USDA Servicio de Vivienda Rural
Oficina de Desarrollo Rural del USDA

Préstamos Garantizados para Vivienda Rural

Este programa es administrado por el Servicio de Vivienda Rural (RHS), una agencia de la Oficina de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA).

Algunas veces un buen crédito y un ingreso fijo no son suficientes para obtener un préstamo hipotecario en una institución de crédito comercial, como un banco regular, un banco de crédito y ahorro o una compañía hipotecaria.

Con la ayuda de un préstamo hipotecario garantizado por el USDA, más familias e individuos residentes en zonas rurales podrían llenar los requisitos para convertirse en propietarios. Cuando el gobierno federal acepta garantizar un préstamo, las instituciones de crédito pueden ayudar a los compradores, al mismo tiempo que corren menos riesgos. Por medio del Programa de Préstamos Garantizados para Vivienda Rural, personas de ingresos bajos y moderados pueden obtener hipotecas, algunas veces sin tener que dar un pago inicial.

Préstamos Garantizados para Vivienda Rural

Para calificar, los solicitantes deben:

- Tener un ingreso adecuado y seguro;
- Ser ciudadanos estadounidenses o haber sido admitidos legalmente al país como residentes permanentes;
- Tener un ingreso familiar anual ajustado que no exceda el límite fijado al ingreso moderado del área donde reside. El ingreso familiar incluye el ingreso bruto total del solicitante, el co-solicitante y los demás adultos que vivan en la casa. Los solicitantes tal vez puedan hacer ciertos ajustes al ingreso bruto –como el gasto

anual para el cuidado de niños y $480 por cada niño menor de edad – para calificar. Los funcionarios de campo de la Oficina de Desarrollo Rural del USDA pueden ofrecer información sobre los límites al ingreso moderado en las zonas bajo su jurisdicción, así como orientación para calcular el ingreso familiar;

- Tener un historial de crédito que indique una disposición razonable a cumplir con las obligaciones contraídas en sus fechas de vencimiento;
- Poseer capacidad de reembolso basada en los coeficientes siguientes: El total del capital, los intereses, los impuestos y el seguro (PITI por sus siglas del inglés) dividido entre el ingreso mensual bruto debe ser igual a o menor del 29 por ciento. La deuda total dividida entre el ingreso mensual bruto debe ser igual a o menor del 41 por ciento.

Casas que califican:

- Se pueden hacer préstamos garantizados para comprar casas nuevas o ya existentes;
- Las casas existentes deben ser estructuralmente sólidas, adecuadas en cuanto a funcionalidad y estar en buen estado;
- No existen restricciones sobre el tamaño o el diseño de la casa financiada;
- La casa no se debe usar con fines de lucro;
- Las casas deben estar ubicadas en zonas rurales. Las zonas rurales incluyen el campo abierto y lugares con una población de 10,000 o menos habitantes y – con ciertas condiciones – pueblos y ciudades con una población entre 10,000 y 25,000 residentes. Las oficinas de campo de Desarrollo Rural del USDA pueden determinar las zonas elegibles.

Puntos sobresalientes del Programa de Préstamos Garantizados para Vivienda Rural

- Los préstamos pueden ser de hasta el 100 por ciento del valor tasado o del costo de compra de la casa, de las dos cifras, la que sea menor. No se requiere dar pago inicial.
- Las hipotecas se pueden pagar en 30 años con las tasas fijas de interés prevalecientes en el mercado.
- Los préstamos pueden incluir fondos para los costos de cierre, garantía, gastos de abogados, servicios de investigación de títulos de propiedad, costo de establecer una cuenta de plica y otros gastos pagados por adelantado, si el valor tasado es mayor que el precio de venta de la casa.
- Los vendedores pueden contribuir a los costos de cierre del comprador.
- Los compradores pueden hacer la solicitud con prestadores participantes en el programa.
- Los compradores deben ocupar ellos mismos la casa después de efectuar la compra.
- Se puede hacer préstamos para refinanciar hipotecas garantizadas por el Servicio de Vivienda Rural o Préstamos Directos para Vivienda conforme a la Sección 502 del Servicio de Vivienda Rural.
- Al prestador se le cobra una tarifa única equivalente al 2 por ciento de la cantidad del préstamo, pero éste puede pasar ese gasto al comprador.
- Los préstamos efectuados son aceptados en el mercado secundario, entre ellos Freddie Mac, Fannie Mae, Ginnie Mae y muchas agencias estatales dedicadas al financiamiento de vivienda.
- Los préstamos garantizados están sujetos a las cláusulas de los estatutos sobre Derechos Civiles, entre ellos la Ley sobre Igualdad de Oportunidades de Crédito.

Estamos aquí para Ayudarles

Si desea compra una casa, llame o visite a su prestador local o la oficina de Desarrollo Rural del USDA local para información sobre este programa. Los empleados le pondrán en contacto con los prestadores participantes. Los prestadores interesados en ser aprobados para participar en este programa también pueden ponerse en contacto con la oficina de Desarrollo Rural del USDA para más información. Por favor busque el número del teléfono en su guía local bajo "United States Government, Department of Agriculture." Para ponerse en contacto con su oficinal estatal de Desarrollo Rural, llame al (202) 720-4323 y apriete el "1".

También puede encontrar información en el sitio del la red al **http://www.rurdev.usda.gov/rhs/index.html.** También puede escribir a la siguiente dirección:

USDA Rural Development
Rural Housing Service
STOP 0701
1400 Independence Ave. SW
Washington, D.C. 20515-0701

PA 1501-S
May 2001

El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) prohíbe la discriminación por raza, color, origen nacional, sexo, religión, edad, incapacidad, creencias políticas, orientación sexual y estado civil o familiar en todos sus programas y actividades. (No todas las prohibiciones se aplican a todos los programas). Las personas incapacitadas que necesiten otros medios para la comunicación de información sobre programas (Braille, letra grande, cintas de video, etc.), deben contactar al Centro TARGET del USDA en el (202) 720-2600 (teléfono y teletipo).

Para presentar una queja sobre discriminación, escriba a: USDA, Director, Office of Civil Rights, Room 326-W, Whitten Building, 14th and Independence Avenue, SW, Washington, D.C. 20250-9410, o llame al (202) 720-5964 (teléfono o teletipo). El USDA es un proveedor y empleador que ofrece igualdad de oportunidades.