

Garantías de Préstamos para Viviendas Unifamiliares

Medidas inmediatas para apoyar a las comunidades rurales afectadas por COVID-19

- La indulgencia de pago por hasta 180 días con una opción de extensión por 180 días adicionales está disponible para los prestatarios de Préstamos Garantizados que experimentan dificultades financieras debido, directa o indirectamente, a la emergencia por COVID-19. **Para recibir una indulgencia, debe comunicarse con su prestamista hipotecario a más tardar el 31 de marzo de 2021.**
- Los prestamistas deben proporcionar una indulgencia inmediata del pago del Préstamo Garantizado para Vivienda Unifamiliar del prestatario por un período de hasta 180 días, si así lo solicita un prestatario que atestigüa dificultades financieras causadas directa o indirectamente por el COVID-19.
- Los prestamistas deben aprobar esta tolerancia de 180 días a más tardar el 31 de marzo de 2021.
- Además, el primer período de indulgencia de 180 días puede extenderse hasta 180 días adicionales a solicitud del prestatario, para un total de un año.
- El USDA (Departamento de Agricultura de los Estados Unidos) emitió excepciones temporales el 27 de marzo de 2020, relacionadas con tasaciones, inspecciones de reparaciones y verificaciones de ingresos para el Programa de Préstamo Garantizado para Vivienda Unifamiliar debido a la pandemia. Esas excepciones se extienden hasta el 28 de febrero de 2021.

¿En qué consiste este programa?

Este programa de financiación al 100% sin pago inicial ayuda a los prestamistas aprobados a proporcionar a los hogares de ingresos bajos y moderados la oportunidad de poseer viviendas adecuadas, modestas, decentes, seguras e higiénicas como su residencia principal en las zonas rurales elegibles.

Los solicitantes elegibles pueden adquirir viviendas existentes (que pueden incluir los costos de rehabilitación, mejora o reubicación de la vivienda) o construir nuevas.

El USDA proporciona una garantía de nota de préstamo a los prestamistas aprobados, alentando la participación mediante la reducción al mínimo de su riesgo.

Este programa NO está restringido a compradores de vivienda por primera vez.

¿Quiénes pueden solicitar este programa?

Los solicitantes deben:

- Tener un ingreso familiar que no exceda el 115% del ingreso familiar medio.*
- Estar de acuerdo en ocupar la vivienda como su residencia principal.
- Ser ciudadano de los Estados Unidos, ciudadano nacional o extranjero calificado.
- No poder obtener financiamiento convencional sin un seguro hipotecario privado (PMI).
- No estar suspendido o excluido de la participación en programas federales.

¿Qué propiedades son elegibles?

- Deben estar ubicadas dentro de una zona rural elegible.*
- Debe ser una vivienda unifamiliar (puede incluir independiente, adosada, PUD, condominio, modular y manufacturada).
- Debe cumplir con los estándares mínimos de HUD 4000.1.
- No se ha establecido un precio máximo de compra (basado únicamente en la capacidad de reembolso del solicitante).
- No hay límites de superficie establecidos. Debe ser común para el área.
- No hay requisitos de condimentos (se permiten propiedades “volteadas”).

¿Cuáles son las calificaciones de los solicitantes?

- **Ingresos.** *No autónomo:* Se requiere un año de historial.
Trabajador autónomo y de temporada: Se requiere un historial de dos años.
- **Bienes.** No se requiere anticipo o reservas.
- **Crédito.** Debe demostrar voluntad y capacidad para pagar las deudas. No se requiere un puntaje fijo. Crédito alternativo permitido para aquellos que no tienen crédito tradicional.
- **Pago mensual de vivienda.** El pago total (capital, intereses, impuestos, seguros, cuotas de la HOA, cuota anual de la RD) normalmente no debe exceder el 29% de los ingresos brutos mensuales.

- **Todos los pagos de deudas mensuales.** Todos los pagos incluidos en el informe de crédito, incluyendo el pago de la nueva hipoteca propuesta, normalmente no deben exceder el 41% de los ingresos brutos mensuales.

Pagos de préstamos estudiantiles.

Pago fijo: utilice el pago real o el 1% del saldo del préstamo.

Planes de pagos no fijos (IBR, graduados, ajustados, etc.): Usar el 0.5% del saldo del préstamo.

- **Aportaciones del vendedor (o del interesado).** No debe exceder el 6% del precio de venta.
- **Fondos de regalo.** Sin límite.

¿Qué tipos de productos de préstamo están disponibles?

- Compra de los existentes o construye nuevos con el programa de construcción de cierre único.
- Los actuales titulares de préstamos de Desarrollo Rural del USDA pueden aprovechar las tasas más bajas utilizando una de las opciones de refinanciamiento de Desarrollo Rural.
- La tasa de interés se negocia entre el solicitante y el prestamista. La tasa debe ser una tasa fija a 30 años.
- Los préstamos del programa se extienden al 100% del valor de tasación, no del precio de compra, por lo que los prestatarios pueden potencialmente incluir los costos de cierre y los gastos de reparación de la casa en el financiamiento del USDA.
- Los fondos pueden ser utilizados para los costos de cierre, gastos razonables y habituales asociados con la transacción de compra, tarifas de conexión para servicios públicos, depósitos de impuestos y seguros, equipos domésticos esenciales, preparación del sitio.

¿Cómo comenzamos?

Los solicitantes interesados pueden solicitar un préstamo garantizado por la Sección 502 a través de cualquier prestamista de Desarrollo Rural aprobado por el USDA. Le animamos a contactar con su prestamista preferido y preguntarle si es un prestamista aprobado por el Desarrollo Rural de USDA.

¿Quién se encarga de regular este programa?

- **CFR, Parte 3555** - Esta parte establece políticas para el Programa de Préstamos Garantizados para Viviendas Unifamiliares (SFHGLP) administrado por el Desarrollo Rural del USDA. Aborda los requisitos de la Sección 502 (h) de la Ley de Vivienda de 1949, según enmendada, e incluye políticas sobre el origen, el servicio, la tenencia y la liquidación de préstamos SFHGLP.
- **HB-1-3555** - Manual Técnico del Programa de Préstamos Garantizados SFH. Este manual proporciona al personal de la Agencia y a los prestamistas que participan en el Programa de Préstamos Garantizados para Viviendas Unifamiliares las herramientas necesarias para originar, suscribir y prestar servicios a préstamos garantizados de manera eficiente y efectiva.

¿Por qué hace esto el Desarrollo Rural del USDA?

Este programa le ayuda a los prestamistas a trabajar con familias de ingreso bajo y moderado, que viven en áreas rurales, para hacer que el que sean propietarios sea una realidad. Proporcionar oportunidades de vivienda asequible promueve la prosperidad, que en su turno crea comunidades florecientes y mejora la calidad de vida en las áreas rurales.

¿Y si no califico?

El USDA también ofrece un programa de compra directa 502 que proporciona pagos subvencionados para aquellos solicitantes de hogares con ingresos por debajo del 80% de MHI y que no pueden calificar para un préstamo garantizado. Los solicitantes interesados deben ponerse en contacto con la oficina de Desarrollo Rural del USDA de su estado.

Herramientas y recursos

Para determinar la elegibilidad de propiedad e ingresos:
<https://eligibility.sc.egov.usda.gov/eligibility/welcomeAction.do>

NOTA: Debido a que las citas y otra información pueden estar sujetas a cambios, por favor siempre consulte las instrucciones del programa que figuran en la sección anterior, titulada “¿Quién se encarga de regular este programa?” Encontrará formularios adicionales, recursos e información sobre el programa en: rd.usda.gov. Vaya a la pestaña “Programas y Servicios” y seleccione “Programas de Viviendas Unifamiliares.” *USDA es prestamista, empleador y proveedor de igualdad de oportunidades.*