

## LEY DE INTERESES PREFERENCIALES

- **ANTECEDENTES**

Desde 1976, los intereses pagados en concepto de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda propia, eran deducidos de los montos de la renta gravable, para aquellas personas que hace declaración de renta. A partir de 1983, ésta deducción se incrementó hasta B/.15,000.00 como máximo y desde 1991 se estableció que pueden gozar de dichos beneficios aquellos asalariados que notifiquen a sus empleadores y prueben que están pagando intereses hipotecarios no beneficiados por el Régimen de Interés Preferencial.

En este último caso, los empleadores harán los ajustes correspondientes en las restricciones tributarias pertinentes.

Este mecanismo beneficio en su momento únicamente a los sectores de más altos ingresos que presentaban Declaraciones de Renta, tal como lo demuestran investigaciones realizadas que evidenciaron la existencia de una correlación unitaria entre los préstamos de saldos más altos y la solicitud de carta de constancia de pagos de intereses con cargo a préstamos hipotecarios, para los efectos de utilizarlos en las Declaraciones de Renta correspondientes.

Frente a esta realidad se consideró oportuno como una medida de justicia social, extender éstos beneficios fiscales a los sectores de menores niveles de ingreso de la población y así surgió la Ley de Intereses Preferenciales en 1985.

- **EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEY DE INTERESES PREFERENCIALES:**

- Ley N° 3 (De 20 de mayo de 1985)
- Decreto Ejecutivo N° 58 (De 8 de julio de 1985)  
(Reglamenta la Ley N° 3 de 20 de mayo de 1985)

**Cuadro No. 1:**

<b>PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PREFERENCIALES</b>	
<b>VALOR DE VENTA DE LA VIVIENDA</b>	<b>TRAMO PREFERENCIAL</b>
<b>HASTA B/. 20,000.00</b>	<b>5.00%</b>
<b>MAYOR DE B/. 20,000.00 Y HASTA B/. 50,000.00</b>	<b>4.00%</b>

Ley N° 3 (De 20 de mayo de 1985)

- Ley N° 11 (De 26 de septiembre de 1990)
- Ley N° 5 (De 17 de mayo de 1994)
- Ley N° 28 (De 20 de junio de 1995) (Artículo 14)

- Ley N° 30 (De 20 de julio de 1999)
- Ley N° 50 (De 27 de octubre de 1999)
- Ley N° 65 (De 29 de octubre de 2003)
- **Ley N° 29 (De 2 de junio de 2008)**

Cuadro No. 2:

## LEY DE INTERESES PREFERENCIALES

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PREFERENCIALES	
VALOR DE VENTA DE LA VIVIENDA	TRAMO PREFERENCIAL
HASTA B/. 30,000.00	TASA BANCARIA
MAYOR DE B/. 30,000.00 Y HASTA B/. 65,000.00	4.00%
MAYOR DE B/. 65,000.00 Y HASTA B/. 80,000.00	2.00%

Ley N° 29 (De 2 de junio de 2008)

- **Estimación de la Demanda Potencial**

Una estimación de la demanda de viviendas en la república requiere un trabajo de campo, mediante encuesta asociada con una evaluación de los solicitantes o aspirantes que se presentan día a día ante los distintos oferentes de proyectos. Esta información sería de utilidad para ponderar la demanda potencial sobre la base de la capacidad de pago y calificación para acceder al financiamiento necesario.

La Demanda Potencial de Viviendas, para distinguirlo lo entendemos como Demanda Efectiva de Viviendas, debemos tener en consideración lo siguiente:

Tres tipos de limitaciones tienen los hogares panameños que desean adquirir una vivienda; inexistencia de ahorros previos para el pago inicial de una hipoteca, bajo ingreso formal que reduce la capacidad de endeudamiento en una hipoteca, ingreso informal no comprobable contablemente, que le impide aspirar a adquirir una vivienda con un precio acorde a sus ingresos reales.

Todas estas limitaciones impiden que gran parte de los hogares que requieren una vivienda, puedan constituirse en una demanda efectiva, puesto que no calificarían para un crédito en la Banca Privada local. **La Ley de Interés Preferencial atiende el problema de la capacidad de endeudamiento de los ingresos formales, incrementando la demanda efectiva del mercado hipotecario.**

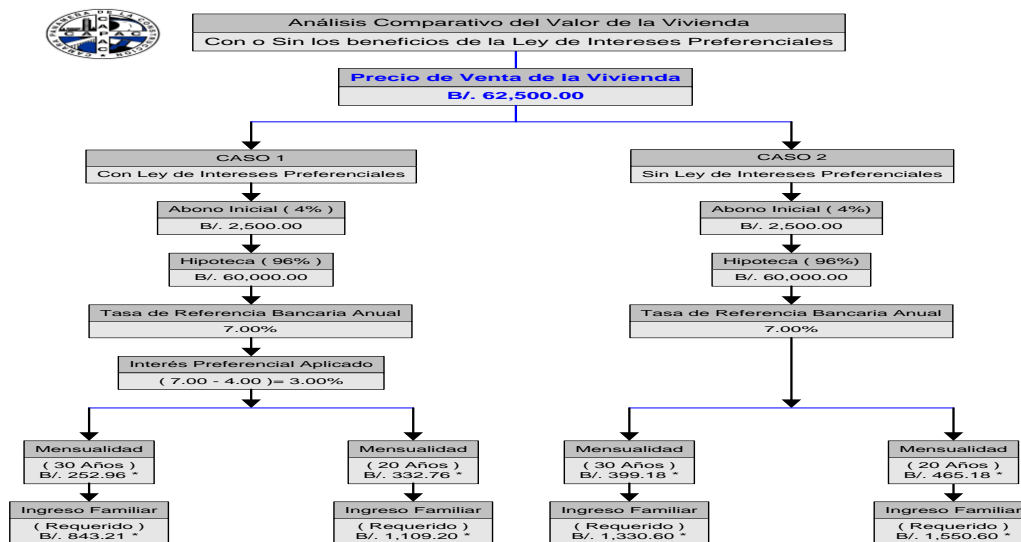
La existencia de la ley ha permitido el desarrollo de un pujante mercado inmobiliario que diversifica su oferta de viviendas en torno a precio, ubicación y características de la vivienda.

- **OBJETIVOS QUE HA CUMPLIDO LA LEY**

La Ley de Intereses Preferenciales ha cumplido con importantes objetivos económicos y sociales, produjo una reactivación importante en el sector construcción, dado su efecto multiplicador de la economía, principalmente en lo referente a la creación de empleo, demanda de insumos, servicios, y la potencialización de las actividades conexas vinculadas al sector.

Por otra parte, la más importante desde el punto de vista social, es que brinda la oportunidad a miles de panameños de obtener una vivienda propia mucho más cerca de sus expectativas y capacidades adquisitivas.

“El régimen de intereses preferenciales corresponde al mecanismo fiscal establecido que permite a la banca hipotecaria nacional ofrecer créditos hipotecarios especiales con una tasa de interés menor a la tasa de referencia establecida por la Comisión Bancaria Nacional”



La Ley de Intereses Preferenciales ha mejorado la capacidad adquisitiva de la familia panameña favoreciendo a la compra de vivienda, a la vez que amplía el mercado efectivo de compradores, facilitando que muchos panameños adquieran una mejor vivienda y que otros puedan participar como sujeto de crédito para encontrar una solución habitacional, inaccesible sin contar con los beneficios de la ley de Intereses Preferenciales.

- **La Ley de Interés Preferencial sus Beneficios y sus Costos.**

En los últimos 23 años, y como producto de la ley de interés preferencial, hemos visto crecer y diversificarse la oferta de viviendas residenciales y de apartamentos, es indiscutible por tanto, que la ley de interés preferencial ha representado un respaldo importante para la política de promoción de viviendas de interés social.

Cuadro No. 3:

**LEY DE INTERESES PREFERENCIALES**

<b>PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PREFERENCIALES</b>	
<b>VALOR DE VENTA DE LA VIVIENDA</b>	<b>TRAMO PREFERENCIAL</b>
<b>HASTA B/. 16,000.00</b>	<b>6.50%</b>
<b>MAYOR DE B/. 16,000.00 Y HASTA B/. 25,000.00</b>	<b>5.00%</b>
<b>MAYOR DE B/. 25,000.00 Y HASTA B/. 62,500.00</b>	<b>4.00%</b>

Ley N° 65 (De 29 de octubre de 2003)

Cuadro No. 4:

**CANTIDAD DE HIPOTECAS RESIDENCIALES APROBADAS POR LA BANCA  
CON Y SIN LEY DE INTERESES PREFERENCIALES  
(POR UNIDAD DE VIVIENDA)**

Periodo	Menos de 15 mil	De 15 mil a 25 mil	De 25 mil a 62,500 mil	De 62,500 mil a 100,000 mil	Mayor de 100,000 mil	Total
2004	1,852	5,518	9,398	822	809	18,399
	10.07%	29.99%	51.08%	4.47%	4.40%	100.00%
2005	3,281	6,926	8,910	924	998	21,039
	15.59%	32.92%	42.35%	4.39%	4.74%	100.00%
2006	4,396	6,380	10,149	1,110	1,457	23,492
	18.71%	27.16%	43.20%	4.73%	6.20%	100.00%
2007	4,382	5,615	11,595	1,338	1,782	24,712
	17.73%	22.72%	46.92%	5.41%	7.21%	100.00%
Total	<b>13,911</b>	<b>24,439</b>	<b>40,052</b>	<b>4,194</b>	<b>5,046</b>	<b>87,642</b>

Cuadro No. 5:

**CANTIDAD DE HIPOTECAS RESIDENCIALES APROBADAS POR LA BANCA  
CON LEY DE INTERESES PREFERENCIALES**

Periodo	Menos de 15 mil	De 15 mil a 25 mil	De 25 mil a 62,500 mil	De 62,500 mil a 100,000 mil	Mayor de 100,000 mil	Total
2004	599	4,002	6,714	5	5	11,325
	5.29%	35.34%	59.29%	0.04%	0.04%	100.00 %
2005	754	5,356	6,472	-	5	12,587
	5.99%	42.55%	51.42%	0.00%	0.04%	100.00%
2006	1,115	4,390	6,871	2	1	12,379
	9.01%	35.46%	55.51%	0.02%	0.00%	100.00%
2007	1,351	3,697	8,403	7	1	13,459
	10.04%	27.47%	62.43%	0.06%	0.00%	100.00%
Total	<b>3,819</b>	<b>17,445</b>	<b>28,460</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>49,750</b>

**Cuadro No. 6:**  
**IMPACTO EN LA DEMANDA DE HIPOTECAS RESIDENCIALES**

	Con y Sin Ley	Con Ley	Impacto en la Demanda (%)
2004	18,399	11,325	61.56
2005	21,039	12,587	59.83
2006	23,492	12,379	52.70
2007	24,712	13,459	54.46

Por otra parte, cifras estadísticas nos demuestran que de 1985 a 1995, cerca de 22,000 familias panameñas adquirieron sus viviendas con los beneficios de la Ley de Intereses Preferenciales.

De igual manera, los registros estadísticos nos indican que durante el período de 1995 hasta el año 2007, se otorgaron más de 106,688 hipotecas, cuyos préstamos fueron beneficiados con el Régimen de Intereses Preferenciales.

En consecuencia, a partir de la promulgación de la Ley de Intereses Preferenciales en 1985 hasta el año 2007 se han otorgado cerca de 128,688 hipotecas, con préstamos beneficiados con el Régimen de Intereses Preferenciales.

La demanda de vivienda satisfecha a partir de la aplicación de la ley se puede resumir por año, y para el periodo en consideración, como sigue:

**Cuadro No. 7:**

PERIODO	IMPACTO EN LA DEMANDA	NÚMERO VIVIENDAS BENEFICIADAS CON LIP
1995	52.7%	3,472
1996	56.5%	5,365
1997	54.3%	5,154
1998	59.5%	7,279
1999	63.0%	7,553
2000	63.6%	7,161
2001	61.2%	5,880
2002	58.0%	6,941
2003	61.0%	8,133
2004	61.6%	11,325
2005	59.8%	12,587
2006	52.7%	12,379
2007	54.5%	13,459
Promedio y Total	58.3%	106,688

Ahora observamos que el 58.3% de las hipotecas aprobadas, se gestionaron mediante la LIP (Ley de Interés Preferencial), al mismo tiempo las hipotecas acumuladas de 1995 hasta el año 2007 suman 106,688 viviendas. **Esta cifra representa el 67.10% de las viviendas construidas por el sector privado durante el mismo periodo en la república.**

**Cuadro No. 8:  
Efectos en la Demanda de Hipotecas**

PERIODO	NÚMERO HIPOTECAS CON <u>LIP</u> Y SIN <u>LIP</u>	MONTO (B/.)
1995	6,585	260,064,176
1996	9,493	286,444,267
1997	9,490	325,067,011
1998	12,234	413,770,765
1999	11,987	425,456,736
2000	11,260	396,483,531
2001	9,613	394,404,255
2002	11,978	454,101,127
2003	13,332	469,693,194
2004	18,399	731,220,145
2005	21,039	786,355,574
2006	23,492	929,656,763
2007	24,712	1,058,097,822

En la tabla se incluye la información del total de hipotecas, tanto las que se les aplicó la ley de interés preferencial, como aquellas que se otorgaron sin aplicar la ley.

Si nos preguntamos cuanto es el monto prestado dentro de la ley o el impacto monetario en el mercado hipotecario debido a la aplicación de la ley (LIP) podemos observarlo en la tabla que sigue:

**Cuadro No. 9:**

PERIODO	IMPACTO MONETARIO	MONTO PRESTADOS CON <u>LIP</u> (B/.)
1995	51.9%	134,978,880
1996	53.3%	152,778,635
1997	43.2%	140,496,531
1998	45.9%	189,866,722
1999	45.7%	194,455,597
2000	49.3%	195,268,615
2001	48.0%	189,342,047
2002	42.6%	193,457,733
2003	49.6%	233,062,138
2004	49.3%	360,601,736
2005	47.9%	376,903,249
2006	41.1%	381,993,176
2007	40.3%	426,165,686
Promedio y Total	46.8%	B/. 3,169,370,745

Una primera conclusión se deduce rápidamente al revisar el cuadro anterior; alrededor de un promedio de 46.8% del total de los montos prestados en el mercado hipotecario se otorgan mediante la ley de interés preferencial (LIP). El monto acumulado de los créditos hipotecarios residenciales aprobados en los últimos 13 años **alcanza los 3,169 millones de dólares.**

Elaborado por:  
Dirección Económica de la Cámara Panameña de la Construcción  
Director Económico: Sr. Michael B. Fernández Y.