



# Préstamo Combinado de Construcción a Permanente

# Rehabilitación y Reparación

# Préstamo Combinado de Construcción a Permanente para Rehabilitación y Reparación

- ¡ Cuando la vivienda de sus sueños necesita un poco (o mucho) de cariño, Desarrollo Rural puede ayudar!
- Las viviendas listas para entrar a vivir son limitadas en algunas zonas y construir una nueva desde cero puede suponer más responsabilidad de la que algunos compradores desean asumir.



# Compra con Préstamo para Rehabilitación y Reparación (HB 12.28 )

- Ventajas para los solicitantes
- Compra de vivienda existente
- Personalizar las mejoras
- Un solo cierre de préstamo
- Fondos para adquirir la vivienda y llevar a cabo la rehabilitación subvencionable



# Compra con Préstamo para Rehabilitación y Reparación (HB 12.28 )

## Ventajas para los solicitantes

- 100% de financiación
- Importe máximo del préstamo = 100% del valor de tasación "mejorado".
- Puede incluirse honorarios de garantía inicial por encima del valor "tal cual".
- El importe del préstamo no se amortizará ni modificará en el futuro



# 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 pero antes de la finalización de las obras de reparación y renovación
- El préstamo puede venderse inmediatamente en el mercado secundario tras la emisión de la Nota de Garantía del Préstamo



# Compra con Préstamo para Rehabilitación y Reparación

(HB 12.28 )

- **Reparaciones No Estructurales**
- Financia hasta 35.000\$ en reparaciones
- Sin costes 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 35.000\$ en costos de reparación
- Se requiere un inspector cualificado
- Reservas para contingencias es permitidas:
  - 10% cuando los servicios estan conectados
  - 15% cuando los servicicis estan desconectados
- Reservas para pagos de PITI, se permiten hasta 6 meses cuando la vivienda es inhabitable

# Costos Admisibles de Préstamos (HB 12.28 B)

- 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, adosado o independiente





# Costos Admisibles de Préstamos (HB 12.28 B)

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



# Costos Prohibidos de Préstamos (HB 12.28 B)

- Propiedades de inversión
- Instalación de nuevas piscinas, saunas o jacuzzis
- Instalación de elementos de lujo como chimeneas exteriores, cocinas de patio, etc.
- Convertir estructuras existentes, como un granero o una dependencia, en una vivienda unifamiliar.



# Costos Prohibidos de Préstamos (HB 12.28 B)

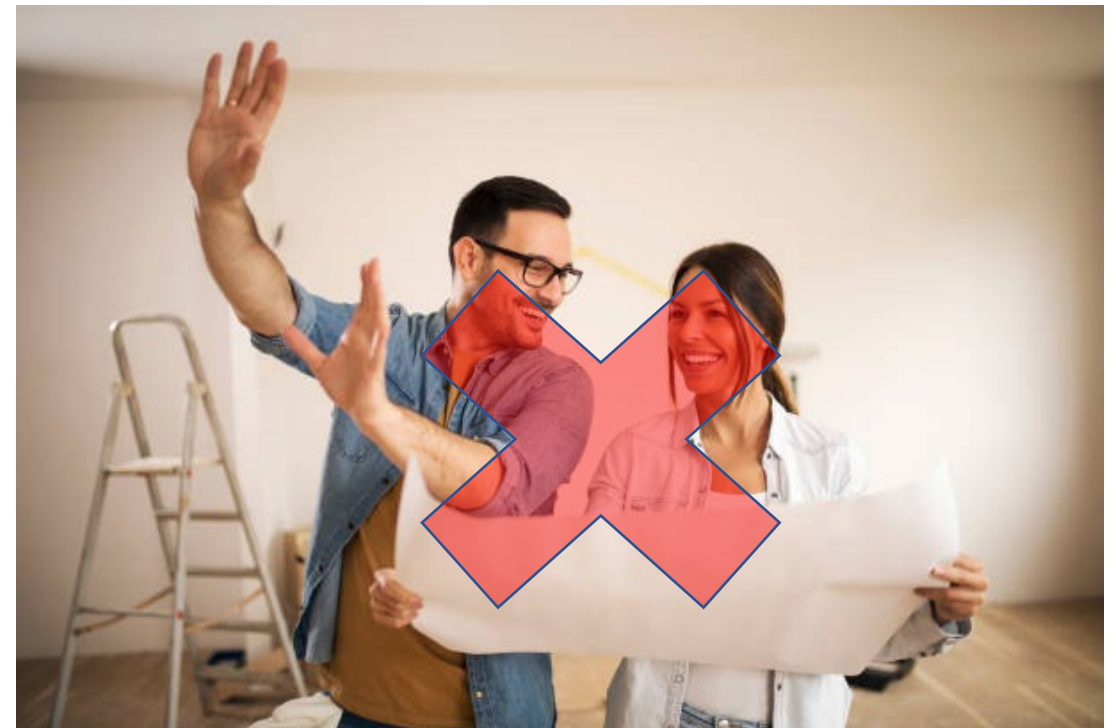
- Alteraciones que permiten obtener ingresos
- Reparación de casas prefabricadas o condominios nuevos o existentes
- Reparaciones o mejoras de espacios comunes como salas de reuniones comunitarias, parques infantiles, etc.



# Administración de la Construcción

## 7 CFR Parte 3555.105 y 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.
- Los constructores/contratistas deben cumplir los requisitos del programa.
- El prestatario no puede actuar como contratista general.



# Administración de la Construcción

## 7 CFR Parte 3555.105 y HB 12.28 C

- **Honorarios de Inspección/Consultoría** - para reparaciones estructurales que superen los 35.000 \$, un inspector certificado realizará las inspecciones de las fases
- **Estimación de Costes** - 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 6 meses. Pueden aprobarse ampliaciones de plazo a discreción del prestamista.





# Administración de la Construcción

## 7 CFR Parte 3555.105 y 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 has aprendido?

# Pregunta

---

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

A. VERDAD

B. FALSO



# Respuesta

---

*3555.105, HB 12.28*

## **B. FALSO**

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

# Pregunta

---

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

A. VERDAD

B. FALSO

# Respuesta

---

*3555.107 (d), HB 12.28 A*

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 6 meses o hasta que un inspector externo considerado cualificado por el prestamista determine que la vivienda es habitable durante el periodo de construcción.

# Pregunta

---

Jeff y Connie quieren comprar una vivienda existente. El precio de compra es de 160.000\$. Las reparaciones a realizar incluyen: nuevo suelo interior, actualización de los armarios y gabinetes de la cocina. Los costos de reparación ascienden a 35.000\$, más una reserva para contingencias de 3.000\$ y 500\$ en concepto de tasas de permiso/inspección. El valor de la propiedad "mejorada" es de 200.000\$. Esta propiedad es elegible para un préstamo de rehabilitación/reparación.

A. VERDAD

B. FALSO

# Respuesta

---

*3555.107 (d), HB 12.28*

## **B. VERDAD**

- Precio de compra: 160.000\$ + 38.500\$ por reparaciones, gastos y contingencias = 198.500\$.
- Valor de Mejora: 200.000\$.
- Importe máximo del préstamo: \$202,020
- $200.000\$ - 198.500\$ = 1.500 \$$  de gastos de cierre + 2.020\$ de honorarios de GRH

# 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

---

*3555.105, HB 12.24 and 12.28*

## **B. FALSO**

- Los cambios propuestos no deben afectar al alcance del proyecto ni al valor "tal y como ha sido mejorado".
- Una cocina exterior se considera un elemento de lujo y es una finalidad de préstamo prohibida.

# 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



# Respuesta

---

*3555.105, HB 12.28*

## **C. Convertir granero en vivienda unifamiliar**

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

# Pregunta

---

- La vivienda puede ser demolida como parte de la rehabilitación

A. VERDAD

B. FALSO

# Respuesta

---

*3555.105, HB 12.28*

## **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.

# 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 subvencionable.

A. VERDAD      B. FALSO

# Respuesta

---

*3555.105, HB 12.24 and 12.28*

## **A. VERDAD**

- La orden de cambio no modifica el alcance de la obra.
- Los electrodomésticos nuevos son una finalidad de préstamo admisibles.

# Pregunta

---

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

- A. VERDAD      B. FALSO

# Respuesta

---

*3555.105, HB 12.28 C*

## **B. FALSO**

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

# Pregunta

---

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

A. VERDAD

B. FALSO



# Respuesta

---

*3555.105, HB 12.28*

## **B. FALSO**

Sólo las reparaciones estructurales que superan los 35.000\$ requieren que un inspector realice una inspección minuciosa de la propiedad.



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