

25 de junio de 2012  
ENDI.COM

## **La hipoteca energética**

Un plan piloto de la FHA permite financiar proyectos de energía renovable en hogares  
Por Joanisabel González / joanisabel.gonzalez@elnuevodia.com

Probablemente, no hay ninguna factura que incomode más en los hogares boricuas que el famoso “bill de la luz”.

Con todo y la ligera mejora registrada en esa partida hace unos meses, el hecho de que en Puerto Rico se paga casi tres veces más por kilovatio hora consumido que en Estados Unidos propicia que muchos consumidores anden casi en penumbras en casa o enciendan el aire acondicionado cuando el calor les impide pegar el ojo a la hora de dormir.

Ahora, con casi un año de retraso, llega a la Isla la hipoteca de ahorro energético (PowerSaver Loan), un programa piloto impulsado por la administración de Barack Obama con el objetivo de fomentar el uso de fuentes renovables de energía.

### **Mejoras y ahorros**

La hipoteca lanzada en abril del año pasado y asegurada por la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) busca que los consumidores hagan mejoras en sus hogares con miras a reducir el consumo eléctrico.

En el caso de Puerto Rico, eso podría significar una reducción de hasta \$100 mensuales en el pago de energía eléctrica, indicó Luis Raúl Padilla Alemañy, responsable de Sun West Mortgage Company, la única institución que ofrece dicho producto en la Isla.

“El ahorro inmediato pudiera ser de unos \$80 a \$90 dólares mensuales”, dijo el ejecutivo al explicar que el estimado es para un hogar con un consumo de 800 a 1,000 kilovatios por hora. El ahorro sería la diferencia entre la hipoteca y la luz.

A continuación se presentan algunos detalles de este nuevo producto financiero, en etapa experimental, y que bien articulado, podría aumentar el ingreso disponible del consumidor y de paso crear decenas de empleos, según Padilla Alemañy.

### **En qué consiste la hipoteca**

“Es un producto que solo va a estar disponible por dos años”, dijo Padilla Alemañy al explicar que la FHA tiene por costumbre lanzar préstamos en modo experimental antes de decidir si lo hará permanente como fue el caso de las hipotecas a 40 años o los préstamos “jumbo”.

Señaló que se trata de una segunda hipoteca de hasta \$25,000 con una vida de 15 o 20 años y podría tomarse por hasta el 100% de la tasación del inmueble. Por ejemplo, si su propiedad tasa \$100,000 y usted adeuda \$75,000, la hipoteca de ahorro energético podría otorgarse hasta el máximo permitido de \$25,000. Si adeuda \$90,000, la hipoteca de ahorro energético sería \$10,000.

“Hasta ahora que FHA aprobó el PowerSaver, la única manera de para financiar este tipo de mejora era con préstamos de consumo”, agregó.

En esos casos, se trata de préstamos con una vida de cinco o siete años y por lo general, tasas de interés de doble dígito.

Por tratarse de una hipoteca, los intereses son deducibles de la planilla y el consumidor puede abonar al principal o prepagar la hipoteca sin penalidad.

La tasa de interés ronda entre 4.5% y 7%.

### **Requisitos mínimos**

La hipoteca tiene cortapisas. Las personas que reciban algún tipo de subsidio gubernamental - como el otorgado en la factura eléctrica a personas de edad avanzada- no pueden solicitar la hipoteca y tampoco, aquellos con una empírica menor de 660 puntos.

Además, cuando se calcule el pago de la hipoteca, la deuda total mensual no puede exceder del 45% del ingreso bruto de la persona si es asalariado o del ingreso neto, si se trata de una persona que trabaja por cuenta propia.

La hipoteca no permite recibir sobrante y los pagos se harán al contratista y al prestatario. Los gastos de cierre -entre \$2,000 y \$2,200- pueden incluirse en el monto a financiarse.

Por otro lado, la hipoteca no aplica a propiedades de inversión o segundas propiedades y tampoco puede adquirirse a nombre o para terceros.

### **Mejoras permitidas**

El dinero que se otorgue tendrá que utilizarse únicamente para reducir el consumo energético en el hogar.

Las mejoras, dijo el banquero, pueden incluir la instalación de puertas o ventanas que conserven la temperatura del inmueble, calentadores solares, placas fotovoltaicas, sellado de techos, compra de electrodomésticos de menos consumo energético. Entre éstos: aires acondicionados con la tecnología “inverter” o estufas o lavadoras de gas.

Otra oportunidad sería instalar sistemas de generación de energía para participar del sistema de medición neta con la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE). Tal mecanismo permite que cuando no se utilice energía en la residencia, la energía que genera el sistema fotovoltaico se transmite a la AEE. Ello tiene el efecto de reversar el contador, dando un crédito en el consumo, explicó Padilla Alemañy.

Las mejoras tienen que documentarse en un plan que será aprobado como parte del préstamo.

### **Condiciones estrictas**

Para solicitar la hipoteca, el consumidor tendrá que presentar un plan preparado por un consultor de energía renovable. Este indicará qué mejoras se necesitan y la propuesta se integra al proceso de análisis que hará la institución.

“En Puerto Rico, hay unos 800 profesionales y técnicos certificados”, dijo Padilla Alemañy al indicar que muchos son parte de la Asociación de Contratistas y Consultores de Energía Renovable de Puerto Rico (ACONER). Estos, a su vez, deben haber sido certificados por la Administración de Asuntos de Energía y el Departamento de Asuntos al Consumidor.

Al inicio de los trabajos, que pueden completarse en una semana, se paga la mitad del proyecto. Luego, la institución hipotecaria envía un inspector certificado por FHA para constatar que el trabajo se efectuó conforme a las reglamentaciones y exigencias establecidas y se procede con el desembolso final.