los sujetos mencionados en el artículo 1 deberán indicar expresamente en los certificados emitidos para efectos de declaración de renta si el préstamo califica como un Préstamo Hipotecario Preferencial.

### TÍTULO IV

#### DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 10. Vigencia para el otorgamiento de préstamos hipotecarios preferenciales.** El

subsidio a los préstamos hipotecarios preferenciales, conforme a las condiciones y tramos preferenciales establecidos bajo esta Ley, podrá ser otorgado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

**Artículo 11.** La presente Ley subroga la Ley 3 de 20 de mayo de 1985 y deroga el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974.

**Artículo 12. Vigencia.** Esta Ley comenzará a regir a partir del 1 de enero de 2026.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Propuesto a la consideración de la Asamblea Nacional, hoy de de 2025, por el suscrito **JAIME A. JOVANÉ CASTILLO**, ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en virtud de autorización expedida por el Consejo de Gabinete mediante la Resolución de Gabinete N° 15 de 25 de febrero de 2025.



*[Handwritten mark]*