

# Construcción Combinada con Prestamos Permanentes



# Construya el Sueño Americano y su negocio con una Garantía del 90%



# Nueva Construcción Tradicional

- Normalmente consta de dos prestamos.
- Primer Prestamo: Prestamo de construction de corto plazo. Generalmente 12 meses.



# Nueva Construcción Tradicional

- Segundo Préstamo: Construcción completa
  - Solicitar préstamo a 30 años
- La construcción es completada
- Cédula de habitabilidad emitida
- Solicitar un préstamo hipotecario a 30 años



# ¿Cómo funciona un préstamo hipotecario de cierre único?

Un conjunto de documentos de préstamo vincula a ambos:

1. La construcción y
2. El préstamo a 30 años



# Función de cierre único: "Versión de solo interés"

- Tasa de interés establecida en el cierre único.
- La nota de garantía de préstamo (LNG) se emite después del cierre.
- La construcción comienza después de que se cierra el préstamo.
- Los intereses mensuales se pagan de la Reserva de pago de intereses sobre el saldo del préstamo de construcción.
- Construcción terminada y exceso de reservas aplicadas al principal.
- Modificación de préstamo para volver a amortizar el saldo restante.



# La función mejorada de cierre único crea una versión "titulizada"

- Las reservas para contingencias y pagos de construcción se establecen al cierre
- Se emite la Note de garantía de préstamo y comienza la construcción
- Los pagos de capital, intereses, impuestos y seguros (PITI) se realizan durante la construcción desde la Reserva
- La construcción es completada
- El PITI se fija al cierre. No hay necesidad de una modificación de préstamo o reamortización después de que se complete la construcción
- Exceso de fondos de reserva para contingencias aplicados como reducción del principal

# Tipos de “Reservas” Constituidas en el Cierre Único



- Reserva de Pago “Solo Intereses”
  - Durante la construcción, solo se pagan intereses mensuales sobre el préstamo de construcción Q
- Reserva de Pago “PITI”
  - Durante la construcción, el PITI se paga mensualmente sobre el préstamo totalmente amortizado Y
- La Reserva “Contingencia de Construcción”
  - Si se usa, la reserva se limita al 10 % como máximo del costo de construcción



# Actualizaciones de reglas finales

- “No” al tope de la tasa de interés
- “Sí” a la rehabilitación de vivienda existente

# Costos de préstamos elegibles

"Sí a:

Casas modulares

Casas prefabricadas



"No" a:

Condominios



# Costos de préstamo elegibles - Reserva de contingencia

- Los costos de construcción incluyen:
  - Tierra
  - Costos grandes de construcción
  - Costos bajos de construcción
- Reserva Máxima de Contingencia = 10% Costo de Construcción



# Costos de préstamo elegibles: reserva de pago

- Plazo del préstamo = 30 años
- Tasa de interés fija
- La cuenta de reserva de pago puede ser
  - "Único interés"
  - "Reserva PITI"
- Si no es una reserva PITI, entonces se puede establecer una reserva de interés únicamente a partir de los fondos del préstamo al cierre para cubrir los pagos del préstamo de construcción durante la construcción.
- Al finalizar de la construcción, cualquier exceso de fondos de la cuenta de reserva de pago se aplicará como reducción de capital.

# Tasaciones

- Valor de la tierra + todos los costos de construcción de viviendas + reservas
- -debe ser menor o igual que-
- Valor Justo de Mercado (valor de tasación), que es el Monto Máximo del Préstamo

# Pregunta

---

El USDA certificará que el prestamista utiliza un contrato de construcción a precio fijo y que cuenta con personal con dos o más años de experiencia en la concesión y administración de préstamos para la construcción.

A. VERDADERO

B. FALSO

# Respuesta

*Handbook Ch 12.13*

## **B. FALSO**

- Los prestamistas garantizarán la utilización de un contrato de construcción a precio fijo.
- Los prestamistas presentarán el formulario RD 3555-16, debidamente cumplimentado, y certificarán que cuentan con personal con dos o más años de experiencia en la concesión y administración de préstamos para la construcción.

# Pregunta

Las responsabilidades del prestamista incluye:

- A. Supervisar la construcción de la propiedad
- B. Supervisar el desembolso del producto de la hipoteca
- C. Obtener documentación que confirme que la construcción de la propiedad ha finalizado.
- D. Todas las anteriores

# Respuesta

*Handbook Ch 12.13*

## **D. Todas las anteriores**

- Los prestamistas aprobados serán responsables de:
  - supervisar la construcción de la propiedad en cuestión,
  - supervisar el desembolso de los fondos de la hipoteca, y
  - obtener documentación que confirme que la construcción de la propiedad en cuestión se ha completado.

# Pregunta

Es responsabilidad exclusiva del prestamista desembolsar los ingresos de la hipoteca siempre que el constructor solicite fondos para pagar los gastos de construcción.

A. VERDADERO B. FALSO

# Respuesta

*Handbook Ch 12.13*

## **B. FALSO**

Los prestamistas aprobarán y desembolsarán los fondos de la hipoteca de conformidad con el contrato de préstamo para la construcción, **con la aprobación por escrito del prestatario** y confirmación de la finalización de las obras antes del desembolso.

# Pregunta

El prestamista autorizado, y no el USDA, será el responsable de aprobar a los constructores participantes.

A. VERDADERO B. FALSO

# Respuesta

*Handbook Ch 12.14*

## **A. VERDADERO**

El prestamista autorizado y su agente, en su caso, se encargarán de aprobar a los constructores participantes.

# Pregunta

El préstamo de cierre único puede utilizarse para financiar la construcción de una nueva residencia unifamiliar, que puede incluir:  
(marque todo lo que corresponda)

- A. Casa modular
- B. Casa prefabricada
- C. Condominios, incluidos los condominios independientes y los condominios de obra
- D. Todos los anteriores

# Respuesta

*Handbook Ch 12.15*

- A. Casa modular**
- B. Casa prefabricada**

- El préstamo se utilizará para financiar la construcción de una nueva vivienda unifamiliar, que puede incluir la construcción de casas modulares y prefabricadas.
- Los condominios, incluidos los condominios independientes y los condominios de sitio, no son elegibles para este tipo de característica de préstamo

# Pregunta

- Los costes de préstamo admisibles son el terreno, los costes directos de construcción y los costes indirectos de construcción.
- Los costes no admisibles son la reserva de intereses y la reserva PITI.

A. VERDADERO B. FALSO

# Respuesta

*Handbook Ch 12.15*

## **B. FALSO**

- Los costes del préstamo que pueden incluirse en el importe del préstamo están sujetos a la relación préstamo-valor máxima y serán costes de construcción razonables y habituales. Además del coste del terreno, los costes directos y los costes indirectos, también pueden incluirse los siguientes costes:
  - o Reserva para imprevistos en la construcción
  - o Reserva de intereses, incluidos los intereses intermedios devengados, durante el periodo de construcción, sobre una línea de crédito de almacén hasta 12 meses
  - o Reserva de pago de principal, intereses, impuestos y seguro (PITI) hasta 12 meses

# Pregunta

En el caso de los Préstamos Combinados de Construcción a Permanente, también conocidos como Préstamos de Construcción de Cierre Simple, el USDA emite la Nota de Garantía del Préstamo (LNG) al prestamista una vez finalizada la construcción..

A. VERDADERO B. FALSO

# Respuesta

*Handbook Ch 12.22*

## **B. FALSO**

La garantía de la nota de préstamo puede emitirse una vez cerrado el préstamo provisional para la construcción sin esperar a la finalización de la propiedad en cuestión.

# Pregunta

¿Qué elementos incluye el tasador para determinar el valor de mercado de la propiedad en cuestión?  
(marque todo lo que proceda)

- A. Coste de adquisición del terreno
- B. Costes fijos de construcción dentro del contrato
- C. Costes duros de construcción pagados a subcontratistas fuera de contrato
- D. Mobiliario y grandes aparatos electrónicos
- E. Tasas de tasación
- F. Tasas de arquitectura
- G. Tasas de título
- H. Reserva para contingencias en la construcción
- I. Reserva para el pago de intereses
- J. Reserva de pago PITI
- K. Tasas de aceptación o revisión del constructor

# Respuesta

*Handbook Ch 12.15*

## **Todos excepto: D (Muebles y Electrónica Mayor)**

- El único artículo que el tasador no utilizará para establecer el valor justo de mercado es "*Muebles y grandes aparatos electrónicos*".
- Todos los demás conceptos son costes admisibles del préstamo y se incluirán en el cálculo del valor justo de mercado realizado por el tasador.
- Revise HB-1-3555, Capítulo 12.15 *Costos Elegibles del Préstamo, Terreno, Costos Duros de Construcción y Costos Blandos de Construcción* para entender todo lo que se incluye en el cálculo del valor justo de mercado del tasador.

# Pregunta

El prestamista es el único responsable de aprobar los desembolsos al constructor.

A. VERDADERO B. FALSO

# Respuesta

*Handbook Ch 12.23*

## **B. FALSO**

El **prestatario y el prestamista** serán responsables conjuntamente de aprobar los desembolsos al constructor durante la fase de construcción.

# Pregunta

Una vez finalizada la construcción, los fondos de reserva sobrantes se desembolsan al prestatario.

A. VERDADERO B. FALSO

# Respuesta

*Handbook Ch 12.20*

**B. FALSO**

Los fondos sobrantes de la cuenta de reserva se aplicarán como reducción del principal.



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