



Incentivo bajo lupa

Abril de 2009

A menos de un mes de haber entrado en vigor el Programa de Estímulo para la Compra de Vivienda la ley que lo faculta tendrá que ser enmendada por la Legislatura para atender un problema que prácticamente ha generado una parálisis en su oferta tanto en la banca como en el sector de la construcción.

Se trata de una disposición que obliga al banco a fijar una tasa de interés para la primera hipoteca más alta que la segunda. Esto quiere decir que el interés de la primera hipoteca tiene que ser por encima del 5.5%, que es la tasa fija mínima establecida por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV), para la segunda hipoteca.

Según el presidente de la Asociación de Constructores de Hogares (ACH), Rafael Rojo, la intención legislativa fue un “intento fatulo” de proteger al consumidor para que no le fueran a fijar una tasa muy alta en la segunda hipoteca. Pero, explica, resultó contraproducente porque de la manera en que quedó redactada la ley se obliga a la banca privada a ofrecer un interés en la primera hipoteca que supera el 5.5%.

Según Rojo, la disposición “perjudica en algunos casos al consumidor porque hay ofertas hoy en de distintos productos hipotecarios o proyectos donde se pueden conseguir tasas al 3.5% y le estás quitando esa oportunidad al consumidor”.

El Nuevo Día confirmó que el representante Antonio Silva y la presidenta de la Cámara, Jenniffer González, se aprestan a radicar hoy el proyecto de ley para hacer las correcciones necesarias. Se espera que esta semana se apruebe la medida.

Poco atractivo el programa

Rojo reconoció que el asunto ha provocado que desarrolladores y miembros de la industria hipotecaria no estén queriendo, por el momento, participar del programa.

“Hemos visto que hay bancos que han expresado reservas por esa condición y han habido también proyectos que han dicho que prefieren seguir ofreciendo otras alternativas al consumidor como el “buy down” en vez de gastar \$5,000 en este nuevo incentivo”, dijo Rojo.

“Es importante que se resuelvan estas cositas enseguida y creo que hay una buena voluntad de parte del administrador del programa (George Joyner, director ejecutivo de AFV) para hacerlo”, sostuvo.

Además de cambios a la ley también podrían ser necesarias enmiendas al reglamento para flexibilizarlo porque, según denuncian miembros de la industria hipotecaria, éste incluye restricciones que le restan competitividad al programa al limitar la participación de consumidores.

Nanette Rendón, presidenta de Rendón Mortgage Bankers, mencionó entre las restricciones “problemáticas” la que impone que el dueño de la propiedad acogida al programa sólo puede utilizarla como residencia principal o secundaria.

En otras palabras, ninguna persona que vislumbre su compra como inversión podrá participar del programa.

Rendón también criticó que se prohíba arrendar el inmueble adquirido.

“La realidad es que no entiendo por qué no me pueden permitir alquilar una propiedad, si tengo que hacerlo en algún momento, cuando estoy pagando una hipoteca; no me la estás regalando”, expresó Rendón, quien considera que estos, entre otros elementos, pudieran atentar contra el espíritu de la ley que busca impulsar la venta de vivienda en la Isla.

El reglamento prohíbe que el beneficiario arriende o destine la propiedad para otra finalidad que no sea su uso como propiedad principal o secundaria. Como excepción se permite alquilar la propiedad por un término que no exceda los 30 días en un año.

A pesar de estas limitaciones, Rendón describió el programa como “una herramienta más” dentro de sus alternativas de financiamiento. Recomendó el incentivo para aquel consumidor que, por su condición financiera, se le requiera un pronto pago y no lo tiene o no lo quiere ofrecer.

Abierto al diálogo gobierno

Por su parte, Joyner informó a El Nuevo Día que está en la mejor disposición de atender las preocupaciones del sector hipotecario.

“De que se le pueden hacer cambios al reglamento se le pueden hacer. He estado en contacto con las asociaciones de bancos y yo me quiero reunir con ellos para dialogar y ver qué cosas podemos cambiar”, dijo Joyner.

“Lo que queremos es que esto funcione a los bancos, a los consumidores, para que puedan adquirir esa vivienda y a la industria de construcción porque necesitamos que ese inventario se mueva para que se puedan producir proyectos nuevos necesarios para impulsar la economía”, sostuvo el funcionario.

Joyner no pudo precisar cuántas solicitudes, si alguna, hay de ciudadanos interesados en beneficiarse del programa. Señaló que habiendo comenzado a aplicar a principios de mes el programa, es todavía muy prematuro ofrecer información.

Agregó que actualmente la banca está “atemperando sus sistemas” al nuevo préstamo y conociendo sus particularidades por lo que no necesariamente todos los bancos lo están ofreciendo.

En términos similares se expresó el presidente de la Asociación de Bancos Hipotecarios, Steven Vélez. El ejecutivo indicó que es importante que no se compare el presente programa ni su éxito con el pasado crédito a la vivienda ya que son muy diferentes.

“No es una regalía, no es un crédito, es una segunda hipoteca que tiene repago y ese repago, el incentivo, es que está aplazado por los primeros 10 años”, precisó Vélez.

“La expectativa es relativa a la posición que cada consumidor tenga. Que tenga o no aceptación por parte de un número mayor o menor a lo que estaba acostumbrada anteriormente la industria son otros 20 pesos y es muy pronto para saber algún resultado en este sentido”, concluyó.

Sobre el incentivo

El Programa de Estímulo para la compra de Vivienda beneficia a los participantes que no tengan dinero para cumplir con el pronto pago que se requiere para la compra de viviendas, por medio del financiamiento de una segunda hipoteca concedida específicamente para estos gastos. Si el comprador adquiere una vivienda nueva el préstamo hipotecario será de \$25,000 y si es para una vivienda existente el mismo será de \$10,000.

Por Sandra Morales Blanes / El Nuevo Día