



**REHABILITE
UNA CASA
CON
203(k)
DE HUD**

Courtesy of www.203konline.com
a Mike Young Team member

toll free 877-207-6565

Offices in Sacramento, CA and Harrisburg, NC



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO
URBANO DE LOS ESTADOS UNIDOS

OFICINA DEL ASISTENTE DEL SECRETARIO DE
VIVIENDA-COMISIONADO FEDERAL PARA LA VIVIENDA

La Administración Federal de Vivienda, (Federal Housing Administration - FHA -), perteneciente al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, (Department of Housing and Urban Development - HUD -), administra varios programas relacionados con el seguro de hipotecas de viviendas unifamiliares. Estos programas operan a través de Instituciones de préstamo aprobadas por la FHA, las cuales presentan las solicitudes para obtener la tasación de la propiedad y para que el comprador obtenga la aprobación de su crédito. Estos prestamistas financian los préstamos hipotecarios y HUD los asegura. HUD no realiza préstamos directamente al público para construir o comprar viviendas.

La sección 203(k) es el programa más importante de rehabilitación y reparación de propiedades unifamiliares. Representa un recurso importante para revitalizar a la comunidad y los vecindarios así como también expandir la oportunidad de ser dueño de una casa. Siendo éstas, las mismas metas que desea alcanzar HUD, el Departamento cree que la Sección 203(k) es un programa de importancia y es nuestra intención continuar brindando un fuerte apoyo al programa y a los prestamistas que participen en él.

Muchos prestamistas han utilizado con mucho éxito el programa Sección 203(k), en sociedad con agencias estatales y locales para la vivienda y con organizaciones sin fines de lucro, para la rehabilitación de propiedades. Estos prestamistas, conjuntamente con agencias gubernamentales estatales y locales, han descubierto formas de combinar la Sección 203(k) con otras fuentes financieras, tales como, Viviendas de HUD (HUD's HOME) y Programas de Préstamos en Bloque para el Desarrollo de Comunidades (Community Development Block Grant Programs) para asistir a los prestatarios. Varias agencias financieras estatales para la vivienda han diseñado programas para ser utilizados especialmente con la Sección 203(k) y algunos prestamistas también han utilizado la experiencia de agencias locales y la de organizaciones sin fines de lucro para lograr administrar el proceso de renovación.

El Departamento también considera que el programa Sección 203(k) es un excelente medio para que los prestamistas puedan demostrar su compromiso de préstamo a comunidades de bajo poder adquisitivo y alcanzar a satisfacer sus responsabilidades ante el Acta de Reinversión en la Comunidad (Community Reinvestment Act - CRA -). HUD está comprometido a incrementar las oportunidades de tener casa propia a las familias que se encuentran en estas comunidades. La Sección 203(k) es un excelente producto para utilizarse con programas de préstamos tipo CRA.

Si usted tiene preguntas con respecto al programa 203(k) o está interesado en obtener un préstamo hipotecario asegurado, sugerimos que se conecte con un prestamista aprobado por la FHA cercano a su domicilio. El nombre de los prestamistas de 203(k) puede obtenerse en la Oficina Local de HUD, de su zona.

Introducción

Sección 101(c) (1) de la Reforma de 1978 para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda (Housing and Community Development Amendment of 1978 (Ley Pública 95-557) enmienda la Sección 203(k) del Acta Nacional para la Vivienda (National Housing Act - NHA -). El objetivo de la revisión es permitir que HUD promueva y facilite la restauración y preservación del inventario existente de viviendas de la Nación. Las estipulaciones de la Sección 203(k) están ubicadas en el Capítulo II del Título 24 del Código de Regulaciones Federales bajo Sección 203.50 y Secciones 203.494.440. Las Instrucciones del Programa se encuentran en el manual de instrucciones HUD 4240.4 Rev. 2.

203(k) - En qué Forma es Diferente

La mayoría de los planes de financiamiento hipotecario proveen solamente financiamiento permanente. Esto significa que el prestamista generalmente no otorgará el préstamo ni permitirá que se liberen los fondos hipotecarios a no ser que las condiciones y el valor de la propiedad ofrezcan seguridad adecuada al préstamo. Cuando se trata de rehabilitación, esto significa que un prestamista generalmente requiere que las mejoras sean finalizadas antes que se realice una hipoteca a largo plazo.

Cuando un comprador desea una casa que necesita reparación o modernización, dicho comprador generalmente tiene que obtener primero un Financiamiento para comprar la vivienda, y segundo, un Financiamiento adicional para realizar la rehabilitación; y tercero, una Hipoteca permanente cuando el trabajo esté finalizado para cancelar el Préstamo provisional con una Hipoteca permanente. A menudo el financiamiento provisional (los préstamos de adquisición y construcción) involucra relativamente altas tasas de interés y cortos períodos de amortización.

El programa Sección 203(k) fue diseñado para solucionar esta situación. El prestatario puede así obtener un sólo préstamo hipotecario, a una tasa fija a largo plazo (o reajutable), para financiar tanto la adquisición como la rehabilitación de la propiedad. Para proveer fondos de rehabilitación, el monto de la hipoteca está basado sobre un valor proyectado de la propiedad cuando el trabajo haya sido finalizado, tomando en consideración el costo del trabajo.

Para reducir al mínimo el riesgo del prestamista hipotecario, el Préstamo hipotecario (monto máximo permisible) es elegible por medio del endoso de HUD,

tan pronto como los Fondos hipotecarios son desembolsados y una venta de plica (Reserva) para la rehabilitación es establecida. A partir de este momento el prestamista tiene un préstamo hipotecario totalmente asegurado.

Cómo elegir una propiedad

Para ser elegible, la propiedad debe ser una vivienda capaz de albergar de una a cuatro familias, que haya sido finalizada por lo menos un año antes. El número de unidades en la localidad debe estar de acuerdo a la reglamentación urbanística. Toda nueva unidad construida debe ser adherida a la vivienda ya existente.

No se podrá elegir las Unidades Cooperativas y los Condominios. Las casas que han sido demolidas o arrasadas como parte de la obra de rehabilitación son elegibles, siempre y cuando, el sistema de cimientos existente permanezca en su lugar original.

Adicionalmente a los proyectos típicos para rehabilitación de casas, este programa puede utilizarse para convertir una vivienda unifamiliar en una vivienda para dos, tres, o cuatro familias. Una vivienda ya existente de múltiples unidades puede ser disminuida a una unidad de una familia a cuatro familias.

Una vivienda existente en otro terreno puede ser trasladada a la propiedad hipotecada; no obstante, la liberación de fondos del préstamo para la estructura existente en la propiedad, que no está hipotecada, no está permitida hasta que los nuevos cimientos hayan sido apropiadamente inspeccionados y la vivienda haya sido correctamente ubicada y asegurada a los nuevos cimientos.

Una hipoteca 203(k) podrá ser originada sobre una propiedad residencial de multipiso siempre y cuando: (1) La propiedad no tenga más del 25 por ciento (para un edificio de un piso); 33 por ciento (para un edificio de tres pisos); y 49 por ciento (para un edificio de dos pisos) del área de planta utilizada para propósitos comerciales (frente); (2) el uso comercial no afectará a la salud y seguridad de los ocupantes de la propiedad residencial; y (3) los fondos de rehabilitación sean únicamente utilizados para las funciones residenciales de la vivienda y áreas de acceso a la parte residencial de la propiedad.

Unidades de condominio. El Departamento también permite que las hipotecas de Sección 203(k) se utilicen para unidades individuales en proyectos de condominios que han sido aprobados por FHA, el Departamento de Asuntos de Veteranos, o aceptados por la FNMA de acuerdo a los parámetros enumerados a continuación:

El propósito del programa 203(k) no es de ser un programa de seguro hipotecario destinado a proyectos de gran escala, ya que éstos comprueban ser más arriesgados que el seguro hipotecario para viviendas unifamiliares. Por lo tanto, la rehabilitación de condominios está sujeta a las condiciones detalladas a continuación:

1. Únicamente para dueños/residentes y prestatarios calificados sin fines de lucro; no para inversionistas;
2. La rehabilitación se limita al interior de la vivienda, los fondos hipotecarios no se deben utilizar para la rehabilitación de exteriores u otras áreas que son parte de la responsabilidad de la asociación del condominio o consorcio, con la única excepción de las instalaciones de barreras contra incendios en el ático de la unidad;
3. Únicamente el arrendador de cinco unidades de la asociación del condominio o el 25 por ciento del número total de las unidades puede, en un mismo tiempo, realizar trabajos de rehabilitación;
4. La suma máxima de la hipoteca no debe exceder el 100 por ciento del valor mejorado.

Posterior a la finalización de la rehabilitación, los edificios individuales dentro del condominio no deben contener más de cuatro unidades. Por decreto, la Sección 203(k) sólo puede ser utilizada para rehabilitar unidades en estructuras de una a cuatro unidades. No obstante, esto no significa que el proyecto de condominio, en su totalidad, deba contener sólo cuatro unidades, o, que todas las estructuras individuales deban ser unidades separadas.

Ejemplo: Un proyecto debe consistir de 6 edificios, cada uno con 4 unidades resultando en un total de 24 unidades en el proyecto y, de esta manera, ser elegible para la Sección 203(k). Asimismo, un proyecto puede llegar a tener una hilera con más de cuatro unidades townhouses conectadas y aún ser elegible para la Sección 203(k). Esto se debe a que HUD considera a cada townhouse como si fuese una estructura, siempre y cuando, cada unidad esté separada por medio de una barrera contra incendios de una hora y media (desde los cimientos hasta el techo).

Similar a un proyecto con una unidad de condominio con hipoteca asegurada bajo la Sección 234(c) del Acta

de Urbanización Nacional, el proyecto de condominio debe ser aprobado por HUD con anticipación a la culminación de cualquier hipoteca individual en las unidades del condominio.

Cómo se puede utilizar el programa

Se puede utilizar este programa para lograr la rehabilitación y/o mejoras de una vivienda ya existente de hasta cuatro unidades, en una de las formas siguientes:

- A. Para comprar una vivienda y el terreno donde la vivienda está ubicada y rehabilitarla.
- B. Para comprar una vivienda en otra localidad, trasladarla sobre los nuevos cimientos de la propiedad hipotecada y rehabilitarla.
- C. Para refinanciar una deuda existente y rehabilitar tal vivienda

Para A y C arriba mencionado, la hipoteca debe tener un Primer derecho prendario sobre la propiedad y los Fondos del préstamo (otros a los fondos de rehabilitación) puedan estar disponibles antes de que la rehabilitación comience.

Para B arriba mencionado, la hipoteca debe tener un Primer derecho prendario sobre la propiedad; no obstante, los Fondos del préstamo para trasladar la vivienda no pueden estar disponibles hasta que la unidad sea adherida a los nuevos cimientos.

Mejoras Elegibles

Los fondos hipotecarios deben ser utilizados en parte para la rehabilitación y/o mejoras de una propiedad. Existe un requisito mínimo de \$5000 para realizar una mejora elegible sobre la(s) estructura(s) ya existente(s) de la propiedad. La Rehabilitación o las mejoras del garaje separado, un nuevo garaje no separado, o la ampliación adicional de unidad(es) adjunta(s) (si las ordenanzas de reglamentación urbanística lo permiten) también pueden incluirse como parte de los primeros \$5000. Las propiedades con unidades separadas no adheridas son aceptables, no obstante, una nueva unidad construida debe estar adherida a una unidad existente para ser elegible bajo 203(k).

Toda reparación realizada para eliminar riesgos de salud y seguridad de los ocupantes es aceptable dentro del requisito de los primeros \$5000. Reparaciones menores o estéticas por sí solas no pueden ser incluidas

en los primeros \$5000, pero pueden ser agregadas después de alcanzar los \$5000 iniciales.

Ejemplos de mejoras elegibles son detallados a continuación. (Esta lista no lo incluye todo.)

- A. Alteraciones estructurales y de reconstrucción** (ejemplo: reparación o reemplazo de daño estructural, reparación de chimeneas, adiciones a la estructura, instalación de baño(s) adicional(es) tragaluces, acabados de áticos y/o sótanos, reparación de daños causados por termitas, tratamiento contra termitas u otros insectos, etc.)
- B. Cambios por razones de mejor funcionamiento y modernización** (ejemplo: remodelación de baños y cocinas, incluyendo la instalación de artefactos, de instalación permanente como estufas y/u hornos empotrados, extractores de aire, microondas, lavaplatos).
- C. La eliminación de riesgos para la salud y la seguridad** (incluyendo la resolución de superficies con pintura defectuosa o problemas de pinturas a base de plomo en casas construidas antes de 1978).
- D. Cambios para mejorar la apariencia estética y la eliminación de obsolescencia** (ejemplo: nuevos entablados exteriores, la adición de un segundo piso a la vivienda, portada techada, barandas de escaleras, estacionamiento techado adherido).
- E. El reacondicionamiento o reemplazo de cañería** (incluyendo conexiones al servicio público de agua potable y/o sistemas de cloacas, sistemas de calefacción, aire acondicionado y servicio eléctrico.

Se acepta la instalación de nuevos artículos de plomería, incluyendo baños de remolino para interiores.
- F. La instalación de pozos de agua y/o sistema séptico.** El pozo de agua o sistema séptico debe estar instalado o reparado antes de iniciar cualquier otra reparación a la propiedad. Una propiedad de menos de 1/2 acre con un pozo de agua o sistema séptico separado no es aceptable, igualmente, una propiedad de menos de 1 acre con un pozo de agua y sistema séptico tampoco es aceptable. Los solares más pequeños que éstos

suelen presentar problemas en el futuro; no obstante, la Oficina local de HUD puede aprobar a los requerimientos de solares más pequeños donde la autoridad de salud local lo puede justificar.

La instalación de un nuevo pozo o la reparación a uno ya existente (utilizado como fuente primordial de agua para la propiedad) puede ser permitida siempre y cuando exista documentación adecuada demostrando una razón para creer que el pozo de agua producirá suficiente cantidad de agua potable para los ocupantes. (Un registro de pozos de agua de las propiedades adyacentes proveniente de las autoridades de sanidad local representa documentación aceptable). Para obtener información adicional, revise el manual HUD 4910., Anexo K.

G. Techado, canaletas y desagües.

H. Pisos, locetas y alfombrados.

I. Mejoras para la conservación de energía (ejemplo: ventanas nuevas de doble panel (sobrevidrieras), puertas termo-aisladas de acero, sistemas solares de calefacción de agua doméstica, masilla y burletes, etc.)

J. Trabajos mayores de jardinería y mejoras del terreno, patios, cubiertas (plataformas) de madera y terrazas, que aumentan el valor de la propiedad igual al monto en dólares gastado en las mejoras o requerido para preservar la propiedad ante la erosión. La corrección de problemas de nivelación y drenaje también es aceptable. La eliminación de árboles es aceptable si el árbol representa un peligro para la propiedad. La reparación de veredas y entradas para automóviles existentes es aceptable para los casos donde de lo contrario se arriesgue la seguridad de las propiedad.

K. Las mejoras para el acceso de los impedidos físicos (ejemplo: remodelación de cocinas y baños para acceso de sillas de ruedas, la ubicación de un nivel más bajo para gabinetes de cocina, la instalación de puertas más anchas y rampas exteriores, etc.)

Cuando de mejoras básicas se trata, los siguientes costos pueden ser incluidos en adición al requisito mínimo de \$5,000:

- Nueva estufa de pie, refrigerador, lavadoras y secadora, compactador de basura y otros accesorios (los artefactos usados no son elegibles).
- Pinturas interiores y exteriores.
- La reparación de piscinas de natación, que no exceda \$1,500. Los gastos de reparación que excedan al límite de \$1,500 deben ser pagados por el prestatario a un fondo de reserva para contingencias. No se permite la instalación de una nueva piscina de natación.

Los artículos de lujo y las mejoras que no se conviertan en una parte permanente de la propiedad real no son elegibles como costo de rehabilitación. Los artículos detallados a continuación (no limitados a esta lista) no son aceptables bajo el programa 203(k), incluyendo la reparación de lo siguiente:

Pozo para barbacoas (parrilladas), casa de baños, montacargas, bañera caliente externa, sauna, baño turco, baño de remolino, chimenea u hogar externo, fotomural, la instalación de una piscina de natación nueva, glorieta, antena de televisión, platillo de satélite, cancha de tenis, servicios de arborista. No se permiten añadiduras o alteraciones para propósitos comerciales.

Mejoras Requeridas

Toda construcción de rehabilitación y/o adiciones financiada con fondos hipotecarios de la Sección 203(k) debe estar de acuerdo a lo siguiente:

A. Parámetro Económico de Conservación de Energía

(1) **Adiciones a la Estructura Existente.** Construcciones nuevas deben estar en concordancia con los códigos locales y Parámetros de Propiedad de HUD y los reglamentos 24 CFR. 200.926d.

(2) **Rehabilitación de Estructuras Existentes.** Para mejorar la eficiencia térmica de la vivienda se requiere lo siguiente:

- (a) Burlete (weather strips) en todas las puertas y ventanas para reducir la infiltración de aire cuando el burlete existente sea inadecuado o sea importante.