

# **GACETA OFICIAL**

## **ORGANO DEL ESTADO**

Fundada por el Decreto de Gabinete N° 10 del 11 de noviembre de 1903

**LICDO. JORGE SANIDAS A.**  
**DIRECTOR GENERAL**

**OFICINA**

Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a. Casa N° 3-12.  
Edificio Casa Amarilla, San Felipe Ciudad de Panamá.  
Teléfono 228-8631, 227-9833 Apartado Postal 2189  
Panamá, República de Panamá  
**LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS**  
**PUBLICACIONES**  
**NUMERO SUELTO: B/ 2.80**

**YEXENIA I. RUIZ**  
**SUBDIRECTORA**

Dirección General de Ingresos

**IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES**

Mínimo 6 Meses en la República: B/. 18.00

Un año en la República B/. 36.00

En el exterior 6 meses B/. 18.00, más porte aéreo

Un año en el exterior, B/. 36.00, más porte aéreo

Todo pago adelantado.

**MINISTERIO HACIENDA Y TESORO**

**DECRETO EJECUTIVO N° 20**

(De 17 de febrero de 1998)

**Por el cual se reglamentan los**  
**Préstamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración**  
**establecidos mediante Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997**

**EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA**  
**en uso de sus facultades legales**

### **CONSIDERANDO:**

Que mediante el Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997, se estableció un régimen fiscal de Intereses Preferenciales a los Préstamos Hipotecarios destinados al desarrollo del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.

Que es imprescindible reglamentar las disposiciones contenidas en el mencionado Decreto Ley, a efecto de establecer los mecanismos necesarios para la aplicación del régimen fiscal creado.

Que los artículos 12, 14 y 42 del Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997 conceden al Organismo Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Hacienda y Tesoro, la facultad para reglamentar la forma en que se efectuará el cálculo del crédito fiscal, incentivo fiscal establecido al financiamiento del desarrollo del Casco Antiguo, y la manera en que las entidades financieras estatales podrán recibir también dicho crédito fiscal y transferirlo, en todo o en parte a cualquier contribuyente; así como para reglamentar en general el Decreto Ley.

### **DECRETA**

#### **TITULO I**

##### **De las Definiciones**

**ARTICULO 1º.** Para los efectos del presente Reglamento, adoptanse las siguientes definiciones.

**A. Préstamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración:**

Todos aquellos préstamos que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Que sean concedidos para la compra de un inmueble ubicado en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá o para el financiamiento de la reconstrucción o restauración total o parcial de una edificación ubicada en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá, o para la construcción de una edificación en un inmueble ubicado en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá y en el que no exista edificación alguna;
- b) Que cuando se trate de casos de restauración de una edificación existente, como en el caso de nuevas construcciones, los planos correspondientes estén aprobados por la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico;
- c) Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria sobre el bien inmueble objeto de la compra, reconstrucción o restauración total o parcial, u otros bienes inmuebles que estén ubicados en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.

**B. Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá:** El constituido por los linderos establecidos en el artículo 2 del Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997.

**C. Período Declarado:** Significa con respecto a cada Préstamo Hipotecario Preferencial para Restauración, el período total o parcial del año fiscal del acreedor, durante el cual se cobran los intereses del respectivo préstamo.

**D. Tasa de Referencia:** La calculada y publicada por el Director Ejecutivo de la Comisión Bancaria Nacional y que equivale al promedio redondeado al cuarto (1/4) del punto porcentual más cercano, de los intereses cobrados por la Caja de Ahorros y los cinco (5) Bancos Privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios, sobre los préstamos hipotecarios de primera hipoteca no amparados por el Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997 y que hayan sido otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años, en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva Tasa de Referencia.

**E. Tramo Preferencial:** Es la diferencia entre la Tasa de Referencia y la Tasa Inferior a la misma que efectivamente cobre el acreedor sobre cada uno de los Prestamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración. Este tramo Preferencial no podrá exceder de tres puntos porcentuales (3%), independientemente del monto del préstamo.

**F. Acreedor Hipotecario:** Cualquiera de las personas jurídicas identificadas en el artículo 2° de este Decreto y que haya otorgado un Préstamo Hipotecario Preferencial para Restauración.

**G. Deudor Hipotecario:** El prestatario beneficiario de un Préstamo Hipotecario Preferencial para Restauración.

**H. Crédito Fiscal:** Crédito aplicable al pago del Impuesto Sobre la Renta a que tiene derecho un Acreedor Hipotecario, previo el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en el presente Reglamento. Este crédito es transferible en los términos indicados en el Artículo 8°.

## **TITULO II**

### **Del Ambito de Aplicación**

#### **CAPITULO I**

#### **Disposiciones Generales**

**ARTICULO 2°.** Los bancos particulares establecidos en el país, la Caja de Ahorros, el Banco Nacional de Panamá, el Banco Hipotecario Nacional, otras entidades financieras, incluyendo las asociaciones de ahorro y préstamo, o cualquier otra persona jurídica cuyo giro comercial sea el de otorgar Préstamos Hipotecarios que deseen acogerse al régimen fiscal previsto en el Decreto Ley No.9 de 27 de agosto de 1997, deberán registrarse, previamente, mediante formulario especial confeccionado por la Dirección General de Ingresos, para lo cual deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Elevar solicitud al Ministro de Hacienda y Tesoro, mediante apoderado legal.
- b) Adjuntar constancia de su personería jurídica.
- c) Aportar copia de la Licencia que las habilita para dedicarse al negocio de otorgar Préstamos Hipotecarios, exceptuando los Bancos, Entidades Financieras Estatales, y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.
- d) Acreditar mediante una certificación expedida por un Contador Público Autorizado, que se dedican al negocio de otorgar Préstamos Hipotecarios en forma habitual entendiéndose por ello el haber realizado veinte (20) o más Préstamos Hipotecarios durante el año anterior, o el mantenimiento de una cartera crediticia para préstamos de esta naturaleza, por sumas no menor de UN MILLON DE BALBOAS (B/.1,000,000.00) excepto los Bancos, Entidades Financieras y las Asociaciones de Ahorro y Préstamos para la Vivienda.

**Parágrafo:** Las personas a que se refiere este artículo que ya estén registrados en el Ministerio de Hacienda y Tesoro con base en el Decreto No. 58 de 8 de julio de 1985, por el cual se reglamentó la Ley No. 3 de 20 de mayo de 1985 que estableció un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, no tendrán que volver a registrarse para acogerse a los beneficios fiscales que contempla el Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997.

**CAPITULO II****De los Contratos de****Préstamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración.**

**ARTICULO 3º.** Los Contratos de Préstamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración que efectúen las personas señaladas en el Artículo 2º de este Reglamento, quedan sometidos a las siguientes condiciones:

- a) El pago del préstamo debe estar estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años.
- b) Los Contratos de Préstamos Hipotecarios Preferenciales deben ser registrados en el Ministerio de Hacienda y Tesoro.
- c) El beneficio de la Tasa Preferencial de Interés, sólo permanecerá vigente durante el plazo del préstamo original. En el evento de refinanciamientos o segundas hipotecas, la Tasa Preferencial de Interés solamente podrá concederse sobre el resto del plazo original.
- d) Cuando se trate de construcción o restauración, éstas deberán iniciarse dentro del año siguiente a la aprobación del préstamo respectivo.

**Parágrafo 1º:** Los traspasos por actos entre vivos, por causa de muerte, o por remate judicial del inmueble hipotecario en garantía de un Préstamo Hipotecario Preferencial para Restauración, en nada afectará el régimen fiscal que ampara dicho préstamo hasta por la duración original del plazo del mismo, independientemente de la posible sustitución del deudor.

**Parágrafo 2º:** Los Préstamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración no están sujetos a ningún límite o tope, ni condicionados a que el prestatario resida en la propiedad objeto del préstamo.

**TITULO III****De la Tasa de Referencia y del Tramo Preferencial**

**ARTICULO 4º.** La Tasa de Referencia del mercado local del sector vivienda será calculada por el Director Ejecutivo de la Comisión Bancaria Nacional, conforme lo dispone el Artículo 10 del Decreto Ley No.9 de 27 de agosto de 1997 y deberá ser enviada al Ministerio de Hacienda y Tesoro, dentro de los siete (7) días siguientes a su fijación.

**ARTICULO 5º.** El Tramo Preferencial es determinado por cada banco y no está sujeto a reducción por parte de la Comisión Bancaria Nacional.

**TITULO IV****Del Crédito Fiscal**

**ARTICULO 6º.** El Crédito Fiscal del Acreedor Hipotecario se calculará siguiendo el procedimiento que se describe a continuación en el presente Artículo.

1: A los ingresos que el Acreedor Hipotecario hubiese recibido en caso de haber cobrado la Tasa de Referencia vigente durante el Periodo Declarado, se le deducirán los ingresos efectivamente recibidos en conceptos de intereses de Préstamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración.

2: El Saldo Medio del Préstamo en el Periodo Declarado se multiplicará por el Tramo Preferencial concedido por el banco en la fecha en que se otorgó el respectivo préstamo.

3: La suma que resulte menor entre el producto del cálculo según el Parágrafo 1° y el Parágrafo 2° que anteceden, será el Crédito Fiscal, el cual se transcribirá en el formulario que expedirá el Ministerio de Hacienda y Tesoro para tales efectos.

4: Para los efectos del cálculo de los ingresos que el Acreedor Hipotecario hubiese recibido en cada caso de haber cobrado la Tasa de Referencia vigente durante el Período Declarado, éstos se obtendrán multiplicando el Saldo Medio del Préstamo por la Tasa de Referencia Promedio Proporcional, entendiéndose por Saldo Medio del Préstamo en cada año fiscal, el resultado de dividir entre dos (2) la suma del Saldo Inicial del Préstamo en el año fiscal más el saldo de dicho préstamo al final del respectivo año fiscal. Para el primer año se entenderá como Saldo Inicial el monto total del préstamo.

5: Se entenderá por Tasa de Referencia Promedio Proporcional, el resultado de dividir entre doce (12) la suma de la Tasa de Referencia, vigente en la fecha de cancelación de cada mes cubierto por los intereses efectivamente pagados.

6: El Primer Período Declarado comenzará en la fecha en que se otorgue el primer Préstamo Hipotecario Preferencial para Restauración y terminará el último día del año fiscal correspondiente, cubierto por los intereses efectivamente pagados. En adelante, cada Período Declarado subsiguiente comenzará en la última fecha considerada en el año fiscal inmediatamente anterior y terminará el último día del año fiscal correspondiente, cubierto por los intereses efectivamente pagados.

**ARTICULO 7°.** El Ministerio de Hacienda y Tesoro, por conducto de la Dirección General de Ingresos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la declaración de rentas por parte de cada banco, verificará el Crédito Fiscal y emitirá, anualmente, certificados sobre el mismo, los cuales serán válidos por un plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha de su expedición.

**Parágrafo Transitorio:** El Crédito Fiscal correspondiente a cada Acreedor Hipotecario durante el año de 1997, podrá ser determinado en forma transitoria al cierre de dicho año, siempre que el respectivo Acreedor Hipotecario entregue a la Dirección General de Ingresos, el anexo de que trata el Artículo 11° de este Reglamento.

**ARTICULO 8°.** Si en cualquier año fiscal el Acreedor Hipotecario no pudiera efectivamente utilizar todos los Créditos Fiscales a que tenga derecho por el otorgamiento de un Préstamo Hipotecarios Preferenciales para Restauración, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres (3) años siguientes o transferirlos en todo o en parte, a cualquier contribuyente, mediante contrato escrito que debe reunir los siguientes requisitos básicos:

- a) Nombre y RUC del Acreedor Hipotecario Titular del Crédito Fiscal. Se exceptúa del RUC a las Entidades Estatales cuando corresponda.
- b) Nombre y RUC del contribuyente a quienes se transfiere el Crédito Fiscal.

- c) Monto del Crédito Fiscal transferido.
- d) Período a que corresponde el Crédito Fiscal transferido.
- e) Firmas del Acreedor Hipotecario Titular del Crédito Fiscal y del contribuyente a quien se transfiere.

Las transferencias de Crédito Fiscal constarán en formularios especiales que elaborará la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Tesoro y deberán notificarse a dicha dependencia en la forma prevista en el Artículo 11º de este Reglamento.

**ARTICULO 9º.** Tendrán carácter de renta exenta, los ingresos y utilidades que obtengan el cedente o el cesionario por razón de la cesión, transferencia o utilización del Crédito Fiscal transferido según el artículo anterior.

**ARTICULO 10º.** Las entidades financieras estatales que otorguen Préstamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración, recibirán el Crédito Fiscal si presentan antes del 30 de marzo de cada año fiscal, la misma información requerida a los bancos privados, pudiendo transferirlo en todo o en parte, a cualquier contribuyente en la forma dispuesta en el Artículo 8º de este Reglamento.

Para efectos del reconocimiento del Crédito Fiscal a que tienen derecho las Entidades mencionadas en este Artículo, éstas presentarán únicamente el formulario que para ese fin tenga confeccionada la Dirección General de Ingresos.

**ARTICULO 11º.** Las personas a que se refiere el Artículo 2º de este Reglamento, deberán agregar a su declaración anual de renta un anexo en el que se señale el monto del Crédito Fiscal total que les corresponde a propósito de dicho ejercicio anual, así como el importe de los Créditos Fiscales excedentes que tengan acumulados y el de los transferidos durante ese mismo año, a cualquier otro contribuyente. A dicho anexo, se adjuntará copia de los contratos de transferencia o cesión respectivos.

El anexo a que se refiere el presente artículo, será suministrado por la Dirección General de Ingresos.

## **TITULO V**

### **De los Intereses Deducibles**

**ARTICULO 12º.** Los deudores de Préstamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración, no tendrán derecho a la deducción establecida en el numeral 5) del Artículo 709 del Código Fiscal, con respecto a préstamos hipotecarios para la adquisición, construcción o mejoras de viviendas para uso propio del contribuyente. Las personas a que se refiere el Artículo 2º de este Reglamento y el Deudor Hipotecario deberán, en sus respectivas declaraciones de rentas, especificar claramente la clase de Préstamos Hipotecarios de que se trate, así como el monto de los intereses pagados o recibidos. Las personas a que se refiere el Artículo 2º de este Reglamento, deberán especificar en los certificados que expidan, sobre el monto de los intereses pagados y que se adjuntan en las declaraciones de renta, si se trata o no de Préstamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración.

## **TITULO VI**

### **Disposiciones Finales**

**ARTICULO 13°.** La Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Tesoro llevará un Registro de los Contratos de Préstamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración otorgados por las personas jurídicas expresados en el Artículo 2° de este Reglamento, para lo cual esa Dirección confeccionará los formularios respectivos, los cuales deberán contener entre otras informaciones, las siguientes:

- a) Generales del Acreedor y Deudor Hipotecario.
- b) Cualquier otra información adicional contenida en el Contrato que se considere necesaria.

**Parágrafo:** La información respectiva señalada en este Artículo deberá ser suministrada por el Acreedor Hipotecario a la Dirección General de Ingresos, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la inscripción del Contrato en el Registro Público.

**ARTICULO 14°.** El plazo que tienen las personas señaladas en el artículo 2° de este Decreto para acogerse a los incentivos al financiamiento establecidos por el Decreto Ley No.9 de 27 de agosto de 1997, vence el treinta (30) de agosto del año dos mil dos (2002).

**ARTICULO 15°.** Este Decreto comenzará a regir a partir de su promulgación.

Dado en la ciudad de Panamá a los 17 días del mes de febrero de 1998.

### **COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE**

**ERNESTO PEREZ BALLADARES**  
Presidente de la República

**MIGUEL HERAS CASTRO**  
Ministro de Hacienda y Tesoro

---

**AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA**  
**CONTRATO DE COMPRAVENTA N° 271-97**  
(De 3 de diciembre de 1997)

Entre los suscritos, a saber **NICOLAS ARDITO BARLETTA**, varón panameño, doctor en economía, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N° 2-42-565, en su calidad de Administrador General y Representante Legal de la **AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA**, debidamente facultado por el Artículo 18, numeral 8 de la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N° 7 de 7 de marzo de 1995, por la Resolución de Junta Directiva N° 102-97 de 25 de julio de 1997, quien en adelante se denominará **LA AUTORIDAD (VENDEDORA)** por una parte ; y por la otra **BROOKE ALEXANDER ALFARO HART**, varón,