



Arranca el nuevo incentivo para las viviendas

1 de marzo de 2009

Ya está disponible el Nuevo Programa de Estímulos para la Compra de Vivienda, que forma parte del Plan de Estímulo Criollo. El mismo, promoverá la venta del inventario de propiedades mediante la aportación de \$40 millones de las instituciones bancarias, \$40 millones de los desarrolladores y \$24 millones del Gobierno, para un total de \$104 millones en ayudas para nuevas viviendas.

Yesef Cordero, secretario del Departamento de la Vivienda, explicó que el Programa ha sido el logro de un esfuerzo en conjunto. “Una cuarta parte de los \$500 millones que se destinaron para estimular la economía de Puerto Rico en el plan de Estímulo Criollo han sido para ayudar a esta industria y este Programa es el reflejo del compromiso de todos los sectores de la construcción”, comentó el Secretario.

A diferencia del pasado estímulo, que le costó al Gobierno \$220 millones y a través del cual se le obsequiaba al comprador \$25,000 para la compra de una propiedad de nueva construcción o \$10,000 para una vivienda existente, el beneficio del nuevo plan es que el comprador recibirá ayudas que le facilitarán la cualificación para un préstamo hipotecario y harán posible un pago mensual más bajo. De esta manera, más familias podrán adquirir una vivienda propia y se reactivará el mercado de los bienes raíces.

Pero, ¿cómo funciona el incentivo? Este le permite al comprador obtener hasta \$25,000 para el pronto de una residencia de un nuevo proyecto que esté listo para habilitar y que no sobrepase los \$600,000. En esta ocasión, no habrá una lista oficial de los proyectos de viviendas participantes, aunque tendrán un rótulo que los identifique.

Al momento de financiar el préstamo hipotecario, el banco le otorgará una segunda hipoteca de hasta \$25,000 y los costos, tanto del principal como del interés, serán cubiertos por los primeros 10 años y no se acumularán. Por lo tanto, el comprador no tendrá que aportar dinero al momento del cierre, pagará su primera hipoteca y la segunda comenzará a pagarla en 10 años.

Esto será posible gracias a que la banca y los desarrolladores participantes aportarán cada uno \$5,000 por unidad y el Gobierno \$3,000. Este dinero será el que se utilizará para pagar los primeros 10 años de la segunda hipoteca que el comprador no pagará.

Luego de este periodo, el propietario de la vivienda hará un pago mensual fijo por 20 años a un interés preestablecido en el cierre, por lo que el comprador se beneficiará

de las actuales tasas de interés. En el caso que se venda o se refinance la propiedad, la deuda tendrá que saldarse.

Según Rafael Rojo, presidente de la Asociación de Constructores, el Programa significará un ahorro de aproximadamente \$150 mensuales por los primeros 10 años de la hipoteca, lo que totaliza un ahorro de \$18,000 al finalizar la década. Esta ayuda, que estará vigente hasta que se agoten los recursos o hasta el 31 de diciembre de 2009, se le otorgará a 12,000 familias, de las cuales 8,000 adquirirán viviendas de nueva construcción y 4,000 comprarán viviendas existentes.

En las casas de reventa, el vendedor aportará \$3,000 por unidad y el comprador recibe una segunda hipoteca de \$10,000. “Las viviendas deberán ser una residencia principal o segunda residencia pero no una destinada al alquiler”, aclaró Rojo.

Por su parte, Gilberto Monzón de la Asociación de Bancos de Puerto Rico, indicó que el Programa, que fue aceptado por todas las agencias del mercado secundario, es voluntario por lo que las instituciones bancarias y los desarrolladores decidirán si participan.

En el caso de los vendedores de propiedades existentes que quieran acogerse a dicho plan, éstos deben informarle a su comprador prospecto el interés de ayudarlo con esta nueva opción y solicitar la misma en el banco.

Por Brenda Vázquez Colón /EL VOCERO