



6 de junio de 2007
CIRCULAR No. 034-2007

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, compartimos criterios adoptados por la Dirección General de Ingresos en la atención de consultas relativas a la aplicación del interés preferencial establecido en virtud de la Ley No.3 de 20 de mayo de 1985. Las consultas y el criterio de dicha Dirección se transcriben a continuación:

Consulta No.1:

Una persona adquiere una vivienda amparada por el régimen de interés preferencial establecido en la Ley 3 de mayo de 1985 y sus posteriores prórrogas. Luego de transcurrido un período de 4 años del préstamo hipotecario preferencial, la persona cambia su préstamo a otra entidad que le ofrecía una tasa de interés menor a la ofrecida por los préstamos hipotecarios preferenciales (entiéndase una tasa no amparada por el subsidio preferencial) sin embargo, después de un período de 3 años de que la persona se haya acogido a esta tasa especial distinta al Régimen Preferencial, decide cancelar este préstamo mediante una compra de saldo por otra institución, solicitándole a esta acogerse al Régimen de Interés Preferencial por el término restante de 3 años de los 10 años que estipula la Ley de Interés Preferencial. ¿Puede esta persona acogerse nuevamente al Régimen de Interés Preferencial por el término restante de 3 años cuando el incentivo de esta Ley fue interrumpido por un período de tiempo, en vista que el propietario de la vivienda decidió acogerse a otro tipo de préstamo hipotecario?

Criterio de la DGI:

El Artículo 6 de la Ley 3 de 1985, según quedó modificada por la Ley 11 de 1990 establece de forma literal lo siguiente:

“.....Los préstamos hipotecarios, con vigencia por más de diez (10) años, recibirán estos beneficios con validez solo durante un máximo de diez (10)

años de acuerdo con el préstamo original, y no podrán ser prorrogados por refinanciamientos o segundas hipotecas.....”

En consecuencia si el traslado del préstamo hipotecario preferencial, hacia otra entidad, se verifica a través de transacciones financieras que comprenden la cancelación de la obligación objeto del citado beneficio fiscal, naciendo un nuevo vínculo con sujetos contractuales diferentes (nuevo banco), en este caso no tendrán continuidad las prerrogativas fiscales a que se refiere la Ley 3 de 1985. La norma transcrita es suficientemente clara y por lo tanto no permite interpretaciones ambiguas en relación a la negativa de la continuidad de dichos beneficios fiscales, en lo que se refiere a las segundas y subsiguientes hipotecas.

Consulta No.2:

Si una persona, que al momento de solicitar un préstamo hipotecario sobre una vivienda nueva, decide optar por una tasa especial diferente a la de Interés Preferencial. Luego de transcurrido un período de tiempo de 10 años decide solicitar acogerse al régimen de interés preferencial en atención a que su vivienda cumple con las condiciones de haber sido una vivienda nueva al momento de adquirirla, también es la vivienda principal de la persona y esta no ha sido inscrita como de interés preferencial. ¿Puede esta persona cambiar su actual préstamo hipotecario al régimen de interés preferencial, y tener la opción de aplicarlo a futuro, si desde un inicio no se acogió al régimen de interés preferencial?

Criterio de la DGI:

Esta persona no puede cambiar su actual préstamo hipotecario al régimen de interés preferencial, toda vez que de conformidad al artículo 6 de la Ley 3 de 1985, según quedó modificada por la Ley 11 de 1990, dicho régimen solo es aplicable durante 10 años del préstamo original, término que ya ha transcurrido, extinguiéndose el derecho de función de los intereses preferenciales solicitados, los cuales no pueden ser subrogados en los préstamos subsiguientes aún cuando no se haya hecho uso de dicho beneficio inicialmente.

Exhortamos a la Gerencia General a tener presente los criterios de la Dirección General de Ingresos al otorgar préstamos al sector hipotecario preferencial.

Atentamente,

Gustavo A. Villa Jr.
Superintendente Interino