

Préstamos para la Renta de Viviendas Rurales (Sección 515)



Consejo de Asistencia para Viviendas

Junio de 2006

Los Préstamos para la Renta de Viviendas Rurales de la Sección 515 son préstamos hipotecarios competitivos y directos que se otorgan para proporcionar viviendas multifamiliares de renta accesible a personas con ingresos muy bajos, bajos y moderados, personas mayores y personas con discapacidades. Este es, principalmente, un programa directo de hipotecas de viviendas. Sus fondos también se pueden usar para comprar y mejorar terrenos, y para facilitar instalaciones necesarias, como sistemas sanitarios y de desecho de residuos.

Sobre la RD del USDA

El área de misión de la Oficina de Desarrollo Rural (RD, por su sigla en inglés) del Departamento de Agricultura de los EE. UU. (USDA, por su sigla en inglés) está a cargo de una amplia gama de programas para viviendas e instalaciones comunitarias en las zonas rurales, y administra el programa de la Sección 515. La RD brinda préstamos directos (que son otorgados y cuyo servicio está a cargo del personal del USDA) y también garantiza préstamos hipotecarios que son otorgados y cuyo servicio está a cargo de terceros. Las oficinas del programa para la vivienda de la RD incluyen una oficina nacional en Washington, D.C., y oficinas estatales que administran los programas en una única área estatal o multiestatal. La organización de las oficinas de la RD dentro de cada estado es diferente.

Elegibilidad

Propiedad: Los individuos, las sociedades, las sociedades limitadas, las sociedades comerciales, las organizaciones sin fines de lucro, las cooperativas de capital limitado, las tribus de indios americanos y las agencias públicas son elegibles para presentar solicitudes. Los prestatarios con fines de lucro deben comprometerse a operar sobre la base de una rentabilidad limitada. Los prestatarios no deben poder obtener otros créditos que les permitan cobrar rentas accesibles a inquilinos con ingresos bajos y moderados.

Renta: Las familias con ingresos muy bajos, bajos y moderados, las personas mayores, y las personas con dificultades y discapacidades son elegibles para vivir en viviendas financiadas de la Sección 515. Los ingresos muy bajos se definen como ingresos por debajo del 50% del ingreso medio del área (AMI, por su sigla en inglés); los ingresos bajos, como ingresos entre el 50% y el 80% del AMI, y los ingresos moderados tienen un tope de \$5,500 sobre el límite de los ingresos bajos. Las personas que viven en viviendas que no cumplen con los estándares tienen prioridad para la renta. Cuando se utiliza la asistencia para renta, los hogares con ingresos muy bajos tienen prioridad.

En enero de 2006, los ingresos promedio de los inquilinos de la Sección 515 eran de \$9,785, y se consideraba que el 94% de ellos tenía ingresos muy bajos. El promedio de los ingresos de los inquilinos que recibían asistencia para la renta era de \$7,836.

Solicitudes competitivas: Todos los años, se anuncia un concurso por nuevos préstamos para la construcción, a través de una Notificación de Disponibilidad de Fondos (NOFA, por su sigla en inglés), que se publica en el Registro Federal. En el ejercicio económico 2006, sólo hubo \$25.7 millones disponibles para los nuevos préstamos. Las solicitudes se clasifican según su competitividad para seleccionar a los beneficiarios. Los factores específicos que reciben clasificaciones preferenciales pueden variar cada año. Una porción de los fondos disponibles se asigna para las organizaciones sin fines de lucro, para los candidatos que prestan servicios en condados y colonias que el USDA ha designado como zonas de servicios escasos, y para Zonas de Fortalecimiento, Comunidades Empresariales y zonas de Sociedades en Áreas Económicas Rurales.

Términos

- Los préstamos tienen plazos de hasta 30 años a una tasa de interés efectiva del 1% y se amortizan en 50 años. La tasa actual se usa para el pagaré, pero después se utiliza sólo para determinar los pagos de renta máximos.
- Los inquilinos pagan la renta básica o el 30% de los ingresos ajustados, lo que sea mayor. El subsidio de asistencia para la renta de la RD se puede usar para limitar los pagos de los inquilinos al 30% de sus ingresos. Los inquilinos también pueden recibir subsidios para la renta de otras fuentes.

CONSEJO DE ASISTENCIA PARA
VIVIENDAS
1025 Vermont Avenue, N.W., Suite 606
Washington, DC 20005
202-842-8600
www.ruralhome.org



- Los préstamos otorgados mediante contratos celebrados el 15 de diciembre de 1989 o después de esta fecha sólo se pueden pagar en ciertas condiciones. Los propietarios pueden obtener préstamos de capital garantizados después de 20 años, como incentivo para la participación continua en el programa.
- Se autorizan cuatro variaciones del programa de préstamos de la Sección 515: Viviendas Cooperativas, Áreas de Renovación del Downtown, Viviendas Colectivas o Casas Grupales para Personas con Discapacidades, y el Programa de Prueba de Viviendas Rurales.

Estándares

Se aplican los estándares de la RD, el Código Modelo de Energía y los estándares físicos del HUD. La RD ya no regula los pies cuadrados por unidad, pero las unidades deben ser de un tamaño "económico". Los proyectos se deben diseñar para tener dos o más unidades por edificio, salvo en determinadas excepciones.

Reglamentaciones

Las reglamentaciones para todos los programas de viviendas multifamiliares de la RD del USDA, incluida la Asistencia para la Renta de la Sección 515 y de la Sección 521, están compiladas en el apartado 3560 7 del CFR. Hay tres manuales con detalles adicionales sobre los distintos aspectos del programa. El manual HB-1-3560 trata sobre la originación de los préstamos, el manual HB-2-3560 sobre la administración de activos, y el manual HB-3-3560 describe el servicio de la deuda de los proyectos.

Información adicional

Para obtener más información sobre la Sección 515 y la RD, comuníquese con National Office, 1400 Independence Avenue, S.W., Washington, D.C. 20250; 202-690-1533, o bien, con su Oficina Estatal de Desarrollo Rural, la que podrá identificar en http://www.rurdev.usda.gov/recd_map.html. Hay copias de las reglamentaciones y los manuales de la RD disponibles en línea, en <http://rurdev.usda.gov/regs>. La reglamentación que se encuentra en el apartado 3560 7 del CFR se incluye en cada manual como Apéndice 1.

El Consejo de Asistencia para Viviendas (HAC, por su sigla en inglés) preparó esta Hoja Informativa. Las versiones anteriores fueron financiadas por la Ford Foundation y bajo el Acuerdo de Cooperación H-5925 CA con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. La sustancia y las conclusiones de ese trabajo están dedicadas al público. El editor es únicamente responsable de la precisión de las manifestaciones e interpretaciones incluidas en esta publicación. Dichas interpretaciones no reflejan necesariamente la opinión del gobierno. La sustancia y las conclusiones de ese trabajo están dedicadas al público. El HAC es únicamente responsable de la precisión de las manifestaciones e interpretaciones incluidas en esta publicación. Dichas interpretaciones no reflejan necesariamente la opinión del gobierno de los Estados Unidos.

La lista de publicaciones, todas las hojas informativas y la mayoría de los manuales e informes completos del HAC se pueden obtener en forma gratuita en el sitio web del HAC, en www.ruralhome.org. El HAC pone a disposición copias impresas de las publicaciones en forma gratuita, y copias de los manuales y los informes por un cargo para cubrir los costos, en la oficina de 1025 Vermont Avenue, N.W., Suite 606, Washington, D.C. 20005; 202-842-8600.

El HAC fue fundado en 1971 y es una organización sin fines de lucro que apoya el desarrollo de las viviendas rurales para personas con ingresos bajos en todo el país. El HAC brinda servicios técnicos para la vivienda, préstamos de un fondo renovable, asistencia para políticas y programas para la vivienda, proyectos de investigación y prueba, y servicios de información y capacitación. HAC es un prestamista que ofrece igualdad de oportunidades.

