



6 de febrero de 2007  
CIRCULAR No.014-2007

Señor (a)  
Gerente General  
E. S. D.

Ref.: Ley 3 de 20 de mayo de 1985. Régimen de Intereses Preferenciales en préstamos hipotecarios.

Señor (a) Gerente General:

Por considerarlo de interés, estimamos oportuno compartir criterio transmitido por la Dirección General de Ingresos en la atención de consulta relativa a la aplicación del interés preferencial establecido en virtud de la Ley No.3 de 20 de mayo de 1985, en préstamos hipotecarios en los que el propietario del inmueble que se da en garantía, no es el deudor del préstamo.

Señala la Dirección General de Ingresos, que los elementos esenciales y requisitos únicos de los préstamos hipotecarios preferenciales son los siguientes:

1. Que el producto del préstamo se destine, exclusivamente, al financiamiento del precio de compra o de la construcción de la residencia principal del prestatario.
2. Que la residencia sea nueva. En el supuesto de adquisición por compra, se reputará como tal la primera venta desde su construcción, sin que haya sido previamente habitada.
3. Que no se trate de préstamos para financiamiento interino de construcción, ni para construir mejoras en una vivienda previamente habitada.
4. Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble de que forma parte la referida residencia.
5. Que el precio de compra o de la construcción de la vivienda no exceda la suma de Sesenta y Dos Mil Quinientos Balboas (B/.62,500.00), y
6. Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años.

Asimismo, considera dicha Dirección:

1. Que los préstamos hipotecarios preferenciales con sustento en la Ley 3 de 1985, solo pueden ser otorgados al titular del bien inmueble.
2. Que las exenciones, subsidios y exoneraciones solo pueden ser otorgados a quien expresamente señale la Ley.
3. Que las entidades bancarias son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes y el otorgamiento del interés preferencial a quien legítimamente corresponde.

A fin de evitar futuros inconvenientes, exhortamos a la Gerencia General a tener presente el criterio de la Dirección General de Ingresos al otorgar préstamos al sector hipotecario preferencial.

Atentamente,

Olegario Barrelier  
Superintendente

/AChdeV