

LEY 468
De 24 de abril de 2025

Que subroga la Ley 3 de 1985, que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y dicta otras disposiciones

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Capítulo I
Disposiciones Generales

Artículo 1. El régimen fiscal establecido en la presente Ley de interés social será aplicable a los intermediarios financieros, tanto públicos como privados, debidamente autorizados por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la Comisión Bancaria Nacional o su ente regulador correspondiente, cuyo objeto comercial sea otorgar préstamos hipotecarios y que cumplan con los requisitos y formalidades previstos en el artículo 3. Los contratos que se celebren bajo estas condiciones serán denominados préstamos hipotecarios preferenciales.

Artículo 2. Para los fines de la presente Ley, los siguientes términos se entenderán así:

1. *Acreedor hipotecario.* Persona jurídica mencionada en el artículo 1, que haya otorgado un préstamo hipotecario preferencial.
2. *Banco.* Persona jurídica que lleve a cabo el negocio de banca con licencia general, dentro de la República de Panamá.
3. *Deudor hipotecario.* Persona natural prestataria beneficiaria de un préstamo hipotecario preferencial.
4. *Precio de compra.* Monto total de adquisición del inmueble beneficiado bajo este régimen, incluido el valor del terreno y mejoras, destinado a la adquisición de una vivienda nueva, para la residencia principal del prestatario, establecido en la escritura de compraventa, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá. No se podrán financiar bajo el régimen de interés preferencial las compras de terrenos sin existencia de mejoras.
5. *Préstamos hipotecarios preferenciales.* Préstamos hipotecarios otorgados para la adquisición de viviendas nuevas, bajo las condiciones establecidas en la presente Ley, debidamente inscritos en el Registro Público de Panamá.
6. *Tasa de interés.* Tasa comercial ofrecida libremente por los bancos, aplicable a préstamos hipotecarios preferenciales subsidiados bajo esta Ley.
7. *Tasa preferencial.* Tasa de interés neta que aplica el banco al préstamo hipotecario preferencial, cuyo costo y pago asume el deudor hipotecario, luego de restar a la tasa de interés, el tramo o porción preferencial subsidiado por el Estado.
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.

Capítulo II

Requisitos y Condiciones

Artículo 3. Los préstamos hipotecarios preferenciales otorgados a partir de la promulgación de la presente Ley deberán cumplir con los requisitos y condiciones siguientes:

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 (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 periodo 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.
8. Que las viviendas hasta ochenta mil balboas (B/.80 000.00) puedan aplicar al código de zonificación o uso de suelo RBS.
9. El beneficiario no deberá contar con ninguna vivienda inscrita en el Registro Público de Panamá.

Artículo 4. Se considerarán préstamos hipotecarios preferenciales, sin estar sujetos a los requisitos establecidos en el artículo anterior, durante el periodo de vigencia del subsidio otorgado, aquellos préstamos hipotecarios que hayan recibido el subsidio de intereses preferenciales regulado en la Ley 3 de 1985 y sus respectivas modificaciones.

Artículo 5. 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. 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 siguiente y la resultante de aplicar el porcentaje máximo a subsidiar 85 %, respecto a la tasa ofrecida por el banco.

Artículo 7. 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 con los siguientes tramos preferenciales, dependiendo del precio de compra de la vivienda y su ubicación, para lo cual se considerará la Región 1, las viviendas ubicadas en las provincias de Panamá y Panamá Oeste, y la Región 2, las viviendas ubicadas en la provincia de Colón y el resto del país, de la siguiente manera:

1. REGIÓN 1 (provincias de Panamá y Panamá Oeste):

- a. Tramo Preferencial N° 1: una tasa subsidiada máxima de 5.0 %, por un plazo de ocho años no renovable, para los préstamos hipotecarios preferenciales destinados a la compra de viviendas nuevas cuyo precio de compra, al momento del financiamiento, sea hasta cincuenta mil balboas (B/.50 000.00).

Tramo Preferencial N°1: viviendas hasta B/.50 000.00	
Vigencia del subsidio	8 años (96 meses)
Tasa máxima subsidiada	5.0 %

- b. Tramo Preferencial N° 2: una tasa subsidiada máxima de 4.5 %, por un plazo de siete años no renovable, para los préstamos hipotecarios preferenciales destinados a la compra de viviendas nuevas cuyo precio de compra, al momento del financiamiento, sea de cincuenta mil balboas con 01/100 (B/.50 000.01) y hasta ochenta mil balboas (B/.80 000.00).

Tramo Preferencial N° 2: viviendas de B/.50 000.01 hasta B/.80 000.00	
Vigencia del subsidio	7 años (84 meses)
Tasa máxima subsidiada	4.5 %

- c. Tramo Preferencial N° 3: una tasa subsidiada máxima de 4.0 %, por un plazo de cinco años no renovable, para los préstamos hipotecarios preferenciales destinados a la compra de viviendas nuevas cuyo precio de compra, al momento



del financiamiento, sea de ochenta mil balboas con 01/100 (B/.80 000.01) y hasta ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00).

Tramo Preferencial N° 3: viviendas de B/.80 000.01 hasta B/.120 000.00	
Vigencia del subsidio	5 años (60 meses)
Tasa máxima subsidiada	4.0 %

2. REGIÓN 2 (provincia de Colón y el resto del país):

- a. Tramo Preferencial N° 1: Una tasa subsidiada máxima de 5.5 %, por un plazo de ocho años no renovable, para los préstamos hipotecarios preferenciales destinados a la compra de viviendas nuevas cuyo precio de compra, al momento del financiamiento, sea hasta cincuenta mil balboas (B/.50 000.00).

Tramo Preferencial N° 1: viviendas hasta B/.50 000.00	
Vigencia del subsidio	8 años (96 meses)
Tasa máxima subsidiada	5.5 %

- b. Tramo Preferencial N° 2: una tasa subsidiada máxima de 5.5 %, por un plazo de ocho años no renovable, para los préstamos hipotecarios preferenciales destinados a la compra de viviendas nuevas cuyo precio de compra, al momento del financiamiento, sea de cincuenta mil balboas 01/100 (B/.50 000.01) y hasta ochenta mil balboas (B/.80 000.00).

Tramo Preferencial N° 2: viviendas de B/.50 000.01 hasta B/.80 000.00	
Vigencia del subsidio	8 años (96 meses)
Tasa Máxima Subsidiada	5.5 %

- c. Tramo Preferencial N° 3: una tasa subsidiada máxima de 4.0 %, por un plazo de cinco años no renovable, para los préstamos hipotecarios preferenciales destinados a la compra de viviendas nuevas cuyo precio de compra, al momento del financiamiento, sea de ochenta mil balboas con 01/100 (B/.80 000.01) y hasta ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00).

Tramo Preferencial N° 3: viviendas de B/.80 000.01 hasta B/.120 000.00	
Vigencia del subsidio	5 años (60 meses)
Tasa máxima subsidiada	4.0 %

Artículo 8. Quedan expresamente excluidos del régimen de préstamos hipotecarios preferenciales regulados por esta Ley los siguientes casos:

1. Inmuebles de precio de compra superior a ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00): se excluyen aquellos inmuebles cuyo precio de compra, al momento del financiamiento, excede los ciento veinte mil balboas (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 (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 en trámite y 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 anterior.

Capítulo III

Restricción a la Aplicación de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales

Artículo 9. Durante la vigencia del subsidio estatal, 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.

Artículo 10. 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.

Capítulo IV

Disposiciones Finales

Artículo 11. Los préstamos hipotecarios preferenciales que se otorguen a partir de la promulgación de la presente Ley hasta el 31 de diciembre de 2025 y se acojan a los beneficios de la Ley 3 de 1985, que tengan carta de promesa de pago y cuya inscripción sea hasta el 31 de diciembre de 2025 quedarán exentos del pago del impuesto de transferencia de bienes inmuebles.



Artículo 12. Entre seis y doce meses antes de que finalice el subsidio otorgado bajo el régimen de interés preferencial, el banco que haya otorgado el préstamo deberá realizar una evaluación de la situación financiera del beneficiario, con el propósito de anticipar su capacidad real para continuar cumpliendo con los pagos una vez que comience a regir la tasa de interés comercial.

Esta evaluación no será un mero trámite, sino una oportunidad para que la entidad financiera y el prestatario trabajen juntos, con responsabilidad y buena fe, para garantizar que la vivienda familiar no se convierta en una carga insostenible.

De acuerdo con los resultados de esta evaluación, el banco, con el fin de brindar estabilidad al hogar beneficiario, deberá ofrecer alternativas razonables como:

1. Extender el plazo del préstamo;
2. Ajustar los términos del interés dentro de los márgenes permitidos, o
3. Reestructurar las condiciones de pago.

La Superintendencia de Bancos regulará este procedimiento para asegurar que se realice con transparencia, sin discriminación y protegiendo al consumidor financiero.

Artículo 13. Se deroga el artículo 4 de la Ley 106 de 1974.

Artículo 14. Esta Ley será reglamentada por el Órgano Ejecutivo.

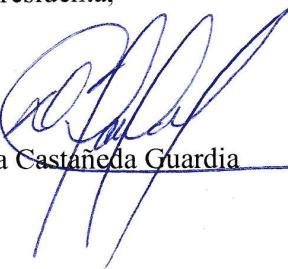
Artículo 15. La presente Ley subroga la Ley 3 de 20 de mayo de 1985 y deroga el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974.

Artículo 16. Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Proyecto 207 de 2025 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los veintiún días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

La Presidenta,

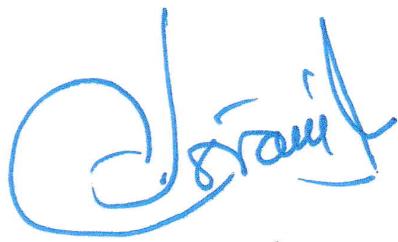

Dana Castañeda Guardia

El Secretario General,


Carlos Alvarado González

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL, PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 24 DE abril DE 2025.


JOSE RAÚL MULINO QUINTERO
Presidente de la República



JAIME ANTONIO JOVANÉ CASTILLO
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial