

DESARROLLO RURAL DEL DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA DE LOS
ESTADOS UNIDOS

Formulario RD 3550-23
(Rev. 07-20)

Formulario aprobado
OMB N.º 0575-0172

GUÍA DE ORIENTACIÓN PARA SOLICITANTES

Esta guía de orientación para los solicitantes resume la información que deben conocer después de que se determine que son aptos para un préstamo directo para vivienda unifamiliar. Antes de que la Agencia pueda tomar una decisión sobre el préstamo, tendrá que ver el vídeo de orientación para solicitantes de la Agencia. Este vídeo está disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=XxobzC24FfU&feature=youtu.be>. Después de ver el vídeo, tiene que firmar y devolver este formulario a la oficina de Desarrollo Rural (DR) que tramita su solicitud de préstamo. Si no puede ver el vídeo, contacte a la oficina de la DR para obtener más instrucciones.

PARTE I. INFORMACIÓN DEL PROGRAMA

A. DERECHOS

Igualdad de oportunidades. El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) es un proveedor, empleador y prestamista que ofrece igualdad de oportunidades.

Recurso de apelación. Los solicitantes tienen derecho a recurrir las acciones administrativas del programa que les afecten negativamente.

B. INSPECCIONES

Los solicitantes que reciben un préstamo de compra o reparación son responsables de las inspecciones de la propiedad necesarias para proteger sus propios intereses. Para verificar que todos los sistemas principales son adecuados cuando el préstamo es para la compra o refinanciación de una vivienda existente, el solicitante debe contratar los servicios de un inspector autorizado por el Estado para que realice una inspección de toda la casa y declare si la vivienda parece cumplir las normas de la Agencia con respecto a: las termitas y otras plagas (esto puede ser independiente de la inspección de toda la casa); la fontanería, el agua y el alcantarillado; la calefacción y la refrigeración; los sistemas eléctricos; y la solidez estructural. El informe de inspección debe ser un documento completo que cumpla las normas mínimas de las asociaciones de inspectores profesionales de viviendas. Cuando un Estado no concede licencias a los inspectores, un inspector independiente y calificado de terceros puede realizar las inspecciones y proporcionar las certificaciones necesarias. RD es una institución de crédito y no garantiza el valor o el estado de la propiedad.

De acuerdo con la Ley de Reducción de Trámites de 1995, un organismo no puede llevar a cabo o patrocinar, y una persona no está obligada a responder a una solicitud de información a menos que muestre un número de control OMB válido. El número de control OMB válido para esta solicitud de información es 0575-0172. Se calcula que el tiempo necesario para completar esta solicitud de información es de un promedio de 30 minutos por respuesta, incluyendo el tiempo para revisar las instrucciones, buscar en las fuentes de datos existentes, recopilar y mantener los datos necesarios, y completar y revisar la recopilación de información.

C. CIERRE

Pago inicial. Los solicitantes que dispongan de un patrimonio no destinado a la jubilación que supere los límites establecidos por la Agencia deberán destinar el importe sobrante a las transacciones de compra y reparación.

[Esta sección se aplica a los préstamos sujetos al proceso de liquidación de bienes inmuebles residenciales]

Proveedores de servicios de liquidación. En relación con el préstamo, los solicitantes recibirán una lista escrita de proveedores de servicios de liquidación cuyos costos son conocidos por la Agencia. La lista incluirá proveedores de servicios como inspectores de viviendas, agentes de títulos/cierres, etc. Los solicitantes pueden seleccionar un proveedor que no esté en esta lista; sin embargo, los solicitantes son responsables de investigar los costos asociados a las selecciones alternativas. Los costos de los servicios de liquidación de los proveedores que figuran en la lista emitida se indican en la estimación del préstamo, que se facilitará en un plazo de tres (3) días hábiles después de que la Agencia reciba una solicitud completa.

Seguro de título de propiedad. Por lo general, el solicitante debe contratar un seguro de título de propiedad, aunque en raras ocasiones se puede utilizar un dictamen de título de un abogado. La compañía o el abogado de títulos de propiedad deben ser aceptables para la Agencia.

Agente/abogado de cierre. El solicitante debe elegir un agente de cierre que sea aceptable para la Agencia. El solicitante tiene derecho a elegir un abogado para que lo represente en todos los asuntos relacionados con esta transacción. El agente de cierre/abogado deberá completar las certificaciones e informar a la Agencia antes de recibir la autorización para cerrar el préstamo. El solicitante es responsable de todos los cargos del agente de cierre o del abogado, independientemente de que el préstamo se cierre o no.

Gastos de cierre. El solicitante, el vendedor o ambos son responsables del pago de los costos de cierre en el momento del cierre del préstamo. Los costos típicos incluyen: solución de problemas de titularidad, resúmenes de títulos de propiedad, sellos documentales, servicios de control de impuestos, pólizas de seguro de titularidad del prestamista, pólizas de seguro de titularidad del propietario, cargos de avalúo, cargos de notario, costos de registro, evaluación del terreno, cargos de abogado y cargos de presentación de solicitudes. El solicitante también debe hacer un depósito inicial en la cuenta en custodia.

Errores y omisiones en los documentos. El prestatario se compromete a celebrar, reconocer, rubricar y entregar los documentos solicitados al prestamista o al agente de cierre en un plazo de diez (10) días a partir de su recepción o a pagar todos los gastos que el prestamista sufra, incluidos los cargos razonables de los abogados.

D. OBLIGACIONES EN CURSO

Trabajar con NFAOC. Parte de la misión del Centro Nacional de Operaciones Financieras y Contables (NFAOC) es proporcionar servicios y asesoramiento para ayudar a los clientes a tener éxito como propietarios de viviendas. El NFAOC (antes conocido como Centro de Atención al Cliente o CSC) proporciona una amplia variedad de servicios, entre los que se incluyen la tramitación de pagos, la gestión de depósitos/impuestos/seguros, la evaluación de la aptitud de los subsidios de pago y los pagos finales.

Servicio de atención al cliente: Para preguntas generales sobre la gestión de préstamos, llame al 1-800-414-1226 y tenga a mano su número de préstamo.

Pagos. Los pagos regulares se deben realizar en la fecha de vencimiento o antes, y no se aplicarán hasta que se realice el pago completo previsto. El incumplimiento de los pagos a tiempo puede dar lugar a cargos por mora, a la presentación de informes a los registros de crédito, a la compensación de ingresos o a la ejecución hipotecaria. Si por alguna razón no se puede realizar un pago a tiempo, el prestatario debe ponerse de inmediato en contacto con la NFAOC en 1-800-793-8861. Sin embargo, la notificación no impedirá que se aplique al prestatario cargos por mora. Si un prestatario desea realizar un último pago, debe contactar al NFAOC para obtener una declaración de pago.

Opciones de pago. Los prestatarios tienen numerosas opciones para realizar los pagos a tiempo a NFAOC que incluyen:

- **Débito pre autorizado (PAD):** El PAD es un servicio gratuito que permite que los pagos del prestatario se retiren automáticamente de su cuenta corriente o de ahorro el mismo día de cada mes.
- **Acceso a la web:** Los prestatarios pueden acceder a su préstamo hipotecario en línea si ingresan a <http://rdhomeloans.usda.gov> para registrarse y obtener una identificación de autenticidad electrónica.
- **Pago iniciado por el cliente (PIC):** El CIP es un servicio gratuito que permite a los propietarios de viviendas deducir fondos de su cuenta corriente o de ahorro por teléfono y aplicarlos a su cuenta hipotecaria. Llame al 1-800-414-1226 y elija la opción 1. Tenga a mano los números de ruta y de cuenta de su banco.
- **Correo:** Los pagos se pueden enviar por correo a USDA, RD, NFAOC, P.O. Box 790170, St. Louis, 63179-0170. Escriba su número de cuenta del USDA en su cheque o giro postal.
- **Western Union Quick Collect y Money Gram:** Ambas opciones están a disposición de los prestatarios para realizar el pago mensual de su hipoteca. Se aplican los cargos correspondientes. En la guía informativa que recibirá de la NFAOC una vez cerrado el préstamo se ofrecen más detalles sobre estas opciones.

Pagos atrasados. Los prestatarios que no realicen el pago completo en el plazo de 15 días a partir de la fecha de pago tendrán que abonar un cargo por mora. Esta comisión es un porcentaje de su pago de capital e intereses, u otra cantidad autorizada por la ley estatal.

Fondos insuficientes. Los prestatarios deberán pagar un cargo por cualquier cheque devuelto por falta de fondos.

Custodia para impuestos y seguros. Por lo general, los prestatarios están obligados a establecer cuentas de depósito en garantía, a menos que la cuenta sea o vaya a ser depositada por otro prestamista; que la Agencia no esté tomando un interés de seguridad en la propiedad, o que el endeudamiento total de la Agencia sea inferior a 15.000 dólares. La cuenta en custodia es mantenida por la NFAOC en nombre del prestatario para el pago de impuestos y seguros. Los prestatarios con cuentas de depósito en garantía pagan una cantidad cada mes, además de su pago de capital e intereses, que se deposita en la cuenta en custodia para el pago de futuras facturas de impuestos y seguros. La Agencia pagará los impuestos y las primas de seguro a su vencimiento con fondos de la cuenta en custodia del prestatario.

Seguro. Los prestatarios son responsables de obtener y mantener continuamente un seguro contra riesgos durante la vigencia del préstamo. Si se cancela el seguro de un prestatario, la Agencia puede comprar un seguro para el prestatario y cargar en la cuenta del prestatario el costo del seguro. El seguro de inundación también es necesario si se determina que la propiedad está situada en una zona especial de riesgo de inundación (SFHA) en el momento del cierre del préstamo o posteriormente durante su vigencia. El originador del préstamo notificará al prestatario mediante el formulario RD 3550-6, Aviso de riesgos especiales de inundación, requisitos de compra de seguro de inundación y disponibilidad de ayuda federal por desastre, si la propiedad se encuentra en un área SFHA. Si no se puede obtener un seguro contra inundaciones, la propiedad no puede optar a la ayuda financiera federal. Los solicitantes/prestatarios del programa de reparaciones de la Sección 504 están obligados a obtener un seguro contra inundaciones si el préstamo o la subvención es igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes de que se inicie la mejora o se produzcan los daños.

Mantenimiento de la propiedad. Los prestatarios son responsables del mantenimiento de sus propiedades durante toda la vida del préstamo. Si se determina que su propiedad necesita reparaciones y usted no reúne los requisitos para obtener un préstamo posterior para reparaciones, la Agencia puede adelantar fondos para pagar las reparaciones necesarias para proteger los intereses del Gobierno; la Agencia recupera los importes adelantados con cargo a la cuenta del prestatario. La falta de protección de la garantía de la Agencia es un incumplimiento no monetario y podría dar lugar a una ejecución hipotecaria. Para más información, contacte a su oficina local de la RD.

Conservación de la energía. El ahorro de costos energéticos puede suponer una gran diferencia en la capacidad del prestatario para realizar los pagos regulares del préstamo. Las empresas de servicios públicos y las oficinas de extensión del condado pueden sugerir formas de conservar la energía.

E. OPCIONES DE SERVICIO

Asesoramiento. El asesoramiento crediticio está disponible para los prestatarios que tienen dificultades para cumplir con su obligación de pago mensual del préstamo. Los prestatarios pueden llamar al 1-800-793-8861 para obtener asesoramiento de un representante.

Acuerdo de promesa de pago. Una promesa de pago es un compromiso firme de arreglos de pago hecho entre usted y un consejero de la NFAOC para poner la cuenta al día dentro de una cantidad de tiempo especificada.

Acuerdo de trabajo sobre la morosidad. Si una cuenta entra en mora, el prestatario puede acordar el pago de una cantidad extra cada mes, además del pago previsto, para poner la cuenta al día en un plazo de dos (2) años o el plazo restante del préstamo, lo que sea más corto.

Moratoria. Los prestatarios que sigan ocupando personalmente la propiedad pueden solicitar un aplazamiento de los pagos de hasta dos (2) años si, debido a una pérdida de ingresos ajena a su voluntad, no pueden seguir realizando temporalmente los pagos previstos de su préstamo sin perjudicar indebidamente su nivel de vida. Si se aprueba, la aptitud para un acuerdo de moratoria se revisa periódicamente y está sujeta a cancelación. Cuando el prestatario pueda reanudar los pagos previstos o cuando expire el acuerdo de moratoria, el préstamo se reamortizará para incluir el importe aplazado durante la moratoria. La totalidad o parte de los intereses devengados durante la moratoria pueden ser condonados si el prestatario no tiene capacidad de pago.

Reamortización. Bajo ciertos requisitos de aptitud, el capital, los intereses, los pagos no efectuados y otros cargos se acumulan en un nuevo saldo con un calendario de pagos mensuales revisado, también conocido como "Modificación de Préstamo"

F. REPARACIONES, ACCIONES QUE REQUIEREN APROBACIÓN, REQUISITO DE REFINANCIACIÓN Y ASISTENCIA NO AUTORIZADA

Indemnización por defectos de construcción: (SOLO PRÉSTAMOS 502). El Gobierno puede pagar los defectos importantes de la construcción (para los préstamos de construcción iniciados por la Agencia) que no sean reparados por el constructor. Los defectos suelen ser el resultado de una mala mano de obra que el contratista se niega a reparar, o cuya reparación es inadecuada. Si el contratista no cumple con su obligación, la Agencia podrá solicitar la inhabilitación del contratista. El prestatario debe presentar un reclamo ante la oficina local en un plazo de 18 meses a partir de la fecha en que el prestatario firme la inspección final.

Préstamos posteriores. Un préstamo posterior puede hacerse como parte de la compra original de la propiedad o en combinación con una suposición, o puede hacerse durante el plazo del préstamo a un prestatario existente para ayudar a pagar las reparaciones o mejoras de la propiedad.

Acciones que requieren la aprobación de la Agencia. Los prestatarios deben obtener la aprobación de la Agencia antes de llevar a cabo acciones que puedan afectar al valor de seguridad de la propiedad. Entre las acciones clave que requieren la aprobación de la Agencia se encuentran: la subordinación del préstamo, los arrendamientos de minerales, la liberación parcial de la garantía, el arrendamiento de la propiedad de seguridad y los supuestos de endeudamiento.

Refinanciamiento con crédito privado: (SOLO PRÉSTAMOS 502). El crédito de las agencias no pretende sustituir al crédito convencional. Se realizan revisiones periódicas de su capacidad para obtener financiamiento privado después del cierre. Si la Agencia cree que puede obtener un crédito privado a las tasas vigentes y las condiciones de la zona, deberá solicitar, y si el prestamista lo aprueba, aceptar un préstamo suficiente como para pagar el saldo de la deuda de la Agencia en su totalidad, con la excepción de la recuperación diferida.

Ayuda no autorizada. La ayuda no autorizada incluye cualquier préstamo, subsidio de pago o subvención para los que no había autorización o para los que el beneficiario no tenía derecho. Se podrán realizar ajustes en la cuenta para corregir la recepción de ayudas no autorizadas y cualquier subsidio concedido indebidamente será devuelto por el prestatario. Los prestatarios que reciben ayuda no autorizada basada en información falsa proporcionada intencionadamente para obtener beneficios corren el riesgo de perder su préstamo, de ser inhabilitados para participar en programas de beneficios federales y de ser procesados civil y penalmente.

G. OBLIGACIONES ESPECIALES

Subsidio de pago: (SOLO PRÉSTAMOS 502). Los solicitantes que reúnan los requisitos necesarios podrán recibir un subsidio para reducir sus pagos mensuales. Los ingresos de los prestatarios que reciben un subsidio de pago se revisarán al menos una vez al año para confirmar la aptitud del prestatario y ajustar el importe del subsidio. Los prestatarios deben ocupar personalmente la propiedad, y deben informar a la Agencia cada vez que un miembro adulto del hogar cambie u obtenga un empleo, cuando se produzca un cambio en la situación familiar, o cuando los ingresos aumenten más del diez (10) por ciento.

Recuperación del subsidio-(SOLO PRÉSTAMOS 502). La recuperación del subsidio de pago se calcula en el momento de la amortización del préstamo. En determinadas condiciones, la recuperación se puede aplazar cuando el prestatario refinancia el préstamo de la Agencia con un crédito privado o paga el préstamo en su totalidad. La recuperación del subsidio se produce cuando el prestatario deja de vivir en la propiedad o transfiere la titularidad.

PARTE II. CERTIFICACIONES

Peligros de la pintura con plomo. Entiendo/entendemos que si la casa que elijo/elegimos para comprar fue construida antes de 1978, existe la posibilidad de que contenga pintura a base de plomo.

Radón. Entiendo/entendemos que el radón es un gas radioactivo que se produce de forma natural y que, cuando se ha acumulado en un edificio en cantidades suficientes, puede presentar riesgos para la salud de las personas que se exponen a él a lo largo del tiempo. Entiendo/entendemos que se puede obtener información adicional sobre el radón y las pruebas de radón en la unidad de salud pública del condado o del Estado.

Requisitos medioambientales. Entiendo/entendemos que si se identifican medidas en el análisis de impacto ambiental de la Agencia para este proyecto con el fin de evitar o reducir los impactos ambientales adversos de la construcción o el funcionamiento del proyecto, soy/somos responsable(s) de su aplicación.

Selección de agente/abogado de cierre. Se me/nos ha informado de que tengo/tenemos derecho a elegir un asesor legal que me/nos represente en todos los asuntos de esta transacción relacionados con el cierre del préstamo, y que soy/somos responsable/s de todos los cargos legales. Entiendo/entendemos que este agente de cierre/abogado deberá hacer ciertas certificaciones a la Agencia antes de ser autorizado a cerrar el préstamo.

Financiamiento de los costos del préstamo. Me/nos han informado de que puedo/podemos financiar los siguientes costos.

- Cargos por avalúo
- Cargos por control fiscal
- Depósito de garantía inicial
- Curso de educación para propietarios de vivienda

Información completa y precisa. Certifico/certificamos que la información presentada en la solicitud de ayuda y la documentación justificativa es correcta a mi/nuestro leal saber y entender. Comprendo/comprendemos que el hecho de no revelar información financiera precisa y veraz puede dar lugar a la denegación o a la terminación de la ayuda del programa ahora o en el futuro. Entiendo/entendemos además que cualquier persona que, a sabiendas y deliberadamente, falsifique, oculte o encubra un hecho material, o haga una declaración o entrada falsa, ficticia o fraudulenta, puede ser multada o encarcelada por un máximo de cinco (5) años, o ambas cosas, según lo dispuesto en la sección 1001 del Título 18 del Código de los Estados Unidos.

Políticas de cobro de deudas morosas. Yo/nosotros hemos sido informados de las siguientes políticas de cobro de deudas morosas con el Gobierno Federal.

El Gobierno Federal, como prestamista hipotecario, está autorizado, en virtud de la Ley de Mejora del Cobro de Deudas y la normativa correspondiente, a tomar medidas sobre cualquier deuda contraída con el Gobierno Federal derivada de la hipoteca. Dicha acción incluye, entre otras, las siguientes.

- (1) Informar de la morosidad del prestatario a las agencias de información crediticia;
- (2) Imponer intereses y penalizaciones adicionales por el periodo de tiempo en que no se efectúe el pago;
- (3) Evaluar los gastos para cubrir los costos administrativos adicionales en los que incurre el Gobierno para atender la cuenta del prestatario;
- (4) Compensar los importes que se deben al prestatario en el marco de otros programas federales;
- (5) Remitir la cuenta del prestatario a una agencia de cobro de deudas, a un contratista de cobro privado o al Departamento de Justicia de los Estados Unidos;
- (6) Embargar el salario del prestatario y, si el prestatario es un empleado federal actual o jubilado, compensar el salario del prestatario, o las prestaciones de jubilación del servicio civil;
- (7) Remitir la deuda del prestatario al Departamento del Tesoro de los Estados Unidos para que se compense con cualquier cantidad que se le deba como devolución del impuesto sobre la renta; y
- (8) Declarar cualquier deuda condonada resultante del prestatario al Servicio de Impuestos Internos como ingreso gravable.

Además, la Agencia puede ejecutar su hipoteca y solicitar un fallo por deficiencia según lo permita la ley. Todas estas acciones se pueden utilizar para recuperar las deudas contraídas cuando se determine que ello redunda en interés del Gobierno Federal.

ACUSE DE RECIBO

Al firmar este documento reconozco/reconocemos que he/hemos visto el vídeo de orientación para solicitantes en línea en su totalidad o que he/hemos obtenido instrucciones de la oficina de RD que tramita la solicitud de préstamo si no he/hemos podido ver el vídeo.

Solicitante Fecha

Solicitante Fecha