

Garantías de Préstamos para Viviendas Unifamiliares

¿En qué consiste este programa?

Este programa ayuda a los prestamistas autorizados a conceder préstamos hipotecarios financiados al 100 por ciento y sin desembolso inicial a los solicitantes cuyos ingresos son bajos y moderados y que cumplan los requisitos.

Respalda por el Departamento de Desarrollo Rural de los Estados Unidos, la garantía del 90 por ciento de la nota de préstamo fomenta la participación de los prestamistas ayudándoles a minimizar el riesgo.

Con un Préstamo Garantizado para Viviendas Unifamiliares, los solicitantes pueden comprar una vivienda existente (incluyendo el costo de rehabilitación, mejora o traslado de la vivienda) o pueden construir una nueva. La vivienda debe utilizarse como residencia principal y debe ser modesta, decente, segura e higiénica.

Este programa no se limita a quienes compran una vivienda por primera vez.

¿Quién puede participar en este programa?

Los solicitantes deben:

- Tener un ingreso familiar que no supere el 115 por ciento del ingreso familiar promedio de la zona en la que se encuentra la vivienda elegible (la información sobre los límites de ingresos está disponible en este enlace: <https://go.usa.gov/xzwRp> - PDF)
- Aceptar ocupar la propiedad como su residencia principal
- Ser ciudadanos estadounidenses, nacionales no estadounidenses o extranjeros cualificados, tal como se define en la Ley Pública 104 - 193, Subtítulo A, Secciones 401 - 404, disponible en este enlace: <https://go.usa.gov/xtduS>
- No tener la capacidad para obtener un financiamiento convencional sin seguro hipotecario privado (PMI)
- No estar suspendidos o inhabilitados para participar en programas federales

¿Qué tipos de propiedades son elegibles?

- Las propiedades deben estar situadas en una zona rural elegible (en este enlace hay un mapa de elegibilidad de propiedades: <https://go.usa.gov/xtdJj>)
- Debe ser una vivienda unifamiliar (esto incluye viviendas independientes, adosadas, urbanizaciones planificadas (PUD, por sus siglas en inglés), condominios, casas modulares y manufacturadas)
- Las viviendas existentes deben cumplir las normas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) que aparecen en su Manual de Política de Vivienda Unifamiliar 4000.1 (disponible en este enlace: <https://go.usa.gov/xtdSt>)
- No hay un precio máximo de compra establecido. Los préstamos se basan en la capacidad de pago de la deuda del solicitante

- No hay límites de superficie establecidos, aunque la superficie debe considerarse común para la zona
- No hay requisitos de "período de espera". Esto significa que, siempre que sean elegibles, las propiedades compradas y revendidas rápidamente ("mejoradas" o "flipped") están permitidas

¿Cuáles son los principales requisitos de los solicitantes?

- **Ingresos:** Los prestatarios deben demostrar unos ingresos estables y confiables para calificar para el pago de la deuda. Los requisitos mínimos del historial de ingresos dependen de la fuente de ingresos.
- **Activos:** No se requiere pago inicial ni reservas.
- **Crédito:** Aunque no existe un requisito de puntuación de crédito, los solicitantes deben demostrar su voluntad y capacidad de pagar las deudas. Los prestamistas pueden evaluar el crédito alternativo para los solicitantes sin crédito tradicional.
- **Pago mensual de la vivienda:** Ajustando los factores de compensación elegibles, el pago total (capital, intereses, impuestos, seguros, cuotas de la Asociación de Propietarios y la cuota anual de Desarrollo Rural) puede superar el 29 por ciento de los ingresos brutos mensuales del solicitante.
- Todos los pagos mensuales de la deuda que aparecen en el informe crediticio del solicitante (incluyendo el pago de la nueva hipoteca propuesta) pueden superar el 41 por ciento de los ingresos mensuales brutos del solicitante, ajustados a los factores de compensación elegibles.
- **Las contribuciones del vendedor (o del interesado)** no pueden superar el 6 por ciento del precio de venta.
- No hay límite en la cantidad de fondos de regalo que un solicitante puede utilizar.

Garantías de Préstamos para Viviendas Unifamiliares

¿Cómo se estructuran los préstamos y cómo se pueden utilizar los fondos?

- Los compradores elegibles pueden comprar una vivienda existente que reúna los requisitos, o construir una nueva utilizando el Programa de Préstamos Combinados de Construcción a Permanente (de un solo cierre) del USDA (disponible en este enlace: <https://go.usa.gov/xtfbc> (PDF)).
- Los actuales prestatarios de Desarrollo Rural (RD) del USDA pueden aprovechar las tasas más bajas utilizando una de las opciones de refinanciamiento de RD. Encontrará más información en este enlace: <https://go.usa.gov/xzwQC> (PDF)
- La tasa de interés se negocia entre el solicitante y el prestamista, y debe ser una tasa fija a 30 años.
- Los préstamos del programa alcanzan el 100 por ciento del valor de tasación de la propiedad, no el precio de compra. Así, los prestatarios pueden incluir potencialmente los costos de cierre y los gastos de reparación de la vivienda en el financiamiento.
- Además de los costos de cierre y las reparaciones elegibles, los fondos pueden utilizarse para los gastos razonables y habituales asociados a la compra, incluyendo elementos como las tasas de conexión de los servicios públicos, las garantías de impuestos y seguros, el equipo esencial del hogar y la preparación del terreno.

¿Cómo podemos empezar?

Los solicitantes interesados deben trabajar directamente con prestamistas aprobados por Desarrollo Rural del USDA. Hay una lista estatal disponible en este enlace: <https://go.usa.gov/xtfjV> (PDF).

¿Quién puede responder mis preguntas?

Cualquier prestamista autorizado puede responder a sus preguntas. Hay una lista estatal disponible en este enlace: <https://go.usa.gov/xtfjV> (PDF).

Si está interesado en convertirse en un prestamista autorizado, envíe un correo electrónico a sfhgld.lenderpartner@usda.gov.

¿Qué rige este programa?

- 7 CFR parte 3555 (disponible en este enlace: <https://go.usa.gov/xtfD7>) establece las políticas del Programa de Préstamos Garantizados para Viviendas Unifamiliares del USDA.
- HB-1-3555 (disponible en este enlace: <https://go.usa.gov/xtfDM> (PDF) - Manual técnico del programa de préstamos garantizados para viviendas unifamiliares - le proporciona al personal de Desarrollo Rural y a los prestamistas aprobados participantes las herramientas necesarias para originar, respaldar y atender los préstamos de manera eficaz y eficiente.

¿Por qué Desarrollo Rural del USDA hace esto?

Este programa anima a los prestamistas aprobados a asociarse con familias de ingresos bajos y moderados en las zonas rurales elegibles para hacer realidad la propiedad de la vivienda. A su vez, esto promueve la prosperidad, creando comunidades en crecimiento y mejorando la calidad de vida rural.

¿Qué otras opciones hay disponibles?

Desarrollo Rural del USDA también ofrece un Programa de Préstamos Directos para Viviendas Unifamiliares (disponible en este enlace: <https://go.usa.gov/xtfW8>) que proporciona ayuda para el pago a los solicitantes cualificados de hogares con ingresos inferiores al 80 por ciento del ingreso familiar promedio (MHI, por sus siglas en inglés) de su región. Los solicitantes no deben poder optar al programa de Préstamos Garantizados para Viviendas Unifamiliares. Pueden trabajar con la oficina de Desarrollo Rural de su estado para hacer su solicitud (hay una lista en orden alfabético disponible en este enlace: <https://go.usa.gov/xtfWw>).

Herramientas y recursos:

En este enlace se puede encontrar una herramienta de elegibilidad de propiedades e ingresos: <https://go.usa.gov/xtfZk>.

NOTA: Dado que las citas y otra información están sujetas a cambios, consulte siempre las instrucciones del programa en la sección anterior, titulada "¿Qué rige este programa?". Encontrará formularios adicionales, recursos e información sobre el programa en: rd.usda.gov. Vaya a la pestaña "Programs and Services" (Programas y servicios) y seleccione "Single Family Housing Programs" (Programas de Vivienda Unifamiliar). *USDA es un proveedor, empleador y prestamista que ofrece igualdad de oportunidades.*