

**LEY 399**  
De 25 de septiembre 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 dicta 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 renovable, 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. 4 % en los préstamos para viviendas a nivel nacional, por un periodo de ocho años no renovable, 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 renovable, 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, por un periodo de cinco años no renovable, 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:

**Artículo 5-A.** 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 adquirientes sobre un mismo inmueble.
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiarios de 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 de 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.** El artículo 5 (transitorio) de la Ley 94 de 2019 queda así:

**Artículo 5 (transitorio).** 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 el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.
2. En los casos de los numerales 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.** La presente Ley modifica los artículos 5 y 16 y adiciona el literal g al artículo 2 y el artículo 5-A a la Ley 3 de 20 de mayo de 1985; modifica el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, y el artículo 5 (transitorio) de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019.

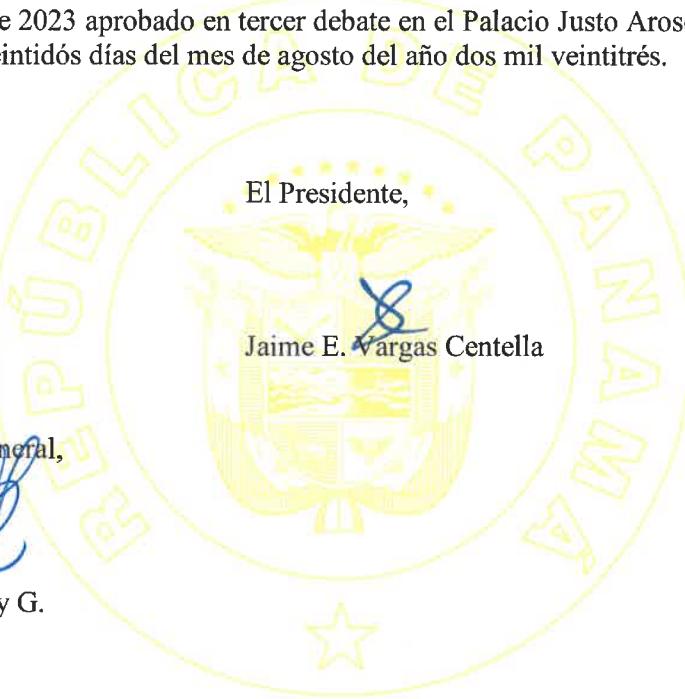
**Artículo 8.** Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Proyecto 1039 de 2023 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

El Secretario General,

Quiblán T. Panay G.



The seal of the Republic of Panama is circular. The outer ring contains the words "REPÚBLICA DE PANAMÁ" in capital letters. The inner circle features a central shield with a map of the country, flanked by two figures. Above the shield, the words "El Presidente," are written, followed by a blue signature that reads "Jaime E. Vargas Centella". Below the shield is a five-pointed star.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA PANAMÁ,  
REPÚBLICA DE PANAMÁ, 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



LAURENTINO CORTIZO COHEN  
Presidente de la República



HÉCTOR E. ALEXANDER H.

Ministro de Economía y Finanzas