



Préstamos Garantizados para Viviendas Rurales del Departamento de Agricultura de los EE. UU. (USDA) (Sección 502)

Consejo de Asistencia para Viviendas

Mayo de 2009

Bajo el Programa de Préstamos Garantizados para Viviendas Rurales de la Sección 502, el gobierno garantiza los préstamos hipotecarios otorgados por prestamistas comerciales, brindándoles la posibilidad de comprar viviendas de precios moderados a los residentes rurales con ingresos bajos a medios.

Objetivo

El Programa de Préstamos Garantizados para Viviendas Rurales de la Sección 502 está pensado para los residentes rurales con ingresos estables, bajos o medios, que no pueden acceder a una vivienda adecuada a través del financiamiento tradicional. Estos préstamos le permiten a los residentes rurales con ingresos bajos o medios adquirir una vivienda de precio moderado. Los préstamos se pueden usar para comprar viviendas nuevas o existentes, o casas prefabricadas nuevas.

La Oficina de Desarrollo de Viviendas e Instalaciones Comunitarias Rurales (RD, por su sigla en inglés) del Departamento de Agricultura de los EE. UU. está a cargo de la administración del Programa. La RD no otorga préstamos en forma directa a los prestatarios elegibles, sino que garantiza los préstamos realizados por prestamistas comerciales. Estas garantías reducen considerablemente el riesgo de los prestamistas y los estimula para que les den préstamos a los residentes rurales con ingresos modestos y pocas garantías.

Elegibilidad

Los solicitantes elegibles deben tener ingresos adecuados y estables (hasta 115% de los ingresos medianos ajustados del área [AMI, por su sigla en inglés]) y antecedentes crediticios decentes, y no deben calificar para obtener un crédito hipotecario tradicional. La RD usa dos fórmulas para determinar la capacidad de una familia para contraer la responsabilidad de una hipoteca. Primero, el capital, los intereses, los impuestos y el seguro (PITI, por su sigla en inglés) deben ser del 29% o menos de los ingresos mensuales brutos. Segundo, el total de las

deudas mensuales debe ser del 41% o menos de los ingresos mensuales brutos.

Términos

Los préstamos deben provenir de instituciones prestamistas aprobadas por la RD. Los préstamos tienen plazos de 30 años y tasas fijas de interés a valor de mercado. Los préstamos pueden ser de hasta el 100% del valor de mercado o del costo de adquisición, el que sea menor. El monto máximo del préstamo se basa en lo que pueda pagar el prestatario. Los préstamos pueden incluir los costos del cierre de la operación, los honorarios legales, los servicios de escrituración, los costos de la apertura de un depósito en garantía (*escrow*) y otros ítems prepagos, siempre que la valuación sea mayor al precio de venta. Además, la RD le cobra al prestador el 2% del monto del préstamo por la garantía, por una única vez. El prestamista puede trasladar este costo al prestatario. No es necesario contratar un seguro hipotecario privado, y los préstamos tienen aceptación Fannie Mae y Ginnie Mae en el mercado secundario.

La RD garantiza el préstamo al 100% de la pérdida para el primer 35% del préstamo original y al 85% de la pérdida para el 65% restante. La pérdida total que pueda pagar la RD no debe superar el 90% del monto del préstamo original.

Estándares

Las residencias a comprar con el préstamo garantizado deben cumplir con el Código de Energía Modelo CABO y con las normas de estructura, instalaciones y termitas establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. No hay restricciones con respecto al tamaño o el diseño. Se permiten los servicios tradicionales, salvo las piscinas al nivel del suelo. Las casas prefabricadas deben ser nuevas y estar instaladas en forma permanente.

Diferencias entre los Programas de Préstamos Directos y Préstamos Garantizados de la Sección 502

La Sección 502 tiene otros programas de préstamos, pero el único que se puede comparar con el programa de préstamos garantizados con respecto a la cantidad de préstamos otorgados es el Programa de Préstamos Directos para Viviendas. Este programa solía representar casi todos los préstamos de la Sección 502, pero la cantidad de préstamos garantizados ha aumentado considerablemente en los últimos años. Durante el Ejercicio Fiscal 2007, el programa de préstamos garantizados comprometió aproximadamente \$3700 millones para 35,322 préstamos, mientras que el programa de préstamos directos comprometió unos \$1200 millones por un total de 11,448 préstamos.

Las diferencias más importantes entre los programas de préstamos directos y garantizados de la Sección 502 son las siguientes:

- Para los préstamos garantizados de la Sección 502 el *prestamista* es una institución crediticia privada, un banco o una compañía hipotecaria que también maneja el servicio de los préstamos. Para el programa directo, la RD del USDA es la prestamista y la encargada del servicio de la deuda.
- Para los préstamos garantizados de la Sección 502, los *niveles de ingresos* de los prestatarios tienen un tope del 115% de los ingresos medianos del área. Para el programa de préstamos directos, el nivel de ingresos no puede superar el 80% de los AMI.
- El programa de préstamos garantizados no proporciona *subsídios de asistencia para el pago*. El programa de préstamos directos proporciona asistencia para el pago, que puede reducir el pago de intereses sobre la hipoteca hasta un 1% y se basa en los ingresos del prestatario.
- Los programas brindan distintas *protecciones para el prestatario*. Los solicitantes de préstamos garantizados no tienen los derechos de moratoria o apelación que tienen los solicitantes del programa de préstamos directos. En caso de incumplimiento, la liquidación de los préstamos garantizados de la Sección 502 está a cargo del prestamista

comercial, mientras que la liquidación de los préstamos directos está a cargo del gobierno.

Información adicional

Los prestatarios interesados se deben comunicar con la Oficina de Desarrollo Rural local para obtener más información sobre el programa y una lista de los prestamistas aprobados. La solicitud de préstamo se presenta al prestamista aprobado y está sujeta a su programa de aceptación de préstamos. Aproximadamente 30% de los préstamos garantizados de la Sección 502 se otorga a familias con ingresos por debajo del 80% de los AMI.

Para obtener más información sobre los préstamos de la Sección 502 y la RD, comuníquese con la National Office, 1400 Independence Avenue, S.W., Washington, D.C. 20250; 202-690-1533, o con la Oficina Estatal de Desarrollo Rural que le corresponde, que puede identificar en http://www.rurdev.usda.gov/recd_map.html o con la que se puede comunicar por teléfono al 202-720-4323. Los manuales y los reglamentos de la RD están disponibles en línea, en <http://rurdev.usda.gov/regs>. El programa de préstamos garantizados de la Sección 502 se rige por las disposiciones del apartado 1980 7 del CFR o por las Directiva 1980 de la RD.

Consejo de Asistencia para la Vivienda

El Consejo de Asistencia para la Vivienda (HAC, por su sigla en inglés) se fundó en 1971 y es una organización sin fines de lucro con sede en Washington, D.C., que ayuda a las organizaciones locales a construir casas accesibles en las zonas rurales de los EE. UU., brindando financiamiento con costos menores a los del mercado, asistencia técnica y servicios de información, capacitación e investigación. Los programas del HAC se concentran en las soluciones locales, el fortalecimiento de los necesitados, la reducción de la dependencia y las estrategias de autoayuda. El HAC es un prestador de oportunidades igualitarias.

1025 Vermont Ave., N.W.
Suite 606
Washington, DC 20005
202-842-8600
hac@ruralhome.org
<http://www.ruralhome.org>