

Préstamo Combinado de Construcción a Permanente

Rehabilitación y Reparación

HB-1-3555 Capitulo 12.28

Single Family Housing
Guaranteed Loan Program
(SFHGLP)

July 2025



Rehabilitación y Reparación

(HB-1-3555 Capítulo 12.28)

¡Cuando la vivienda de sus sueños necesita un poco (o mucho) de cariño, Desarrollo Rural puede ayudar!



Conceptos Básicos del Programa



Compra con Préstamo para Rehabilitación y Reparación (HB 12.28)

Ventajas para los solicitantes

- 100% de financiación
- Un solo cierre de préstamo
- Personalizar las mejoras
- Importe máximo del préstamo = 100% del valor de tasación "mejorado".
- Puede incluirse honorarios de garantía inicial por encima del valor "tal cual".



Compra con Préstamo para Rehabilitación y Reparación (HB 12.28)

Ventajas para el Prestamista

- Riesgo reducido
- La Nota de Garantía del Préstamo se emite después del cierre, antes de que comiencen las reparaciones
- El préstamo puede venderse inmediatamente en el mercado secundario tras la emisión de la Nota de Garantía del Préstamo
- La Comisión del Agente Inmobiliaria se paga en el momento del cierre, antes de las reparaciones.



Tipo de Préstamos del Programa



Compra con Préstamo para Rehabilitación y Reparación (HB 12.28)

Reparaciones no Estructurales

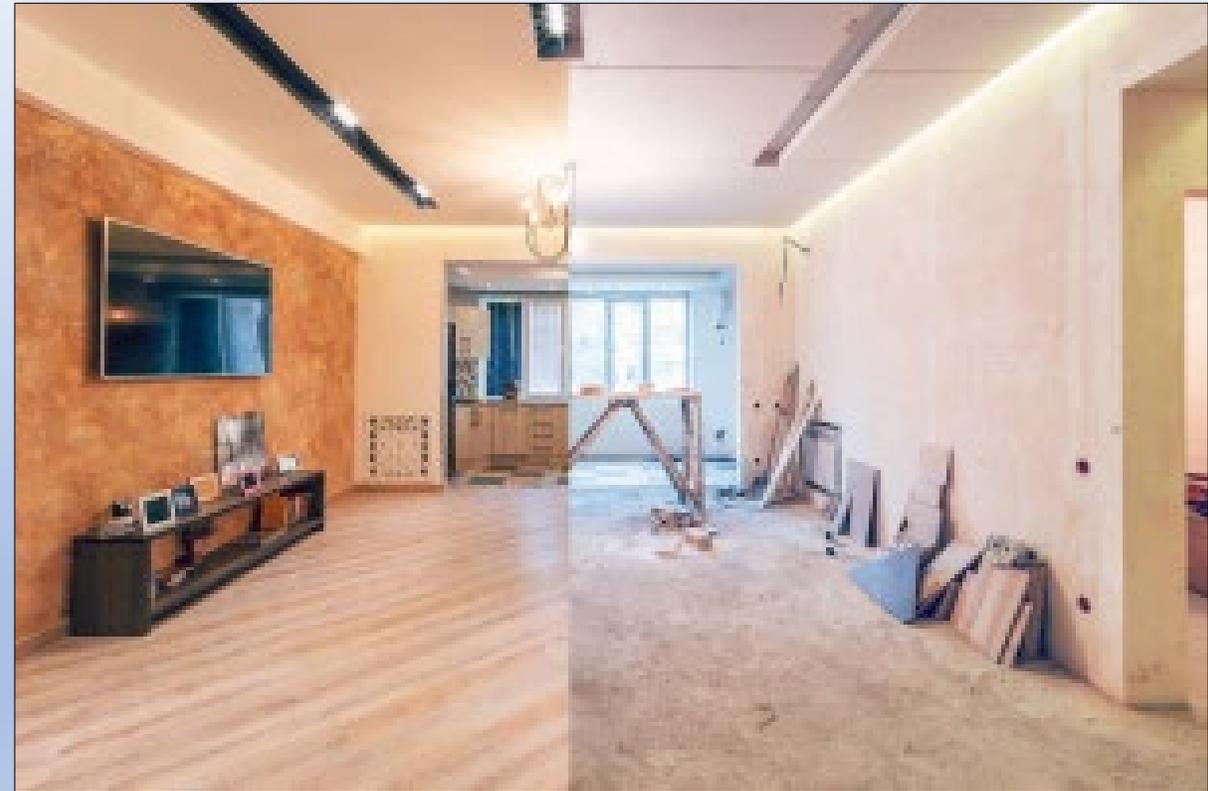
- Financia hasta \$75,000 en reparaciones
- Sin costos mínimos de reparación
- La vivienda debe ser habitable
- Reservas para contingencias son permitidas:
 - 10% cuando los servicios están conectados
 - 15% cuando los servicios están desconectados



Compra con Préstamo para Rehabilitación y Reparación (HB 12.28)

Reparaciones Estructurales

- Financiar más de \$75,000 en costos de reparación
- Se requiere un inspector capacitado
- Reservas para contingencias son permitidas:
 - 10% cuando los servicios están conectados
 - 15% cuando los servicios están desconectados
- Reservas para pagos de PITI, se permiten hasta 10 meses cuando la vivienda es inhabitable



Elegibilidad de la Propiedad del Programa



Elegibilidad de la Propiedad

(HB 12.28 B)

- **Propiedad**- ser una vivienda existente en el momento de la compra
- **Fundación** -la cimentación existente completa aún debe estar en su lugar y se utilizará



Fines de Préstamo Prohibidos del Programa



Costos Prohibidos de Préstamos

(HB 12.28 B 1)

- Propiedades de inversión
- Alteraciones que permiten obtener ingresos
- Instalación de nuevas piscinas, saunas o jacuzzis
- Convertir estructuras existentes, como un granero
 - una dependencia, en una vivienda unifamiliar.
- Instalación de elementos de lujo como chimeneas
- exteriores, cocinas de patio, etc.
- Reparación de condominios
- Reparaciones o mejoras de espacios comunes como salas
- de reuniones comunitarias, parques infantiles, etc.



Costos Elegibles del Programa



Costos Admisibles de Préstamos (HB 12.28 B 2)

- Renovación de cocina, cuartos de baños, suelos interiores, etc.
- Crear instalaciones accesibles para personas discapacitadas
- Modificaciones estructurales, ampliaciones o reconstrucciones
- Instalar elementos de conservación de energía o de climatización
- Adición de un garaje, apegado o independiente



Costos Admisibles de Préstamos

(HB 12.28 B 2)

- Reparación o instalación de sistemas sépticos y pozos de agua
- Eliminar los riesgos para la seguridad y la salud
- Reparación de las instalaciones existentes



Gestión de la Construcción del Programa



Administración de la Construcción

(HB 12.28 C)

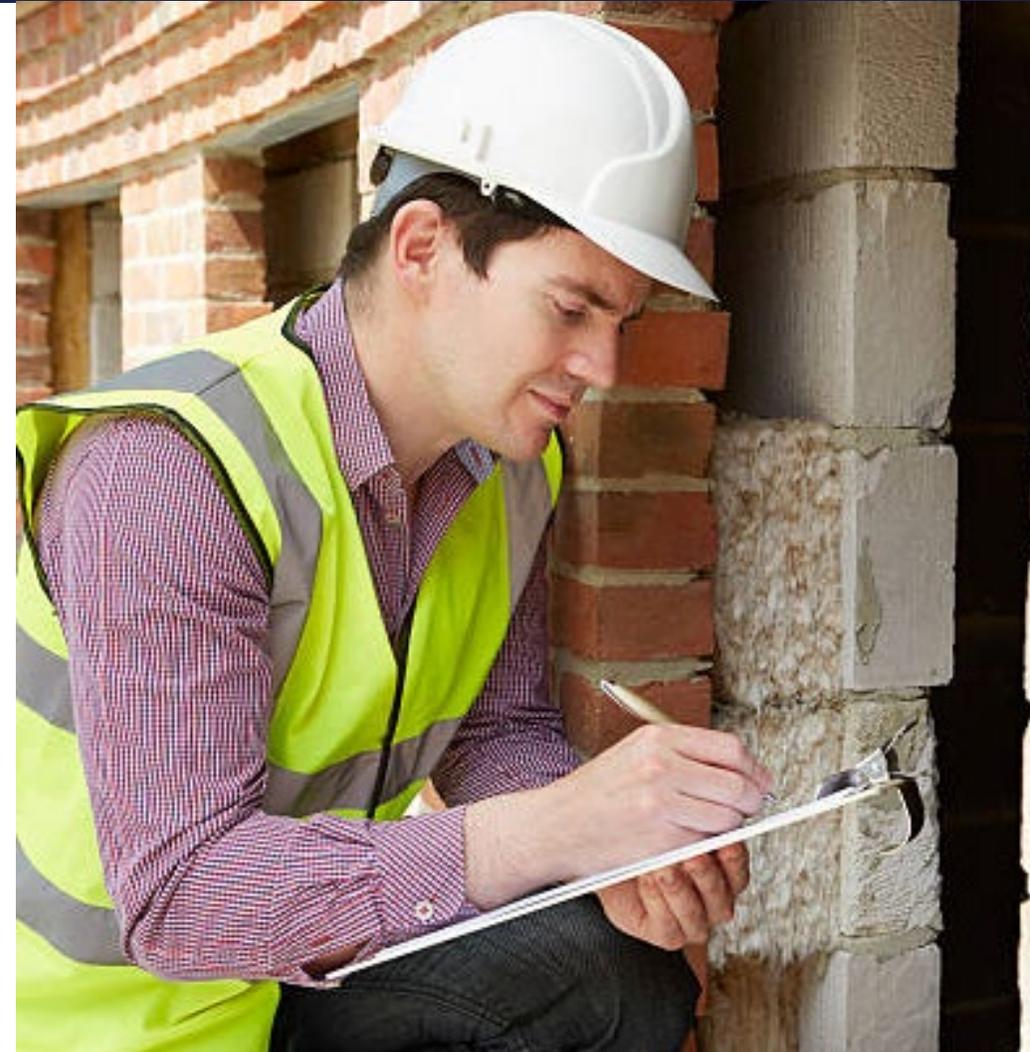
- No es necesario que los prestamistas originarios tengan experiencia en construcción si el prestamista de servicios administrará la fase de construcción.
- El constructor/contratista y el prestamista de servicios deben cumplir con los requisitos del programa.
- El prestatario no puede actuar como contratista general.
- El prestamista puede contratar a un inspector o consultor calificado



Administración de la Construcción

(HB 12.28 C)

- **Honorarios de Inspección/Consultoría** - para reparaciones estructurales que superen los \$75,000, un inspector capacitado realizará las inspecciones de las fases
- **Estimación de Costos** - Debe obtenerse un presupuesto detallado.
- **Tasaciones** - La propiedad debe tasarse "mejorada", siempre que se hayan realizado todas las obras propuestas.
- **Periodo de Construcción** – Por lo general, un periodo de 10 meses. Pueden aprobarse ampliaciones de plazo a discreción del prestamista.



Administración de la Construcción

(HB 12.28 C)

- **Contrato de Construcción** - Contrato de costo fijo que coincide con el presupuesto detallado
- **Adiciones** - Las nuevas estructuras o adiciones a la vivienda deben cumplir todos los códigos aplicables
- **Obras no permitidas** - el prestatario debe obtener una certificación adecuada de las obras anteriores que no sean permitidas descubiertas antes del cierre del préstamo.
- **Reservas de pagos de PITI** - El prestamista será responsable de realizar los pagos de PITI del prestatario durante la fase de construcción.



¿Qué hemos aprendido?



Pregunta

La función de rehabilitación y reparación permite a los prestatarios financiar únicamente el costo de las reparaciones de una vivienda existente.

A. Verdad

B. Falso

Respuesta

B. Falso

El importe máximo del préstamo no puede superar el costo de adquisición, más el costo de las reparaciones hasta el valor de mercado mejorado, más honorarios de garantía, si se financia.

3555.105, HB 12.28

Pregunta



La vivienda debe considerarse habitable durante la construcción para utilizar la característica de reparación estructural.

A. Verdad

B. Falso

Respuesta

B. Falso

Si la vivienda no es habitable en el momento del cierre, pueden establecerse reservas para principal, intereses, impuestos y seguros (PITI) que cubran los pagos de la hipoteca durante un máximo de 10 meses o hasta que un inspector externo considerado capacitado por el prestamista determine que la vivienda es habitable durante el periodo de construcción.

3555.107 (d), HB 12.28 A 2

Pregunta

Tras el cierre del préstamo, Jeff y Connie deciden que no quieren actualizar la cocina, sino añadir un patio cubierto con cocina exterior. Una orden de cambio para este fin es aceptable.

A. Verdad

B. Falso

Respuesta

B. Falso

Los cambios propuestos no deben afectar al alcance del proyecto ni al valor "mejorado".

Una cocina exterior se considera un elemento de lujo y es una finalidad de préstamo prohibida.

3555.105, HB 12.24 y 12.28 B 1

Pregunta

Cada uno de los siguientes son costos de préstamo admisibles, excepto:

- A. Adiciones o alteraciones estructurales
- B. Ampliación de un garaje
- C. Convertir granero en vivienda unifamiliar
- D. Nuevo revestimiento exterior

C. Convertir granero en vivienda unifamiliar

La conversión de estructuras en una vivienda unifamiliar es una finalidad de préstamo no admisible.

3555.105, HB 12.28 B 1

Pregunta



La vivienda puede ser demolida como parte de la rehabilitación

A. Verdad

B. Falso

Respuesta

A. Verdad

La vivienda puede demolerse para llevar a cabo las obras de rehabilitación y reparación, pero los cimientos deben seguir estando en su sitio.

3555.105, HB 12.28 B

Pregunta

Frank y Susan financiaron reparaciones no estructurales en el importe de su préstamo con el fin de actualizar los armarios y gabinetes de la cocina. Hay un saldo no utilizado en la reserva para imprevistos por valor de \$3,000. Los nuevos electrodomésticos de cocina no se incluyeron en el contrato de construcción, sin embargo, les gustaría utilizar estos fondos para comprar electrodomésticos para su cocina recién actualizada. Esta propuesta es aceptable.

A. Verdad

B. Falso

Respuesta

A. Verdad

La orden de cambio no modifica el alcance de la obra.

Los electrodomésticos nuevos son una finalidad de préstamo admisibles.

3555.105, HB 12.24 y 12.28 B 2

Pregunta

Los prestamistas originarios deben tener experiencia en construcción para administrar la fase de construcción.

A. Verdad

B. Falso

Respuesta

B. Falso

Los prestamistas originarios no necesitan tener experiencia en si el prestamista administrador tiene experiencia. Los prestamistas administradores deben cumplir con los requisitos descritos en el capitulo 12.13 del manual, HB-1-3555.

3555.105, HB 12.28 C

Pregunta



Se requiere un inspector tanto para las reparaciones estructurales como para las no estructurales.

A. Verdad

B. Falso

Respuesta

B. Falso

Sólo las reparaciones estructurales que superan los \$75,000 requieren que un inspector realice una inspección minuciosa de la propiedad.

3555.105, HB 12.28



Gracias



Lender and Partner Activities
sfhgld.lenderpartner@usda.gov

USDA es un proveedor, empleador y prestamista que ofrece igualdad de oportunidades.



www.rd.usda.gov

USDA is an equal opportunity provider, employer, and lender.

