



Asamblea Nacional

Secretaría General

**TRÁMITE LEGISLATIVO
2021-2022**

ANTEPROYECTO DE LEY: **074**

PROYECTO DE LEY:

LEY:

GACETA OFICIAL:

TÍTULO: QUE AMPLIA EL INTERES PREFERENCIAL A
VIVIENDAS USADAS.

FECHA DE PRESENTACIÓN: **3 DE AGOSTO DE 2021.**

PROPONENTE: **H.H.D.D. GABRIEL SILVA Y JUAN DIEGO VASQUEZ.**

COMISIÓN: **ECONOMÍA Y FINANZAS.**

ASAMBLEA NACIONAL SECRETARIA GENERAL	
Presentación	30/6/2021
Hora	4.25 m.
A Debate	
A Votación	
Aprobada	Votos
Rechazada	Votos
Abstención	Votos

Panamá, 3 de agosto de 2021

Honorable Diputado
CRISPIANO ADAMES
Presidente
Asamblea Nacional

Respetado Señor Presidente:

Haciendo uso de la iniciativa legislativa que me confiere el artículo 108 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, y actuando en mi condición de Diputado de la República, presento al pleno de la Asamblea Nacional el presente Anteproyecto de Ley, **“QUE AMPLÍA EL INTERÉS PREFERENCIAL A VIVIENDAS USADAS”** y que nos merece la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda accesible es un Derecho Humano y es fundamental para darle estabilidad a las personas. En Panamá, el acceso a una vivienda propia es cada vez más difícil, en especial para personas jóvenes que están en búsqueda de su primer hogar. Los precios por viviendas nuevas son cada vez más altos y obligan a las personas a vivir en propiedades arrendadas pagando elevados costos simplemente porque no les es viable vivir a las afueras de la ciudad. Mientras tanto, en la ciudad abundan propiedades vacías con letreros de “Se Vende”. Es una situación perder-perder tanto para el joven que está buscando tener su propio hogar como para el propietario que necesita vender su propiedad y no encuentra un comprador.

Desde 1985, Panamá ha tenido como política pública el apoyo para la compra de vivienda por medio de la Ley 3 de 20 de marzo de 1985 que creó un incentivo de interés preferencial para el préstamo hipotecario. Dicha iniciativa y sus modificaciones contemplan que el Estado subsidie por un tiempo determinado parte de los intereses de préstamos hipotecarios cuando el valor de la propiedad es entre B/.40,000.00 y B/.180,000.00. Lo anterior fue implementado con el objetivo principal de permitir que los ciudadanos compren vivienda propia a través de préstamos hipotecarios con tasas de interés accesibles al amortiguar los pagos mensuales.

En los últimos 36 años, se han visto beneficiadas miles de familias en todo el territorio nacional. Sin embargo, aunque la legislación se ha adaptado varias veces para acomodar las realidades de sus beneficiarios y los costos de mercado, el enfoque ha permanecido exclusivamente en viviendas nuevas. Esto se debe a que de esa forma se incentivaba la industria de la construcción para el desarrollo de nuevos complejos habitacionales. El resultado de ese enfoque ha sido la creación de numerosas urbanizaciones de baja densidad que hicieron a la zona urbana crecer de manera exponencial e insostenible a largo plazo. Debemos cambiar de perspectiva para evitar que los efectos negativos del crecimiento urbano insostenible y los costos de vida sigan aumentando a

pesar de ir en declive la calidad de vida de los ciudadanos por querer ser dueños de su propio hogar.

Hoy, para poder comprar una vivienda dentro del régimen de interés preferencial, una persona tiene que vivir a las afueras de la ciudad porque es ahí donde hay urbanizaciones nuevas. Esto trae costos más elevados a largo plazo tanto para el ciudadano como para el Estado debido a que, al crecer exponencialmente el territorio de la ciudad, el Estado no ha logrado construir infraestructura pública que cumpla con la nueva demanda de servicios públicos. Evidencia de esto es que con frecuencia vemos noticias de poblaciones enteras con viviendas propias pero sin acceso al agua, sin redes de transporte público eficientes, y con poco tiempo de calidad con sus familias producto de las largas horas diarias que pasan trasladándose a su lugar de trabajo. Su situación se puede mejorar al permitir financiamiento accesible a viviendas en el centro de la ciudad, las cuales muchas están dentro del rango de precios para poder ser beneficiadas por el interés preferencial pero no califican al régimen simplemente por no ser nuevas.

Los incentivos para compra de viviendas tienen múltiples beneficios tanto para los ciudadanos como para el desarrollo sostenible de la comunidad. Al incentivar la compra de vivienda el sector inmobiliario se dinamiza, se crean oportunidades de empleos y se incrementa el movimiento económico en las diferentes industrias que dan apoyo a dicho sector. Al tener comunidades con mayor densidad de población y movimiento de personas, las empresas y emprendimientos locales expanden su clientela y ven beneficios en sus negocios. Al tener mayor oferta inmobiliaria con intereses accesibles, los ciudadanos pueden tener una vivienda propia como inversión a largo plazo para su futuro y el de su familia, algo que no sucede cuando se arrienda. Además, la mensualidad de un préstamo hipotecario es considerablemente más baja que arrendar una vivienda, permitiendo que la ciudadanía tenga más dinero para invertir y dinamizar la economía.

Si comparamos la relación entre el salario promedio y el costo promedio de un hogar, comprar tu primer hogar en Panamá es más difícil que comprarlo en Miami, Ontario o Madrid. Esto es debido a que el costo promedio de una vivienda en estas ciudades es más cónsona con su salario promedio. Esto sin contabilizar los servicios e infraestructuras públicas de mejor calidad, que pueden hacer más atractivo a cualquiera vivir en estas ciudades en vez de vivir en nuestro país.

Según cifras de las Naciones Unidas, en 2018 el 55% de la población mundial vivía en áreas urbanas. Este número se espera que aumente a 68% para el año 2050. América Latina y el Caribe lleva una ventaja sobre la media mundial, pues se estima que el 81% de su población vive en áreas urbanas. El reto para las ciudades en torno al futuro es que ese crecimiento de zonas urbanas sea sostenible no solamente para el medio ambiente sino también para las personas que allí habitan.

El ajuste de enfoque hacia el incentivo de compra de viviendas usadas ya se ha llevado a cabo en países como Chile, Uruguay, México y Canadá, en donde diferentes mecanismos de apoyo para préstamos hipotecarios aplican para viviendas tanto nuevas como usadas. Esto se debe a que el

beneficio que se busca obtener es el incentivo de compra de viviendas bajo una perspectiva de sostenibilidad urbana.

Nuestra propuesta busca modificar la Ley 3 de 20 de marzo de 1985 para incluir, dentro del régimen de interés preferencial hipotecario, las viviendas usadas. Esto tiene como finalidad agregar una disposición que, aunque parezca sencilla, finalmente permitirá que cientos de familias puedan adquirir una vivienda propia que cumpla con sus necesidades mientras que el crecimiento urbano se mantiene sostenible y las infraestructuras ya existentes tienen la posibilidad de una segunda vida.

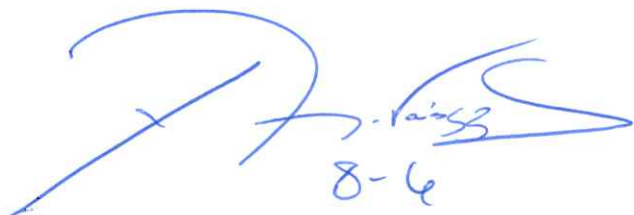
Esta iniciativa la elaboramos gracias al aporte de Vanessa Ovalle, quien en uno de nuestros eventos de participación ciudadana trajo nuestra atención a la necesidad de actualizar la legislación para brindarle una mejor calidad de vida a los ciudadanos e impulsar el crecimiento sostenible de nuestro país.



GABRIEL SILVA

Diputado de la República

CIRCUITO 8-7



ANTEPROYECTO DE LEY No. ____
(De ____ de ____ de 2021)

“Que amplía el interés preferencial a viviendas usadas”

LA ASAMBLEA NACIONAL
DECRETA:

ASAMBLEA NACIONAL SECRETARÍA GENERAL	
Presentación	3. April 2021
Hora	4:25 pm
A Debate	
A Votación	
Aprobada	____ Votos
Rechazada	____ Votos
Abstención	____ Votos

Artículo 1. La presente Ley modifica el Artículo 2 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios.

Artículo 2. Que se modifique el literal b del Artículo 2 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, así:

Artículo 2: Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes, a saber:

...

b. Que la referida residencia sea nueva o usada.


...

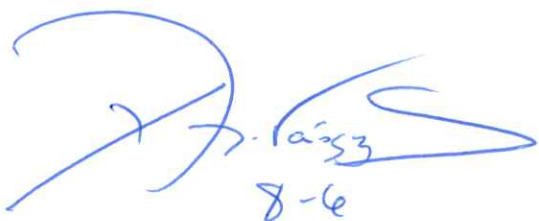
Artículo 3. Esta Ley modifica el Artículo 2 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985.

Artículo 4. La presente Ley comenzará a regir el día siguiente de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Propuesto a la consideración de la Asamblea Nacional hoy, 3 de april de 2021 por el Diputado Gabriel Silva.


GABRIEL SILVA
Diputado de la República
CIRCUITO 8-7


8-6