

Efecto positivo en los **bienes raíces**

Por Luis Nieves
Luis Nieves
Institute of
Real Estate

El comprador puertorriqueño ha recibido en estas Navidades con gran alegría la aprobación del proyecto de ley, que le brindará unos incentivos hasta de \$25,000 para la compra de una residencia.

La medida tendrá un efecto positivo no sólo en el bolsillo de la clase media sino también sobre el sector de la construcción y el sector inmobiliario. El período que va a cubrir esta nueva ley será desde la fecha de su promulgación hasta el 30 de junio de 2008.

Veamos cuál es el "modus legis operandi" o funcionamiento de estos créditos:

En el primer escenario tenemos la compra de un hogar de nueva construcción. El comprador la utiliza para su residencia principal. En esta situación le aprovecha el crédito mayor del 20% del valor del precio de venta de la propiedad hasta un tope de \$25,000. Por ejemplo si Luis Miguel desea comprar una casa para vivirla todo el año, en un precio final de \$125,000, el cómputo del crédito será de \$125,000 por 20% que es igual a \$25,000.

En el segundo escenario tenemos la compra de un hogar como segunda residencia o "Second Home".

El comprador en esta situación le aprovecha el crédito menor del 10% del valor del precio de venta de la propiedad hasta un máximo de \$15,000. Por ejemplo si José Miguel desea comprar un "Second Home" de \$150,000 el cómputo del crédito será de \$150,000 por 10% que es igual a \$15,000.

Un tercer escenario se realiza cuando la compra es de una residencia ya construida o la conocida como de reventa.

El comprador bajo esta transacción le aprovecha sólo un crédito del 10% del valor del precio de reventa hasta un máximo de \$10,000. Si Marilú compra una casa en \$175,000 a pesar de aplicársele el 10% sobre el precio final de venta, el crédito no podrá sobrepasarse de la cantidad de \$10,000. Además, sólo aplica a los primeros 1,500 compradores que registren su transacción en DACO antes del 30 de junio de 2008.

Un cuarto escenario es el de la compra de un modelo de casa prediseñada. El comprador que adquiera un préstamo de construcción para hacer una casa prediseñada como residencia principal aprovecha el crédito mayor del 20% sobre el total del préstamo de construcción hasta un máximo de \$25,000.

Si es una casa prediseñada para un segundo hogar, le aplica el 10% del total del préstamo de construcción hasta un tope de \$15,000. Para la dinámica de los cómputos, véase los ejemplos antes mencionados.

En el caso de las casas prediseñadas el total del préstamo de construcción podrá incluir el precio final del solar, del modelo escogido y de la labor de la mano de obra. El modelo prediseñado tiene que estar aprobado por DACO. El cierre del préstamo con la institución financiera tiene que realizarse en o antes del 30 de junio de 2008. La construcción de la casa prediseñada debe haberse finalizado en o antes de septiembre de 2008 y haber presentado una serie de documentos de requisito legal.

Es importante recordarle que el crédito podrá ser redimido en su totalidad en el momento del cierre por la institución financiera o bancaria. El cliente deberá indicarle a su entidad hipotecaria, previo al cierre, a qué aplicará el crédito recibido en su transacción de compra y venta, sea para cubrir los gastos de cierre, como pronto pago para disminuir la cantidad del principal de la hipoteca o en una combinación de ambos.

Las ventajas que obtiene el comprador con la aplicación de esta medida legislativa, al adquirir una nueva vivienda antes del 30 de junio del 2008 son las siguientes:

a. Estaría capitalizando su inversión en el momento del cierre.

b. La deuda de la hipoteca es rebajada al recibir el crédito obtiene un ahorro en el pago mensual de su hipoteca.

c. Recibe una gran oportunidad, única, no existente anteriormente en el mercado inmobiliario y quizás irrepetible.

El momento para salir a comprar es ahora. El tiempo es limitado. Si necesita una orientación y ayuda para buscar una propiedad nueva, o de reventa; o un solar para la construcción de una casa prediseñada, u obtener una orientación sobre la aplicación de estos incentivos en su transacción, consulte a un corredor de bienes raíces o a un oficial bancario de su confianza.

El autor es presidente de Luis Nieves Realty P.S.C y de Luis Nieves Institute of Real Estate, Realtor, GRI, REEA, ARES para una consulta gratis llamar al 787-406-5855 o 915-5856 o acceder www.luisnieves.com



**El momento para salir a comprar es ahora,
el tiempo es limitado.**