

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA DE LOS ESTADOS
UNIDOS - DESARROLLO RURAL

Formulario RD 3550-23
(Rev. 08-13)

Formulario aprobado
OMB N.º 0575-0172

GUÍA DE ORIENTACIÓN PARA EL SOLICITANTE

Esta guía de orientación resume la información que deben conocer los solicitantes acerca de los programas de la Agencia una vez que se aprobó un crédito. Este resumen se encuentra sujeto a la ley federal, y a los procedimientos y reglamentaciones aplicables a los Programas de préstamo para vivienda unifamiliar. Previo al cierre del crédito, personal de la Agencia debe revisar la presente información junto con los solicitantes, y todos los solicitantes deben completar la Parte II, Certificaciones. Si un solicitante deseara recibir más información sobre alguno de los temas aquí resumidos, el personal de la Agencia podrá suministrar detalles adicionales de acuerdo con la guía provista en HB-1-3550.

NOTA: Los créditos no podrán cerrarse sin el certificado que indique la finalización del programa de educación para propietarios, en caso de que el Solicitante comprara una vivienda por primera vez.

PARTE 1. INFORMACIÓN DEL PROGRAMA

A. DERECHOS

- 1. Igualdad de oportunidades.** Las reglamentaciones del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés) prohíben la discriminación en los programas del USDA por raza, color, religión, sexo, edad, origen, estado civil, orientación sexual, discapacidad, por recibir ingresos de cualquier programa de asistencia pública, por haber presentado una queja en relación con el programa, por haber participado en cualquier procedimiento de queja sobre el programa, o por haberse opuesto a una práctica prohibida.
- 2. Apelación.** Los solicitantes podrán apelar las acciones administrativas del programa por las que resultaran afectados negativamente, por ejemplo, con la reducción, cancelación o no renovación de cualquier asistencia.

B. CIERRE

- 1. Pago inicial.** Los solicitantes que posean activos no correspondientes a jubilaciones superiores a \$15 000 (o superiores a \$20 000 para familias de mayor edad) o activos correspondientes a jubilaciones que superaran el límite de ingresos medio del área ajustada aplicable deberán utilizarlos para la compra. Todos los prestatarios que no pertenezcan al programa deberán realizar un pago anticipado al cierre del préstamo, con excepción de las agencias públicas y sin fines de lucro.
- 2. Seguro del título.** El solicitante deberá garantizar el seguro del título, aunque en casos excepcionales se podrá utilizar una opinión de título emitida por un abogado. El abogado o la compañía de título en cuestión deberán ser aceptados por la Agencia. Si la deuda total es menor a \$7500, no será necesario presentar el seguro de título.
- 3. Agente/Abogado de cierre.** El solicitante debe seleccionar un agente de cierre aceptable para la Agencia. Se exige contratar a un agente/abogado de cierre para préstamos a partir de \$7500.
- 4. Costos de cierre.** El solicitante, vendedor, o ambos serán responsables del pago de los costos de cierre al cierre del préstamo. Entre los costos típicos se incluyen: resolución de problemas de título, informes de dominio, timbres fiscales, servicios de control fiscal, políticas de seguro de título del prestamista, políticas de

De conformidad con la Ley de Reducción de Trámites de 1995, ninguna agencia podrá realizar o patrocinar una recopilación de información, y ninguna persona está obligada a responder a ella, a menos que en esta figure un número de control válido de la Oficina de Administración y Presupuesto (OMB, por sus siglas en inglés). El número de control válido de la OMB para esta recopilación de información es 0575-0172. El tiempo necesario para completar esta recopilación de información se estima en un promedio de 30 minutos por respuesta, incluido el tiempo para revisar las instrucciones, buscar fuentes existentes de datos, reunir y mantener los datos necesarios, y completar y revisar la recopilación de información.

seguro del título del propietario, cargos de tasación, honorarios de escribanos, costos de inscripción, estudios de tierras, honorarios de abogados, y honorarios de presentación de solicitudes. Asimismo, el solicitante debe hacer un depósito inicial a la cuenta de garantía. Los prestatarios del programa pueden financiar estos costos.

5. Errores y omisiones en la documentación. El Prestatario acepta ejecutar, reconocer, firmar y entregar los Documentos solicitados al Prestamista o Agente de cierre en un plazo de diez (10) días a partir de la recepción o el pago de todos los costos incurridos por el Prestamista, entre ellos, los honorarios razonables de abogados.

6. Inspecciones. Los solicitantes serán responsables de las inspecciones sobre la propiedad necesarias para proteger sus propios intereses. Las inspecciones de la Agencia no crean ni implican ningún deber u obligación para el solicitante. Se realizan para determinar si la propiedad ofrece seguridad adecuada, y si cumple con los requisitos de residencia y de sitio del programa.

C. OBLIGACIONES VIGENTES

1. Trabajo con el CSC. Una vez cerrado el préstamo, el Centro de Recaudación Centralizada (CSC, por sus siglas en inglés) será el contacto principal para el prestatario. Después del cierre, los prestatarios deben contactarse con el CSC por cualquier cuestión.

2. Pagos. El prestatario deberá hacer pagos regulares hasta la fecha de vencimiento; sin embargo, no se aplicarán hasta que se realice el cronograma de pagos. Entre las consecuencias del incumplimiento de los pagos puntuales se incluyen aplicación de intereses por mora, informes a agencias de crédito, compensaciones de ingresos o ejecución hipotecaria. Si por algún motivo no se pudiera realizar un pago a tiempo, el prestatario se debe comunicar de inmediato con el CSC. No obstante, esta notificación no evitará la aplicación de cargos por mora al prestatario. Si el prestatario desea hacer un pago final, debe comunicarse con el CSC para obtener una declaración de cancelación de pago.

Aviso a clientes que realizan pagos con cheque: Los cheques enviados se convertirán en transferencias electrónicas de fondos (EFT, por sus siglas en inglés). Esto significa que el cheque será copiado y que usaremos la información de cuenta allí incluida para realizar un débito electrónico en la cuenta del prestatario por el monto del cheque. El débito de su cuenta se realizará generalmente en un plazo de veinticuatro (24) horas y se verá reflejado en el extracto bancario regular.

El cheque original no será devuelto. El cheque será destruido, pero se guardará una imagen de él. Si por motivos técnicos no se pudiera procesar la EFT, usted nos autoriza a utilizar una copia impresa de la imagen en lugar del cheque original. Si la EFT no se pudiera completar por fondos insuficientes, haremos dos intentos adicionales (y cobraremos un cargo único de \$15,00, que también recibiremos por EFT).

3. Débito pre autorizado. En lugar de enviar pagos al CSC, el prestatario podrá preautorizar débitos mensuales de su cuenta corriente o caja de ahorro. Una vez debitada la cuenta del prestatario, este recibirá un comprobante en el que se indicará el monto del débito.

4. Pagos atrasados. Se aplicará un cargo por mora a los prestatarios que no cumplieran con los pagos puntualmente. Este cargo por mora será igual al cuatro (4) por ciento del pago de capital e intereses, u otro monto autorizado por las leyes del estado.

5. Fondos insuficientes. Si un cheque volviera rechazado por fondos insuficientes, se cobrará un cargo adicional al prestatario.

6. Fondo de garantía para impuestos y seguro. Generalmente, el establecimiento de cuentas de garantía es un requisito para los prestatarios. La cuenta de garantía será mantenida por el CSC a nombre del prestatario para el pago de impuestos y seguros. Los prestatarios con cuentas de garantía deberán abonar un monto mensual, además del pago de capital e intereses, el cual se deposita en la cuenta de garantía para el pago de futuros impuestos y seguros. La Agencia utilizará los fondos de la cuenta de garantía del prestatario para abonar impuestos y primas de seguro a su vencimiento.

7. Seguros. Los prestatarios serán responsables de obtener y mantener un seguro contra riesgos en forma ininterrumpida durante toda la vigencia del préstamo. Si se cancelara el seguro de un prestatario, la Agencia podrá contratar otro seguro y cargar el costo correspondiente en la cuenta del prestatario. En caso de que, en el momento del cierre del préstamo o con posterioridad durante su vigencia, se determinase que la propiedad está ubicada en un Área de Peligros Especiales por Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés), será necesario contratar un seguro contra inundaciones. El originador del préstamo notificará al prestatario a través del *Formulario RD 3550-6 Aviso de peligros especiales por inundación, Seguro por inundación Requerimientos de compra y Disponibilidad de ayuda federal por desastres*, en caso de que la propiedad se encuentre en un área SFHA. Si no se puede garantizar el seguro por inundación, la propiedad no será elegible para recibir asistencia financiera federal.

8. Mantenimiento de la propiedad. Los prestatarios serán responsables del mantenimiento de sus propiedades durante toda la vigencia del préstamo. La Agencia podrá adelantar fondos para cubrir las reparaciones que fueran necesarias para proteger los intereses del gobierno. No proteger la seguridad de la Agencia constituye un incumplimiento no monetario y podría resultar en la ejecución hipotecaria.

9. Conservación de energía. El ahorro en los costos de energía pueden representar una gran diferencia en la capacidad de un prestatario para hacer los pagos regulares del préstamo. Las compañías de servicios públicos y oficinas de extensión del condado podrán sugerir modos para ahorrar energía.

D. ASISTENCIA

1. Asesoramiento. El asesoramiento sobre créditos se encuentra disponible para todos los prestatarios que deseen recibir asistencia. Los prestatarios pueden llamar al **1-800-414-1226** para recibir asesoría por parte de un representante de prestamistas o pueden utilizar un teléfono con tonos táctiles para acceder a la información de cuenta.

2. Acuerdo de renegociación por mora. Si una cuenta se constituyera en mora, el prestatario podrá aceptar el pago de un monto mensual adicional, además del pago programado, para normalizar el pago de la cuenta en un plazo de dos (2) años o durante el período de vigencia restante del préstamo, el que fuera menor.

3. Moratoria. Los prestatarios que continúen ocupando personalmente la propiedad podrán solicitar el aplazamiento de los pagos hasta dos (2) años, en caso de que, debido a una pérdida de ingresos ajena a su control, estuvieran temporalmente imposibilitados para continuar efectuando los pagos programados de su préstamo, sin que su nivel de vida resultare afectado indebidamente.

Cuando el prestatario estuviera en condiciones de reanudar los pagos programados, el préstamo se volverá a amortizar para incluir el monto diferido durante la moratoria. Los intereses devengados durante la moratoria podrán ser condonados, total o parcialmente, en caso de que el prestatario no tenga capacidad de repago.

4. Compensación por defectos de construcción. Para viviendas recién construidas, el Gobierno podrá pagar por defectos mayores de construcción que no fueran reparados por el constructor. Los defectos generalmente son resultado de la escasa mano de obra que el contratista se negara a reparar, o para la cual las reparaciones fueran inadecuadas. Si el contratista no cumpliera con su obligación, la Agencia podrá perseguir su exclusión. El prestatario deberá presentar un reclamo ante la Oficina Local en un plazo de 18 meses a partir de la fecha en que el prestatario firma la inspección final.

5. Préstamos subsiguientes. Como parte de la compra original de la propiedad o en conjunto con una asunción de deuda se podrán otorgar préstamos subsiguientes. También se podrán otorgar préstamos subsiguientes a prestatarios existentes durante el plazo de sus préstamo vigentes con el objetivo de ayudar a pagar reparaciones o realizar mejoras en la propiedad.

6. Acciones que requieren aprobación de la agencia. Los prestatarios deberán obtener aprobación de la agencia antes de tomar acciones que pudieran afectar el valor de garantía de la propiedad. Entre las acciones más importantes que requieren aprobación de la Agencia se incluye la subordinación del préstamo, los arrendamientos mineros, la liberación parcial de la garantía, el alquiler de la propiedad en garantía y las asunciones de endeudamiento.

7. Refinanciamiento con crédito privado. El crédito de la agencia no intenta reemplazar créditos convencionales. Si la Agencia considera que el prestatario califica para obtener un crédito privado a las tasas y los plazos vigentes en el área, se requerirá al prestatario que solicite y, de ser aprobado por el prestamista, acepte un préstamo suficiente para pagar el monto completo adeudado a la Agencia, con excepción de la recuperación diferida.

8. Asistencia no autorizada. La asistencia no autorizada incluye todo préstamo, subsidio de pago, pago de hipoteca diferida o subsidio para el cual no se otorgó autorización o para el cual el receptor no fue elegible. Se podrán realizar ajustes de cuenta para corregir la recepción de asistencia no autorizada, y los subsidios otorgados indebidamente serán repagados por el prestatario. Los prestatarios que reciban asistencia no autorizada basada en información falsa suministrada intencionalmente para obtener beneficios corren el riesgo de perder sus préstamos, ser excluidos de la participación en programas de beneficios federales, y exponerse a posibles acciones civiles y penales.

E. OBLIGACIONES ESPECIALES

1. Subsidio para el pago - (502 SOLO PRÉSTAMOS). Los solicitantes calificados podrán ser elegibles para recibir subsidios a fin de reducir sus pagos mensuales. Los ingresos de los prestatarios que reciben subsidios serán revisados al menos una vez al año para confirmar su elegibilidad y ajustar el monto del subsidio. Los prestatarios deben ocupar la propiedad personalmente e informar a la Agencia cuando un miembro adulto de la casa cambia u obtiene un empleo, cuando se produce un cambio en el estado familiar, o cuando los ingresos aumentan en más del diez (10) por ciento.

2. Recuperación de subsidio - (502 SOLO PRÉSTAMOS). El subsidio para el pago y los pagos de hipotecas diferidas estarán sujetos a recuperación si el prestatario deja de vivir en la propiedad o transfiere su título. Los prestatarios que repagan sus préstamos tendrán la opción de diferir el pago de la recuperación, en tanto el título no sea transferido y el prestamista continúe ocupando la propiedad. La recuperación se suele diferir cuando el prestatario refinancia un préstamo otorgado por la Agencia con créditos privados o paga la última cuota del préstamo.

PARTE II. CERTIFICACIONES

Los solicitantes deberán colocar sus iniciales en todos los puntos para certificar que leyeron y entendieron sus contenidos y, luego, deben firmar y fechar la última página.

_____ **Riesgos de la pintura a base de plomo.** Entiendo que si la casa seleccionada para la compra se construyó antes de 1978, existe una posibilidad de que contenga pintura a base de plomo.

_____ **Radón.** Entiendo que el radón es un gas radioactivo natural que, cuando se acumula en edificios en cantidades suficientes, puede presentar riesgos para la salud a las personas expuestas a él durante tiempos prolongados. Entiendo que puedo recibir más información sobre el radón y las pruebas de radón por parte de la unidad de salud pública del condado o el estado.

_____ **Requisitos ambientales.** Entiendo que si en el análisis de impacto ambiental realizado por la Agencia para este proyecto se identificara una medida para evitar o reducir el impacto ambiental negativo de la construcción u operación del proyecto, la implementación de las citadas medidas será mi responsabilidad.

_____ **Información explicativa del prestatario.** Certifico haber recibido la siguiente información:

- “Advertencia: Riesgos de la pintura a base de plomo” o “Proteja a su familia de la presencia de plomo en el hogar”
- Búsqueda de préstamos para la vivienda - Cuadernillo de costos de liquidación

_____ **Selección del agente/abogado de cierre.** He sido notificado de que tengo derecho a seleccionar asesoría legal para representarme en todos los aspectos de esta transacción relacionados con el cierre del préstamo, y de que todos los honorarios correspondientes de abogados estarán a mi cargo. Entiendo que se le requerirá al citado agente/abogado que presente ciertas certificaciones a la Agencia antes de ser autorizado a cerrar el préstamo.

Mi selección: _____
Agente/abogado de cierre (Nombre)

Agente/abogado de cierre (Dirección)

_____ **Costos de préstamos financieros.** Elijo financiar los siguientes costos.

Cargo de tasación	\$ _____
Tasa de fiscalización tributaria	\$ _____
Depósito de garantía inicial	\$ _____
Curso de educación para propietarios	\$ _____
Total	\$ _____

_____ **Información completa y precisa.** Certifico que la información suministrada en la solicitud de asistencia y la documentación acreditativa son correctas a mi leal saber y entender. Entiendo que la no divulgación de información financiera precisa, verdadera y completa puede ser causal para la denegación o la terminación de asistencias programadas ahora o en el futuro. Entiendo que toda persona que a sabiendas y deliberadamente falsifica, oculta o encubre un hecho material, realiza declaraciones falsas, ficticias o fraudulentas, será objeto de sanciones o encarcelamiento por un período máximo de cinco (5) años, o ambos, según se establece en la sección 1001 del Título 18 del Código de los Estados Unidos.

_____ **Políticas de cobro de deudas en mora.** He sido informado de las siguientes políticas de cobro de deudas en mora pagaderas al Gobierno Federal.

El Gobierno Federal, en su carácter de prestamista de la hipoteca, está autorizado por la Ley para Mejorar la Cobranza de Deudas y sus reglamentaciones vinculadas a tomar acciones sobre cualquier monto adeudado al Gobierno Federal que surgiera de la hipoteca. Entre las citadas acciones se incluyen las siguientes:

- (1) Informe de mora incurrida por el prestatario a las agencias de informes crediticios;
- (2) Evaluación de intereses adicionales y cargos por penalidades aplicables al período en que no se realiza el pago;
- (3) Evaluación de cargos para cubrir costos administrativos adicionales incurridos por el Gobierno para cobrar la cuenta del prestatario;
- (4) Compensación de montos adeudados al prestatario conforme a otros programas federales;
- (5) Referencia de la cuenta del prestatario a una agencia de cobranza de deudas, contratista privado de cobranzas, o al Departamento de Justicia de los Estados Unidos;
- (6) Embargo del salario del prestatario en caso de que este sea un empleado federal actual o retirado, compensación del salario, o los beneficios de retiro del servicio civil del prestatario;
- (7) Referencia de la deuda del prestatario al Servicio de Rentas Internas para compensar contra cualquier monto adeudado al prestatario, como, por ejemplo, una devolución del impuesto a la renta; y
- (8) Informe de cualquier deuda cancelada del prestatario al Servicio de Rentas Internas como ingresos gravables.

Asimismo, la Agencia podrá ejecutar la hipoteca y buscar un fallo por deficiencia según lo permita la ley. Las acciones antes mencionadas se pueden utilizar para recuperar cualquier monto adeudado cuando se determine que hacerlo es en interés del Gobierno Federal.

_____ **Reconocimiento.** A través de la firma del presente, reconozco que esta entrevista se realizó en _____ y que recibí una copia. (Fecha)

Solicitante

Fecha

Solicitante

Fecha

Originador del préstamo

Fecha