

Consejos prácticos para adquirir su primer hogar

Una de las principales metas que está en la lista del trabajador puertorriqueño es la de comprar su primera casa o apartamento. Todos tenemos sueños, anhelamos cosas, pero llevarlas a la realidad requiere orientación, ayuda profesional, mucho empeño y compromiso. Para que usted realice esta meta mas fácilmente, le he preparado una lista con los diez consejos más útiles, veamos:



Luis Nieves

Especial para HABITAT

- El informe de crédito. Usted tiene derecho a obtener de forma gratuita anualmente un informe de crédito. El promedio que reluce en el informe se llama empírica. Este índice es uno de los factores que es considerado por los acreedores a la hora de prestar dinero financiado, un índice menos de 550 indica que, usted tiene un crédito bajo, por lo que el acreedor entiende que existen riesgos altos, de ahí que los intereses prestatarios sean mas elevados, y el pago mensual de hipoteca le sea alto. El efectuar los pagos de sus deudas rotativas tales como la renta, el automóvil, los préstamos personales, las tarjetas de crédito entre otros, a tiempo y de forma completa, hacen que este índice mejore, aumente en su escala su valor, favoreciéndole a usted en que los intereses sean más bajos. Evite realizar solicitudes de crédito cerca de la compra porque le afectan significativamente la empírica.

- Los impuestos. Los intereses del préstamo hipotecario de la residencia principal son deducibles en la declaración de los impuestos por lo que hace

una gran diferencia entre rentar y comprar. Además existen exenciones y exoneraciones contributivas sobre la propiedad que hacen que el pago mensual sea bien cómodo. Verifique con un experto en impuestos o llame al Colegio de Contadores Públicos Autorizados (CPA) de Puerto Rico para solicitar una orientación.

- El rol de los corredores. En la mayoría de las transacciones está presente un corredor de bienes raíces. Antes de buscar propiedades consulte a un corredor de bienes raíces en su área, la consulta en la mayoría de las ocasiones es gratis y resulta ser bien orientativa y enriquecedora. Para ello llame a la Asociación de Realtors de Puerto Rico.

- Localización. Mire sus necesidades personales y la de los miembros de su familia, estudie cuáles son sus ventajas y preferencias tales como: la distancia a su trabajo, al centro comercial, a la escuela, a la iglesia entre otros.

- Inspección de la propiedad. Bajo la ley Núm. 93 de 2006 usted tiene el derecho a solicitarla al propietario. De esta forma el inspector que usted contacte le ayudará a entender sobre las condiciones de la propiedad y de tener que hacer algún tipo de reparación, puede ayudarle a determinar sus costos de reparación. A veces estas reparaciones requieren de un financiamiento adicional por lo que requerirán de un plan de pago a varios años.

- Proceso de financiamiento. Contacte con una institución prestataria seria y busque una precalificación para determinar hasta cuánto es su capacidad de pago para afrontar el financiamiento, lo que también determinará el rango para hacer la oferta en la compra de su primer hogar.

- Los ahorros. A pesar que usted pueda conseguir el 100% de financiamiento, usted necesitará dinero

en efectivo para sufragar los costos del cierre, los gastos legales, el "down payment" (de resultar ser el precio de venta mayor que el de tasación), los gastos de mudanzas entre otros. Existen programas del gobierno federal y local, así como en los bancos que le orientarán a cómo ahorrar para su primera casa, inclusive le multiplicarán su ahorro al abrir una cuenta y usted depositar el dinero, apíntese en sus programas que le ayudarán a completar su sueño en un plazo mas corto de lo previsto.

- Ofertas financieras. Considere FHA, VA, el programa de Interés Social bajo la Ley 124 de 1993 y la "Llave para su Hogar" que son programas especiales para los que adquieren propiedades por primera vez siendo los requisitos menos rigurosos y más flexibles. Inclusive existen programas especiales de financiamiento por su profesión como son a los educadores de escuelas y a los policías.

- Inversión. El proceso de la compra de su primera casa es una inversión de tiempo, de esfuerzo, de dinero y de voluntad a corto, mediano y largo plazo, siguiendo la esta estrategia le será más fácil cumplirlo.

- El momento. Comience en este instante el proceso de compra, busque hacer todas las preguntas que usted requiera para iniciarlo, existen numerosos servicios, programas y profesionales en la comunidad, esperando por usted para ayudarle a conseguir su primera residencia, contacte con ellos.

El autor es Presidente Luis Nieves Realty P.S.C & Luis Nieves Institute Realtor, ARES, REEA, GRI, Paul Harris Rotary International Member, Lic. #8298 Email- www.luisnieves.com Teléfono: 787-486-5858/615-5858/ fax- 787.283-6779 luisnievespr@yahoo.com