

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA DE LOS ESTADOS UNIDOS
DESARROLLO RURAL

Formulario RD 3550-23
(Rev. 04-17)

Formulario aprobado
OMB N.º 0575-0172

GUÍA DE ORIENTACIÓN DEL SOLICITANTE

Esta guía de orientación del solicitante resume la información que los solicitantes deben saber después de que se determine que califican para un préstamo directo de vivienda unifamiliar. Antes de que la Agencia pueda tomar una decisión acerca del préstamo, usted tendrá que ver el video de orientación para los solicitantes de la Agencia por internet. Este video está disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=XxobzC24FfU&feature=youtu.be>. Después de ver el video, tendrá que firmar y enviar este formulario a la oficina de Desarrollo Rural (RD, por sus siglas en inglés) que está tramitando su solicitud de préstamo. Si no puede ver el video, por favor comuníquese con su oficina de RD para obtener instrucciones adicionales.

PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL 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.

Apelación. Los solicitantes tienen derecho a apelar las acciones administrativas del programa que los afecten negativamente.

B. INSPECCIONES

Los solicitantes son responsables de las inspecciones de la propiedad necesarias para proteger sus propios intereses. Para verificar que todos los sistemas principales sean adecuados, el solicitante tiene que contratar los servicios de un inspector licenciado por el estado para realizar una inspección de la casa completa y certificar que cumple las normas de la Agencia con respecto a: termitas y otras plagas (puede que esto sea separado de la inspección de la casa completa); tuberías, agua y alcantarillado; calefacción y enfriamiento; sistemas eléctricos; y solidez de la estructura. El informe de inspección tiene que ser un documento exhaustivo que cumpla las normas mínimas de las asociaciones profesionales de inspectores de viviendas. Cuando un estado no otorga licencias a inspectores, un inspector independiente calificado externo puede realizar las inspecciones y proporcionar las certificaciones necesarias. RD no garantiza el valor ni la condición de las viviendas que financia.

De acuerdo con la Ley de Reducción de Trámites del 1995, una agencia no puede realizar ni auspiciar, ni una persona está obligada a responder, a una solicitud de información, a menos que tenga un número de control de OMB válido. El número de control de OMB válido para esta solicitud de información es 0575-0172. Se estima que el tiempo necesario para proporcionar la información solicitada es de 30 minutos por cada respuesta. Esto incluye el tiempo para revisar las instrucciones, buscar fuentes de información existentes, recopilar y mantener la información necesaria y llenar y revisar la solicitud de información.

C. CIERRE

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

Pago inicial. Los solicitantes que tienen activos no relacionados con la jubilación que excedan los límites establecidos por la Agencia, están obligados a usar la cantidad en exceso para la compra.

Proveedores de servicios de cierre. En relación con el préstamo, los solicitantes han emitido una lista escrita de proveedores de servicios de cierre cuyos costos la Agencia conoce. La lista contiene proveedores para servicios como inspectores de viviendas, agentes de título/cierre, etc. Los solicitantes pueden elegir un proveedor que no se encuentra en esta lista. Sin embargo, los solicitantes son responsables de buscar información sobre los costos relacionados con las elecciones alternas. Los costos de servicios de cierre de los proveedores en la lista se divulgan en la estimación del préstamo, la cual se proporcionará dentro de tres (3) días laborables a partir de la fecha en que la Agencia reciba una solicitud completa.

Seguro de título. El solicitante, por lo general, tiene que conseguir seguro de título, aunque en casos excepcionales, puede usarse la opinión de título de un abogado. La compañía de título o el abogado tienen que ser aceptables para la Agencia.

Agente de cierre/abogado. El solicitante tiene que elegir un agente de cierre que sea aceptable para la Agencia.

Gastos de cierre. El solicitante, vendedor o ambos son responsables de pagar los gastos de cierre durante el cierre del préstamo. Los gastos típicos son la resolución de problemas de título, resúmenes de títulos, sellos para documentos, servicios de seguimiento de impuestos, políticas del prestamista sobre el seguro de título, cuotas de tasación, cuotas de notarios, gastos de registro, estudios topográficos, honorarios de abogado y cuotas de expediente de solicitud. El solicitante también tiene que hacer un depósito inicial para la cuenta de garantía.

Errores y omisiones en los documentos. El prestatario acepta firmar, reconocer, poner sus iniciales y enviar los documentos solicitados al prestamista o agente de cierre en un plazo de diez (10) días a partir del recibo o pagar todos los gastos en que incurra el prestamista, entre otros, los honorarios razonables de abogado.

D. OBLIGACIONES CONTINUAS

Colaboración con CSC. Parte de la misión del Centro de Servicio al Cliente (Customer Service Center, CSC) es brindar servicios y consejería para ayudar a los clientes a tener éxito como dueños de vivienda. CSC ofrece una amplia gama de servicios que incluyen el trámite de pagos, manejo de garantía/impuestos/seguro, cumplimiento de requisitos para recibir subvención de pagos, valoraciones y pagos finales.

Servicio al Cliente: Si tiene preguntas generales sobre la administración de su préstamo, por favor llame al 1-800-414-1226. Tenga su número de préstamo a la mano.

Pagos. Los pagos regulares tienen que hacerse en la fecha de vencimiento o antes de esta, y no se aplicará hasta que se haga el pago total programado. Si no paga a tiempo, puede que se le impongan cargos por mora, se informe a los repositorios de crédito, se compense de sus ingresos

o se inicie un proceso de ejecución de hipoteca. Si, por cualquier motivo, no puede hacerse un pago a tiempo, el prestatario debe comunicarse inmediatamente con CSC al 1-800-793-8861. Sin embargo, la notificación no evitará que al prestatario se le imponga un cargo por mora. Si un prestatario desea hacer un pago final, debe comunicarse con CSC para obtener una declaración de liquidación.

Opciones de pago. Los prestatarios tienen muchas opciones para hacer pagos a tiempo a CSC, que incluyen:

- **Débito preautorizado (PAD):** PAD es un servicio gratis que permite que los pagos por los prestatarios se retiren automáticamente de su cuenta de cheques o ahorros el mismo día todos los meses.
- **Internet:** Los prestatarios pueden obtener acceso a su préstamo hipotecario por internet en <http://rdhomeloans.usda.gov> y registrarse para una eAuthentication ID.
- **Pago iniciado por el cliente (CIP):** CIP es un servicio gratis que permite que a los dueños de viviendas se les deduzca fondos de su cuenta de cheques o ahorros por teléfono y que se apliquen a su cuenta hipotecaria. Llame al 1-800-414-1226 y elija la opción 1. Tenga a la mano el número de ruta bancaria y el número de cuenta bancaria.
- **Por correo:** Puede enviar los pagos a USDA, RD, CSC, P.O. Box 790170, St. Louis, MO 63179-0170. Por favor escriba su número de cuenta de USDA en el cheque o giro postal.
- **Western Union Quick Collect y Money Gram:** Estas dos opciones están disponibles para que los prestatarios hagan su pago hipotecario mensual. Se aplican cargos. Podrá obtener más detalles sobre estas opciones en la guía de información que recibirá de CSC una vez que se cierre el préstamo.

Pagos en atraso. A los prestatarios que no hagan el pago completo en un plazo de 15 días a partir de la fecha del pago, se les cobrará un cargo por mora. Este cargo es un porcentaje de su pago de principal e intereses, u otra cantidad autorizada por las leyes del estado.

Fondos insuficientes. Los prestatarios tienen que pagar los cargos por cheques devueltos por fondos insuficientes.

Garantía para impuestos y seguro. Los prestatarios, por lo general, tienen que establecer cuentas de garantía, a menos que la cuenta esté, o estará, garantizada con otro prestamista; o, la Agencia no vaya a asumir un derecho de garantía sobre la propiedad. La cuenta de garantía es mantenida por CSC en nombre del prestatario para el pago de impuestos y seguro. Los prestatarios con cuentas de garantía pagan una cantidad todos los meses, además del pago de principal de intereses, que se deposita en la cuenta de garantía para el pago de impuestos futuros y facturas de seguro. La Agencia pagará los impuestos y las primas de seguro cuando venzan con fondos de la cuenta de garantía del prestatario.

Seguro. Los prestatarios son responsables de obtener y mantener continuamente seguro de riesgos durante el plazo del préstamo. Si se cancela el seguro del prestatario, la Agencia puede comprar seguro para el prestatario y cobrar el costo del seguro a la cuenta del prestatario. También se exige seguro de inundaciones si se determina que la propiedad está ubicada en un área especial con peligro de inundaciones (Special Flood Hazard Area, SFHA) al momento del cierre del préstamo o, posteriormente, durante el plazo del préstamo. El originador del préstamo notificará al prestatario mediante el Formulario RD 3550-6, Aviso de área especial con peligro de

inundaciones, requisitos para comprar seguro de inundaciones y disponibilidad de asistencia federal en caso de desastres, si la propiedad se encuentra en un área SFHA. Si no obtiene seguro de inundaciones, la propiedad no calificará para asistencia económica federal.

Mantenimiento de la propiedad. Los prestatarios son responsables de mantener sus propiedades durante el plazo del préstamo. Si se determina que su propiedad necesita reparaciones y no califica para un préstamo posterior para reparaciones, la Agencia puede adelantar fondos para pagar por las reparaciones necesarias para proteger los intereses del gobierno. La Agencia recupera las cantidades adelantadas mediante el cobro a la cuenta del prestatario. La falta de protección de la garantía de la Agencia constituye un incumplimiento no monetario y podría resultar en una ejecución hipotecaria. Comuníquese con su oficina de RD local para obtener más información.

Conservación de energía. Los ahorros en costos de energía pueden marcar una gran diferencia en la capacidad de un prestatario de hacer pagos de préstamo con regularidad. Las compañías de servicios públicos y las oficinas de extensión del condado pueden sugerir maneras de conservar energía.

E. OPCIONES DE SERVICIOS

Asesoramiento. El asesoramiento de crédito está disponible para los prestatarios que tienen dificultades para hacer los pagos del préstamo mensuales. Los prestatarios pueden llamar al 1-800-793-8861 para que un representante los asesore.

Acuerdo de promesa de pago. Una promesa de pago es un compromiso firme de arreglos de pago entre usted y su asesor de CSC para poner la cuenta al día en un periodo específico de tiempo.

Acuerdo para resolver los atrasos. Si una cuenta está en atraso, el prestatario puede aceptar pagar una cantidad adicional todos los meses, además del pago programado, para poner la cuenta al día, en un plazo de dos (2) años o el plazo que quede del préstamo, el que sea más corto.

Aplazamiento. Los prestatarios que siguen ocupando personalmente la propiedad pueden solicitar el aplazamiento de pagos por un plazo de hasta dos (2) años si, debido a una pérdida de ingresos fuera de su control, no pueden seguir haciendo los pagos del préstamo programados temporalmente sin que se interfiera indebidamente con su estándar de vida. Si se aprueba, el cumplimiento con los requisitos del acuerdo de aplazamiento se revisan de vez en cuando y está sujeto a cancelación. Cuando el prestatario puede volver a hacer los pagos programados o venza el acuerdo de aplazamiento, el préstamo se volverá a amortizar e incluirá la cantidad aplazada durante el aplazamiento. Es posible que se condonen los intereses o parte de estos, que se acumularon durante el aplazamiento, si el prestatario no tiene capacidad de pago.

Reamortización. Sujeto a ciertos requisitos, el principal, intereses, pagos atrasados y otros cargos son combinados para crear un nuevo saldo con un calendario de pagos mensual revisado, también conocido como "modificación de préstamo".

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

Remuneración por defectos en la construcción. El gobierno puede pagar por defectos mayores en la construcción (en el caso de préstamos de construcción iniciados por la Agencia) que el constructor no repare. Los defectos son, por lo general, el resultado de una obra de mala calidad que el contratista se rehúsa a reparar, o para la cual las reparaciones son inadecuadas. Si el contratista no cumple con su obligación, la Agencia puede solicitar inhabilitar al contratista. El prestatario tiene que presentar una reclamación en la oficina local en un plazo de 18 meses a partir de la fecha en que el prestatario firme la inspección final.

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

Acciones que requieren la aprobación de la Agencia. Los prestatarios tienen que obtener la aprobación de la Agencia antes de tomar acciones que pueden afectar el valor de garantía de la propiedad. Las acciones clave que requieren la aprobación de la Agencia incluyen la subordinación del préstamo, derechos minerales, liberación parcial de garantía, arrendamiento de propiedad garantizada y asunciones de deuda.

Refinanciamiento con crédito privado. El crédito de la agencia no pretende reemplazar el crédito convencional. Luego del cierre, se harán revisiones periódicas de su capacidad de obtener financiamiento privado. Si la Agencia entiende que puede obtener crédito privado a las tasas y términos prevalecientes en el área, se le exigirá que solicite y, de ser aprobado por el prestamista, acepte un préstamo suficiente para pagar el saldo de la deuda de la Agencia en su totalidad, con la excepción de la recuperación aplazada.

Asistencia no autorizada. La asistencia no autorizada incluye cualquier préstamo, subvención de pago o subsidio para el cual no hubo autorización o para el que el beneficiario no calificaba. Pueden hacerse ajustes a la cuenta para corregir el recibo de asistencia no autorizada. Cualquier subvención concedida indebidamente será devuelta por el prestatario. Los prestatarios que reciben asistencia no autorizada con base en información falsa proporcionada intencionalmente para obtener beneficios están en riesgo de perder su préstamo, ser excluidos de participar en programas de beneficios federales y procesamiento civil y penal.

G. OBLIGACIONES ESPECIALES

Subvención de pago - (PRÉSTAMOS 502 SOLAMENTE). Los solicitantes calificados puede que cumplan los requisitos para recibir una subvención de pago para reducir sus pagos mensuales. Los ingresos de los prestatarios que reciben subvenciones de pago serán revisados por lo menos una vez al año para confirmar que el prestatario cumple los requisitos y ajustar la cantidad de la subvención. Los prestatarios tienen que ocupar personalmente la propiedad y tienen que informar la Agencia cada vez que un miembro del hogar adulto cambie su empleo u obtenga un empleo, cuando haya un cambio en el estado de la familia o cuando el ingreso aumente en más de un diez (10) por ciento.

Recuperación de pago - (PRÉSTAMOS 502 SOLAMENTE). La subvención de recuperación de pago se calcula en el momento de la liquidación del préstamo. Bajo ciertas condiciones, la recuperación puede aplazarse cuando un prestatario refinancia el préstamo de la Agencia con

crédito privado, o, de otra manera, pague el préstamo en su totalidad. La recuperación de la subvención vence cuando el prestatario deje de vivir en la propiedad o transfiera el título.

PARTE II. CERTIFICACIONES

Peligros de pintura con plomo. Yo/nosotros entiendo (entendemos) que la casa que decidí (decidimos) comprar fue construida antes del 1978 y hay una posibilidad de que tenga pintura con plomo.

Radón. Yo/nosotros entiendo (entendemos) que el radón es un gas radioactivo que ocurre en la naturaleza y, cuando se acumula en un edificio en cantidades suficientes, puede presentar riesgos de salud para las personas expuestas a este a lo largo del tiempo. Yo/nosotros entiendo (entendemos) que puedo (podemos) obtener información adicional sobre el radón y las pruebas de detección de radón en la unidad de salud pública del condado o del estado.

Requisitos ambientales. Yo/nosotros entiendo (entendemos) que si el análisis de impacto ambiental de la Agencia para este proyecto identifica medidas para evitar o reducir los impactos ambientales perjudiciales de la construcción u operación del proyecto, yo/nosotros entiendo (entendemos) que soy (somos) responsables de su implementación.

Información para el prestatario. Yo (nosotros) certifico (certificamos) que recibí (recibimos) la información a continuación:

- "Advertencia - Peligros de pintura con plomo" o "Proteja a su familia contra el plomo en su hogar"
- "Su kit de herramientas para préstamo de vivienda: guía paso a paso"

Elección de agente de cierre/abogado. Yo (nosotros) he (hemos) sido(s) informado(s) de que tengo (tenemos) derecho a elegir un abogado para que me (nos) represente en todos los asuntos relacionados con esta transacción relativos al cierre del préstamo, y que soy (somos) responsable(s) del pago de todos los honorarios de abogado. Yo (nosotros) entiendo (entendemos) que el agente de cierre/abogado tendrá que hacer ciertas certificaciones a la Agencia antes de que se le autorice cerrar el préstamo.

Gastos de financiamiento del préstamo. Yo (nosotros) he (hemos) sido(s) informado(s) de que puedo (podemos) financiar los gastos a continuación.

- Cuota de tasación
- Cuota de seguimiento de impuestos
- Depósito de garantía inicial
- Curso de educación para dueños de viviendas

Información completa y precisa. Yo (nosotros) certifico (certificamos) que la información presentada en la solicitud de asistencia y documentos de respaldo es correcta a mi (nuestro) leal saber y entender. Yo (nosotros) entiendo (entendemos) que de no divulgar la información financiera precisa y exacta en su totalidad, puede denegarse o cancelarse la asistencia del programa ahora o en el futuro. Yo (nosotros), además, entiendo (entendemos) que toda aquella persona que a sabiendas e intencionalmente falsifique, oculte o esconda un hecho pertinente, o haga una declaración o entrada falsa, ficticia o fraudulenta, puede ser sancionada o encarcelada

por no más de cinco (5) años, o ambas, según se dispone en la sección 1001 del Título 18 del Código de Estados Unidos.

Políticas de cobro de deudas en atraso. Yo (nosotros) he (hemos) sido informado(s) de las siguientes políticas de cobro para deudas en atraso con el gobierno federal.

El gobierno federal, como prestamista hipotecario, está autorizado conforme a la Ley de Mejora en el Cobro de Deudas y reglamentos relacionados para tomar medidas sobre cualquier deuda con el gobierno federal que se derive de la hipoteca. Dichas medidas incluye, sin limitación, las siguientes:

- (1) Informar de los atrasos del prestatario a las agencias de información de crédito;
- (2) Imponer intereses adicionales y cargos por penalidad por el periodo de tiempo en que no se realizó el pago;
- (3) Imponer cargos para cubrir los gastos administrativos adicionales incurridos por el gobierno para administrar la cuenta del prestatario;
- (4) Compensar las cantidades adeudadas por el prestatario bajo otros programas federales;
- (5) Remitir la cuenta del prestatario a una agencia de cobro de deuda, contratista de cobro privado o el Departamento de Justicia de Estados Unidos;
- (6) Embargar el salario del prestatario y, si el prestatario es un empleado federal actual o jubilado, compensar del salario o beneficios de jubilación del servicio civil del prestatario;
- (7) Remitir la deuda del prestatario al Departamento del Tesoro de Estados Unidos para compensar de cualquier cantidad adeudada al prestatario como reembolso de impuestos sobre la renta; y
- (8) Reportar cualquier deuda dada en pérdida del prestatario al Servicio de Rentas Internas como ingresos tributables.

Además, la Agencia puede ejecutar la hipoteca y solicitar una sentencia de deficiencia, conforme lo permite la ley. Todas estas medidas pueden usarse para recuperar las deudas cuando se determine que beneficia al gobierno federal.

RECONOCIMIENTO

Al firmar este documento, yo (nosotros) reconozco (reconocemos) que yo (nosotros) he (hemos) visto el video de orientación para el solicitante por internet en su totalidad o recibimos instrucciones de la oficina de RD que está tramitando la solicitud de préstamo si yo (nosotros) no pude (pudimos) ver el video.

Solicitante

Fecha

Solicitante

Fecha