

**ACUERDO DE PARTICIPACIÓN EN PROGRAMAS
DE PRÉSTAMOS GARANTIZADOS/ASEGURADOS
PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR DEL GOBIERNO
DE LOS ESTADOS UNIDOS**

INTRODUCCIÓN

El objetivo de este Acuerdo es establecer al Prestamista como originador, administrador o titular aprobado de préstamos para vivienda unifamiliar para el Servicio de Viviendas Rurales (RHS, por sus siglas en inglés), y proporcionar los términos y condiciones generales para la apertura y la administración de dichos préstamos.

Agencia/Departamento Servicio de Viviendas Rurales	Prestamista participante:
Dirección:	N.º de identificación impositiva:
	Dirección de la sede central:
	N.º de teléfono:

En el momento de este acuerdo, el Prestamista es designado como Prestamista aprobado por RHS, y tiene la autoridad asignada a dichos Prestamistas conforme a las reglamentaciones de la Agencia. La Agencia puede, a su exclusiva discreción, cambiar dicha designación mediante notificación escrita al Prestamista.

PARTE I - REQUISITOS GENERALES

Esta parte establece los requisitos para participar en programas de préstamos garantizados/asegurados para vivienda unifamiliar del Gobierno Federal. Sin perjuicio de cualquier otra disposición de este Acuerdo, en caso de conflicto entre este Acuerdo y una ley o una regla o reglamentación de la Agencia, prevalecerán las últimas.

A. Obligaciones y responsabilidades de la Agencia

1. Pago de reclamos. La Agencia acuerda realizar el pago de sus reclamos de acuerdo con los términos de la garantía/el seguro y de conformidad con las reglamentaciones de la Agencia.
2. Información sobre reglamentaciones y pautas. La Agencia realizará todos sus esfuerzos razonables para proporcionar al Prestamista la información relacionada con las reglamentaciones y las pautas que el Prestamista debe seguir para cumplir con el programa de préstamos garantizados/asegurados de la Agencia.
3. Personal disponible para consultas. La Agencia pondrá su personal a disposición para consultas sobre las interpretaciones de las reglamentaciones y las pautas de la Agencia. El Prestamista puede consultar con el personal de la Agencia respecto de preguntas sobre emisiones de seguros inusuales, cierres de préstamos, administración de préstamos y liquidación de préstamos.
4. Revisión de las acciones del Prestamista por parte de la Agencia. Al realizar revisiones de acciones específicas llevadas a cabo por el Prestamista, la Agencia determinará la pertinencia de una decisión tomada por este según los hechos disponibles en el momento en que se llevó a cabo la acción específica. La Agencia entiende y el objetivo de este Acuerdo es que el Prestamista tenga la autoridad para ejercer un juicio razonable en la realización de actos no supervisados dentro del marco de su autoridad. Sin embargo, la Agencia se reserva el derecho de cuestionar cualquier acto realizado o conclusión obtenida por el Prestamista que no cumpla con las reglamentaciones o las pautas del Acuerdo o la Agencia.
5. Derecho del Prestamista para apelar acciones adversas. La Agencia establece claramente en sus reglamentaciones que las acciones adversas tomadas por la Agencia pueden ser apeladas por el Prestamista. Las reglamentaciones proporcionarán los procedimientos y los requisitos para dichas apelaciones.

B. Requisitos generales para el Prestamista

1. Elegibilidad para participar. El Prestamista, para ser un participante aprobado con la Agencia en su programa de préstamos garantizados/asegurados, debe ser una corporación u otra entidad jurídica aceptable, según se define en las reglamentaciones de la Agencia, con autoridad legal para participar en el programa.
 - La Agencia determinará si el Prestamista cumple con todos los requisitos de elegibilidad para participar en el programa de préstamos garantizados/asegurados de la Agencia.
 - El Prestamista debe continuar cumpliendo con los requisitos de elegibilidad de prestamistas de la Agencia, según lo determine la Agencia, durante la vigencia de este Acuerdo.
2. Conocimiento de los requisitos del programa. El Prestamista debe obtener y mantenerse informado acerca de todas las reglamentaciones y las pautas, incluidas todas las modificaciones y enmiendas de las políticas y los requisitos del programa.
3. Notificación. El Prestamista notificará de inmediato a la Agencia por escrito si el Prestamista:
 - Deja de poseer el capital neto mínimo o un nivel aceptable de liquidez/capital de trabajo, según se requiere en virtud de este Acuerdo;
 - Se vuelve insolvente;
 - Ha presentado cualquier tipo de protección por quiebra, se ha visto forzado a la quiebra involuntaria o ha solicitado la cesión en beneficios de acreedores;
 - Ha tomado acciones para suspender sus operaciones, o para suspender la administración o la liquidación de una parte o de la totalidad de su cartera garantizada/asegurada por la Agencia;
 - Ha cambiado su nombre, su ubicación, su dirección, su número de identificación impositiva o su estructura corporativa;
 - Ya no mantiene el seguro de fidelidad o la póliza de errores y omisiones requeridos por la Agencia;
 - Se encuentra en mora por una deuda federal, o ha sido excluido, suspendido o sancionado en relación con su participación en un programa federal de préstamos garantizados/asegurados; o
 - Ha sido excluido, suspendido o sancionado de acuerdo con los requisitos o las reglamentaciones de certificación y licencia estatales aplicables.

4. Responsabilidades financieras. El Prestamista y sus representantes demostrarán responsabilidad financiera y sólidas prácticas comerciales.
 - El Prestamista, en todo momento, cumplirá con los requisitos de capital neto mínimo o nivel aceptable de liquidez/capital de trabajo especificados en las reglamentaciones de la Agencia.
 - De acuerdo con las reglamentaciones de la Agencia, el Prestamista mantendrá, en todo momento, un seguro de fidelidad o una póliza de errores y omisiones de administración de hipotecas, a su cargo, para cubrir las pérdidas generadas como consecuencia de actos deshonestos, fraudulentos o negligentes de empleados u otras partes que actúen en nombre del Prestamista. El monto de la cobertura será definido por las reglamentaciones de la Agencia. La Agencia puede, según se requiera, incluirse como "beneficiario" en la póliza.
5. Empleados. El Prestamista mantendrá un personal que esté bien capacitado y que tenga experiencia en las funciones de apertura o administración de préstamos, según sea necesario, para garantizar su capacidad para cumplir con sus responsabilidades de manera adecuada de conformidad con este Acuerdo y con las reglamentaciones y las pautas de la Agencia.
6. Instalaciones. El Prestamista operará sus instalaciones y sus sucursales de forma prudente y profesional.
7. Políticas. El Prestamista debe establecer y mantener políticas escritas adecuadas para la apertura y la administración de préstamos, incluidos planes para monitoreo de control de calidad de las actividades de producción y de administración. Los Planes estarán sujetos a revisión a solicitud de la Agencia para garantizar que cumplan con los requisitos de la Agencia.
8. Cuentas de garantía. El Prestamista debe establecer cuentas de garantía hipotecaria separadas, según lo requieran el programa de préstamos garantizados/asegurados y las leyes y reglamentaciones estatales y federales aplicables. Todas las cuentas de garantía deben estar completamente aseguradas por la Corporación Federal de Seguros de Depósito o por la Administración de las Cooperativas de Crédito de Estados Unidos. Los Prestamistas sin capacidad de garantizar fondos deben tener un proceso implementado que garantice el pago de impuestos, seguros y cargos anuales a su vencimiento.
9. Requisitos de informe. El Prestamista reconoce que la Agencia, en calidad de garante/aseguradora, tiene un vital interés en garantizar que todos los actos llevados a cabo por él en relación con los préstamos objeto del presente se realicen en cumplimiento de este Acuerdo y de las reglamentaciones y las pautas de la Agencia. A tal fin, se necesita información sobre el estado de los préstamos garantizados/asegurados, así como también cumplir con los informes presupuestarios y contables requeridos por el Departamento de Hacienda y por la Oficina de Gestión y Presupuesto.
 - El Prestamista acuerda enviar electrónicamente a la Agencia todos los datos requeridos en virtud de las reglamentaciones de la Agencia y toda información adicional necesaria para que la Agencia controle el estado de su cartera de préstamos garantizados, y para cumplir con los requisitos de informe externos. Los siguientes son ejemplos de datos que pueden requerirse:
 - La cantidad y el monto de los préstamos garantizados/asegurados pendientes, la cantidad y el monto en dólares de cobros sobre préstamos pendientes durante el período de informe, y la cantidad y el monto de los préstamos garantizados/asegurados concedidos para el período de informe;
 - Un calendario de vencimientos que muestre la cantidad y el monto de préstamos vencidos en cada una de las siguientes categorías: (1) 31-60 días, (2) 61-90 días, (3) 91-180 días y (4) más de 180 días; o
 - La cantidad y el monto de préstamos vencidos reprogramados durante el período de informe.
 - Además, el Prestamista acuerda proporcionar a la Agencia, según lo solicite o según lo requieran las reglamentaciones:
 - Copias de estados contables auditados, informes sobre controles internos y cartas de gestión del Prestamista, quedeben completarse al menos en forma anual;
 - Copias de auditorías de cumplimiento o cartas de procedimientos acordados realizados de toda función de suscripción o de administración llevada a cabo por el Prestamista; y
 - Toda otra información que pudiera ser requerida por la Agencia para controlar el cumplimiento del Prestamista de manera adecuada.

C. Requisitos de suscripción

1. Responsabilidad. El Prestamista es responsable de los siguientes requisitos para la apertura, la administración y el cobro de todos los préstamos conforme al programa de préstamos garantizados/asegurados de la Agencia. La Agencia especificará las acciones realizadas por el Prestamista que no sean actos supervisados y que requieran la revisión y la aprobación de la Agencia. Las acciones supervisadas y las no supervisadas deben realizarse de acuerdo con las reglamentaciones y las pautas de la Agencia.
2. Proceso de apertura/suscripción. El Prestamista, de conformidad con las reglamentaciones y las pautas de la Agencia:
 - Determinará si los solicitantes de préstamos cumplen con los requisitos de elegibilidad generales del programa de préstamos garantizados/asegurados de la Agencia;
 - Determinará si el solicitante se encuentra o no en mora respecto de una deuda federal. El Prestamista utilizará sus informes crediticios privados y todo historial crediticio disponible de una base de datos federal para determinar si el solicitante tiene una deuda federal en mora. Si el solicitante tiene una deuda en mora, el Prestamista debe suspender el procesamiento de la solicitud. De acuerdo con las pautas de la Agencia, el Prestamista puede reanudar el procesamiento de la solicitud si el solicitante brinda documentación de la agencia Federal donde se encuentra en mora que indique que la deuda se ha pagado o que la mora se ha resuelto de otro modo. El archivo de préstamo debe incluir la documentación correspondiente;
 - Garantizará que el valor de un bien inmueble dado en garantía o un bien inmueble que se comprará es determinado por un tasador calificado, incluido un tasador certificado o con licencia estatal, cuando así lo requieran las reglamentaciones de la Agencia. Los Prestamistas son responsables de conocer y cumplir con todo otro requisito de tasación de las leyes o las reglamentaciones federales y estatales que excedan los requisitos de la Agencia; y
 - Administrará los préstamos después de ver y determinar la aceptabilidad del historial crediticio y la capacidad de pago del préstamo del solicitante, y la pertinencia de las garantías que garantizan el préstamo.

3. Apertura-Desaprobación. El Prestamista desaprobará las solicitudes en las que el solicitante no califique para un préstamo garantizado/asegurado conforme a los requisitos y procedimientos de la Agencia.
4. Cierre legal. Todos los préstamos asegurados/garantizados por la Agencia serán cerrados por abogados, departamentos de garantía de instituciones de crédito u otras personas o entidades con capacidad y experiencia para llevar a cabo cierres de préstamos. El Prestamista:
 - Garantizará que los documentos, incluidos los acuerdos hipotecarios y de garantía, hipotecas sobre bienes muebles o documentos equivalentes relacionados con este, hayan sido firmados correctamente, estén vigentes y contengan los términos exigibles por la Agencia;
 - Garantizará que se obtenga un título perfecto y defendible, es decir, que el bien esté libre de toda carga o gravamen, salvo que la Agencia renuncie a este derecho por escrito;
 - Garantizará que todos los documentos de cierre requeridos para su registro sean enviados a las oficinas de registro de manera oportuna y precisa después del cierre;
 - Garantizará que los intereses de garantía en la garantía se perfeccionen de acuerdo con los requisitos y los procedimientos reglamentarios aplicables;
 - Obtendrá una póliza de seguro de título u otra evidencia de título aceptable para la Agencia, de acuerdo con las pautas de la Agencia;
 - Garantizará que se obtengan todos los seguros contra riesgos requeridos de acuerdo con las reglamentaciones de la Agencia;
 - Cobrará todos los cargos y costos adeudados y pagaderos por el prestamista en el transcurso de la transacción crediticia y efectuará los pagos directamente a las partes responsables de los servicios prestados;
 - Garantizará que todos los ingresos del préstamo se utilicen para lo que fueron autorizados;
 - El Prestamista debe enviar a la Agencia documentación que indique que se han cumplido todas las condiciones de cierre en un plazo de 30 días después del cierre del préstamo. Además, será responsable de informar electrónicamente el cierre del préstamo según lo establece la Agencia.
 - El Prestamista utilizará un método de envío de documentación automatizado, según lo determine la Agencia.
 - La documentación de cierre debe estar completa, y ser verdadera y precisa.

D. Requisitos de administración

1. Responsabilidades. La administración que prestará el Prestamista en los préstamos garantizados/asegurados de la Agencia debe tener al menos la misma calidad que la administración provista por un prestamista institucional prudente para su propia cartera de préstamos similares que no están garantizados/asegurados por el Gobierno. El Prestamista, o su agente autorizado, debe tomar las acciones prudentes para cobrar y aplicar pagos de préstamos, proteger y preservar el préstamo si el pago no se garantiza de manera razonable mediante el uso de herramientas de cobro o ajustes de préstamo permitidos conforme a las reglamentaciones o las pautas de la Agencia. El Prestamista mantendrá todos los registros requeridos para documentar o para la administración adecuada de un préstamo.
2. Pagos. Los pagos del prestatario se procesarán cuando se reciban de conformidad con las reglamentaciones o las pautas de la Agencia. Si los pagos se cobran para seguros contra riesgos, impuestos inmobiliarios y pagos para un cargo anual, el prestamista debe garantizar que las garantías sean lo suficientemente adecuadas para cubrir los costos de primas y cargos. Un prestamista que no puede retener los fondos en garantía debe tener un plan suficiente que garantice el pago de las primas y los cargos.
3. Seguros. El Prestamista es responsable de mantener un seguro contra riesgos si el prestatario no lo hace, en la medida en que lo requiera la reglamentación de la Agencia. El Prestamista tomará todas las acciones necesarias, según lo requiera la reglamentación de la Agencia, para mantener la garantía cuando el prestatario no lo haga.
4. Solicitudes especiales. El Prestamista considerará las solicitudes de subordinación de préstamos, liberación de garantías o reducción o suspensión temporal de pagos del préstamo de acuerdo con los requisitos de la Agencia.
5. Cuentas en mora. El Prestamista realizará un esfuerzo diligente para contactar a los prestatarios y cobrarles los pagos que no se realizaron según lo acordado, se asegurará de que dicha garantía se mantenga y se proteja y trabajará con los prestatarios para acordar un plan para resolver la mora, de corresponder, según se establece en las reglamentaciones de la Agencia.
6. Incumplimiento grave/Ejecución hipotecaria. Cuando una hipoteca se encuentra en incumplimiento grave (es decir, más de 90 días de mora), el Prestamista debe tomar una acción inmediata y diligente. Las acciones para obtener el título de la propiedad mediante ejecución hipotecaria o transferencia voluntaria, así como también todas las acciones por incidentes, deben cumplir con las leyes y las reglamentaciones de la Agencia aplicables. Se espera que el Prestamista conserve y proteja los bienes y el título de acuerdo con las leyes pertinentes y las reglamentaciones y las pautas de la Agencia.
7. Administradores de préstamos. El Prestamista puede transferir o ceder el derecho de administrar los préstamos garantizados/asegurados para vivienda unifamiliar solo a administradores que cumplan con los requisitos de participación y las normas de desempeño aplicables. Dichos administradores deben acordar proporcionar, ya sea directamente a la Agencia a través del Prestamista, información necesaria para que el Prestamista cumpla con los requisitos de informe de este Acuerdo, así como también para permitir revisiones de sus operaciones conforme al Párrafo E de la Parte. Los administradores deben revender los préstamos solo a administradores calificados.
8. Indemnización. Es posible que se requiera al Prestamista que indemnice a la Agencia por una pérdida pagada si el pago en virtud de la garantía se realizó en el transcurso de los 24 meses posteriores al cierre del préstamo o hubo fraude/declaraciones falsas en conexión con la apertura del préstamo, independientemente del vencimiento del préstamo.

E. Revisiones de las operaciones del Prestamista por parte de la Agencia

La Agencia tendrá derecho a realizar revisiones, incluidas las revisiones en el sitio, de las operaciones del Prestamista y de las operaciones de un agente del Prestamista, con el fin de verificar el cumplimiento de este Acuerdo y de las reglamentaciones y las pautas de la Agencia. Estas revisiones pueden incluir, entre otras, auditorías de expedientes del caso; entrevistas con titulares, gerentes y personal; auditorías de garantías; e inspecciones de las pautas de suscripción, administración o liquidación del Prestamista o de su agente. El Prestamista o sus agentes brindarán acceso a toda la información pertinente para permitir que la Agencia o una parte autorizada por la Agencia realicen dichas revisiones.

F. Conformidad con las normas

1. Normas. El Prestamista cumplirá con todas las normas de apertura, administración, informe y operación impuestas por la Agencia en la ejecución de su programa de préstamos garantizados/asegurados. Además, el Prestamista cumplirá con toda otra ley, reglamentación y pauta federal y estatal aplicable.
2. Determinación de la conformidad. La Agencia considerará cuidadosamente los hechos y las circunstancias disponibles cuando determine si el Prestamista ha actuado o no de conformidad con las normas aplicables. La determinación por parte de la Agencia puede ser el resultado de una revisión de los siguientes, entre otras cosas:
 - Conformidad en el cumplimiento de los criterios financieros de la Agencia;
 - Idoneidad en el cumplimiento de las normas de la Agencia, incluida la apertura, la administración, el cobro de tarifas y los pagos del préstamo, y la protección de la garantía;
 - Cumplimiento de los requisitos de informe de la Agencia;
 - Evidencia de que el Prestamista está operando de manera sólida, prudente y profesional;
 - Índices de rendimiento de la cartera en comparación con los índices de rendimiento del sector para mora e incumplimiento; y
 - Resultados de auditorías realizadas en el sitio por la Agencia de la suscripción o la administración llevada a cabo por el Prestamista o la viabilidad y el estado financiero del Prestamista.
3. Acción por parte de la Agencia. Si se descubre que el Prestamista se encuentra en incumplimiento de las leyes o reglamentaciones federales o estatales, las pautas de la Agencia o los términos de este Acuerdo, la Agencia se reserva el derecho de iniciar acciones de acuerdo con sus leyes y reglamentaciones.

G. Divulgación y certificación respecto de la exclusión, la suspensión y otros asuntos en materia de responsabilidad - transacciones principales cubiertas

Las reglamentaciones de 2 CFR Partes 180 y 417 requieren esta divulgación y certificación. Puede comunicarse con la agencia del Departamento de Agricultura que ofrece la transacción cubierta propuesta para obtener copias de las reglamentaciones.

1. El posible participante principal (el Prestamista) certifica, a su leal saber y entender, que él y sus representantes:
 - a. no están actualmente excluidos, suspendidos o propuestos para exclusión, declarados inhabilitados o voluntariamente excluidos de transacciones cubiertas por parte de un departamento o una agencia federal;
 - b. no han sido condenados ni tuvieron un juicio civil presentado contra ellos por fraude ni un delito criminal en conexión con la obtención, el intento de obtener o la realización de una transacción pública (federal, estatal o local) o contrato conforme a una transacción pública; por violación de leyes antimonopolio federales o estatales o por malversación de fondos, hurto, falsificación, soborno, falsificación o destrucción de registros, realización de declaraciones falsas o recepción de bienes robados, en un período de tres años con anterioridad a esta propuesta;
 - c. no están actualmente procesados ni acusados de otro modo en materia penal o civil por una entidad gubernamental (federal, estatal o local) por la comisión de alguno de los delitos enumerados en el párrafo (1)(b) de esta certificación; y
 - d. no han tenido una o más transacciones públicas (federales, estatales o locales) que hayan sido finalizadas con causa o por incumplimiento en un período de tres años con anterioridad a esta solicitud/propuesta.
2. Cuando el posible participante principal no pueda certificar ninguna de las declaraciones de esta certificación, dicho posible participante deberá adjuntar una explicación a esta propuesta que la Agencia considerará cuando determine si celebrará o no la transacción.
3. El posible participante principal (el Prestamista) cumplirá con la subparte C de 2 CFR parte 180 como condición para su participación en la transacción, y comunicará este requisito de cumplimiento a las personas en el siguiente nivel inferior con las que el participante de nivel principal pueda celebrar transacciones cubiertas.

PARTE II: DURACIÓN Y MODIFICACIÓN

A. Duración, rescisión y extensión del acuerdo

1. Rescisión por parte de la Agencia. Este Acuerdo estará vigente salvo que sea rescindido por la Agencia conforme a sus requisitos.
2. Rescisión por parte del Prestamista. Este Acuerdo puede ser rescindido por el Prestamista en cualquier momento de conformidad con los requisitos del programa.
 - El Prestamista continuará estando obligado a administrar y liquidar los préstamos garantizados/asegurados restantes en la cartera. Salvo y hasta que la Agencia o el Prestamista transfieran los préstamos garantizados/asegurados a un administrador aceptable para la Agencia, todos los requisitos relacionados con la administración de préstamos del Prestamista y los derechos de la Agencia en virtud de este Acuerdo permanecerán en pleno vigor y efecto.
 - El Prestamista notificará a la Agencia su intención de rescindir el Acuerdo de conformidad con las reglamentaciones de la Agencia.
3. Efecto de la rescisión sobre obligaciones y responsabilidades Las obligaciones o responsabilidades del Prestamista que existían antes de la rescisión del Acuerdo continuarán existiendo con posterioridad a esta, salvo que la Agencia libere expresamente al Prestamista de cualquiera de sus obligaciones o responsabilidades por escrito. Esto corresponde ya sea que el Acuerdo sea rescindido por el Prestamista o por la Agencia.

B. Integridad del Acuerdo

Este Acuerdo, las Partes I a III inclusive, y las reglamentaciones o las pautas incorporadas a modo de referencia constituirán un único Acuerdo. No existen otros acuerdos, escritos o verbales, relacionados con los términos contenidos en este Acuerdo que sean vinculantes para las partes.

PARTE III: CLÁUSULA ADICIONAL

El Prestamista y la Agencia abajo firmantes aceptan por el presente los requisitos de participación y otras disposiciones de este Acuerdo.

Prestamista

Agencia

NOMBRE: _____

POR: _____

CARGO: _____

FECHA: _____
