



Oficina de Desarrollo
Rural del USDA

Viviendas de Alquiler Asequibles para Áreas Rurales de los Estados Unidos

*Programas de Viviendas
Multifamiliares de la Oficina de
Desarrollo Rural del USDA*





Programas de Viviendas Multifamiliares del Servicio de Vivienda Rural del USDA

Las personas con ingresos bajos o moderados a menudo tienen dificultad de encontrar viviendas de alquiler adecuadas en áreas rurales, y en muchos casos las viviendas disponibles son de calidad inferior.

La falta de viviendas de alquiler asequibles puede tener gran impacto en una comunidad rural. Los ciudadanos de la tercera edad que ya no pueden permanecer en las viviendas que han sido propias por muchos años tal vez no puedan encontrar un lugar apropiado cerca de los servicios que necesitan. Los obreros locales que no encuentran viviendas apropiadas tal vez se vean forzados a mudarse o a vivir en viviendas de calidad inferior. No solo el crecimiento económico se ve perjudicado, sino que la estructura básica de la vida en comunidad puede destruirse debido a la disminución de la población.

La Oficina de Desarrollo Rural del USDA administra el programa principal del gobierno federal que responde a la necesidad de contar con viviendas rurales asequibles en los Estados Unidos. En conformidad con los programas de Préstamo para Vivienda Rural de Alquiler del Servicio de Vivienda Rural (RHS, por sus siglas en inglés), la Oficina de Desarrollo Rural otorga préstamos hipotecarios competitivos para construir viviendas multifamiliares de alquiler asequibles en áreas rurales. Esta oficina también garantiza los préstamos otorgados por las instituciones financieras convencionales para dicho propósito. Los préstamos están disponibles para albergar a las familias de ingresos muy bajos y moderados, a campesinos, a las personas de la tercera edad, y a las personas con discapacidades. Los empleados de la Oficina de Desarrollo Rural trabajan en sociedad con los empresarios, entidades gubernamentales, ciudadanos y organizaciones sin fines de lucro para encontrar una solución al problema de la vivienda que funcione para cada comunidad rural.

Los programas de vivienda del USDA han existido desde 1935, cuando los primeros préstamos para viviendas rurales se otorgaban en conformidad con lo que era en ese entonces la Administración para Nuevas Residencias. Desde ese

entonces los programas han funcionado en conformidad con una serie de organismos del USDA: la Administración para la Seguridad de los Campesinos, seguida por la Administración para la Vivienda de Campesinos, y luego la Oficina de Desarrollo Rural del USDA, que se instituyó en 1994.

Los préstamos para construir viviendas multifamiliares estuvieron disponibles por primera vez en 1949. Sin embargo, el esfuerzo por contar con viviendas rurales de alquiler comenzó a ver una diferencia en 1960, cuando el congreso permitió deducir los pagos del préstamo del programa del impuesto a la renta federal.

Hoy en día, más de 455.000 unidades de alquiler ubicadas en 18.000 complejos a lo largo de la nación han sido financiadas por préstamos otorgados por los programas de vivienda multifamiliar del USDA. Los complejos multifamiliares brindan viviendas limpias y placenteras a las personas que, de lo contrario, no podrían alquilarlas. Casi la mitad de las viviendas multifamiliares de la Oficina de Desarrollo Rural brinda albergue a residentes de la tercera edad, dándoles la oportunidad de vivir con dignidad sin salir de sus comunidades. Setenta por ciento de los inquilinos son la única cabeza de familia, y 50 por ciento son personas de la tercera edad o personas discapacitadas. El ingreso anual promedio de los inquilinos en los complejos financiados por el USDA es solo \$7.600. La vivienda para campesinos les permite a los agricultores vivir en ambientes decentes, cerca de servicios vitales - un claro contraste con las condiciones que por lo general enfrentan.

Los préstamos se otorgan para hacer nuevas construcciones, restaurar las viviendas existentes y continuar ofreciendo viviendas de alquiler seguras y asequibles en áreas en donde los alquileres suben. Los fondos se proporcionan de diferentes maneras. Los urbanizadores que fomenten la construcción de viviendas multifamiliares y viviendas para campesinos tienen acceso a crédito subsidiado; los alquileres pueden continuar recibiendo subsidio, y las organizaciones sin fines de lucro u organizaciones comunitarias reciben donativos para que hagan que las viviendas deterioradas se ajusten a las especificaciones.

Vivienda Rural de Alquiler (Sección 515)

Este programa ofrece préstamos con intereses tan bajos como 1 por ciento a los urbanizadores de viviendas de alquiler asequibles. Casi 90 por ciento de los inquilinos de estas propiedades tienen ingresos inferiores a 50 por ciento del ingreso medio de las áreas donde viven.

En conformidad con el programa 515, dichas viviendas están disponibles para familias, personas de 62 años o mayores y personas con discapacidades. Todos los inquilinos de la Sección 515 deben ser personas con ingresos muy bajos, bajos o moderados. Un ingreso muy bajo se define como inferior a 50 por ciento del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés). Un ingreso bajo viene a ser entre el 50 y el 80 por ciento del AMI. Un ingreso moderado está limitado a \$5.500 por encima del límite del ingreso bajo. La mayor

parte de los inquilinos pertenecen a las categorías de ingreso muy bajo e ingreso bajo.

Los complejos de viviendas que se financien en conformidad con este programa deberán estar ubicados en áreas rurales que tengan comunidades con 20.000 habitantes o menos.

Aunque la mayoría de los préstamos se otorgan para realizar nuevas construcciones, también hay fondos disponibles para renovar ciertas construcciones que sirvan como vivienda. Los préstamos también se pueden usar para otros propósitos relacionados con los complejos de departamentos, lo que podría incluir comprar y mejorar terrenos e instalar servicios necesarios como sistemas de agua y de desecho de aguas negras.

Los préstamos se otorgan para complejos de alquiler bajo las siguientes categorías:

- Vivienda multifamiliar de alquiler;
- Compra y restauración;
- Vivienda para las personas de la tercera edad y la personas discapacitadas ("Congregate housing", en inglés)
- Viviendas grupales para las personas con discapacidades.



Prestatarios elegibles

Los préstamos del programa Sección 515 están a disposición de una gran variedad de inversionistas o urbanizadores. Se puede otorgar préstamos a individuos, sociedades autorizadas, asociaciones, sociedades, sociedades limitadas, organismos públicos estatales o locales, cooperativas de consumo, tribus de indígenas americanos y compañías con y sin fines de lucro. Los inversionistas o urbanizadores que se presten dinero con fines de lucro deberán aceptar operar sobre una base de ganancia limitada (actualmente 8 por ciento de la inversión inicial) y proporcionar unidades de alquiler para los individuos o familias elegibles.

Duración del préstamo

El período máximo para devolver el préstamo es 30 años con una amortización de 50 años. A todos los solicitantes se les pide un capital operativo inicial equivalente a por lo menos 2 por ciento del costo del complejo. Para las organizaciones sin fines de lucro y los organismos públicos locales y estatales, las tarifas por el paquete de solicitudes y el capital operativo de 2 por ciento podrían estar incluidas en el préstamo como parte del costo de urbanización.

Los préstamos para las organizaciones sin fines de lucro y organismos públicos estatales o locales pueden ser de hasta

100 por ciento de la tasación o del costo por urbanizar, el que sea menor. Los préstamos para todos los otros solicitantes están limitados a no más de 97 por ciento de la tasación o del costo por urbanizar, el que sea menor, para aquellas propuestas que no usan los Créditos Tributarios por concepto de Vivienda para Personas de Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés). Para aquellas propuestas que usen LIHTC, el máximo es 95 por ciento.

Requisitos de seguridad

Cada préstamo está garantizado de tal manera que proteja adecuadamente el interés financiero del gobierno federal. La Oficina de Desarrollo Rural asume una hipoteca sobre la propiedad comprada o mejorada.

Evaluación de las solicitudes

Las solicitudes se hacen a la Oficina de Desarrollo Rural del USDA que atiende al estado o territorio donde estará ubicada la vivienda. El USDA usa los "criterios según las necesidades" para crear una lista de comunidades específicas para las que los solicitantes puedan solicitar fondos de crédito para empréstitos. Las solicitudes se califican de manera competitiva para seleccionar a los receptores de los préstamos.

Todos los años, la Oficina de Desarrollo Rural crea en cada estado una lista de comunidades que pueden recibir la ayuda de la Sección 515. Dicha lista está disponible en las sucursales de la Oficina de Desarrollo Rural del USDA. Dicho organismo también publica un anuncio de los fondos disponibles en el Federal Register, a manera de un Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA, por sus siglas en inglés). Por lo general, el NOFA se publica alrededor del 1 de diciembre o inmediatamente después del inicio del año fiscal.

El NOFA indica lo siguiente:

- Los niveles de financiación disponibles para el programa del año;
- La información que los solicitantes deben presentar en sus propuestas;
- Los criterios que el USDA usará para evaluar y calificar las propuestas;
- La fecha límite para presentar las propuestas; y
- Las direcciones de la oficina estatal donde se deben enviar las propuestas.

Se puede obtener información sobre la disponibilidad de fondos para nuevos complejos en las sucursales estatales y regionales de la Oficina de Desarrollo Rural del USDA (ver [Estamos aquí para ayudar](#)). Antes que se pueda aprobar un préstamo, los solicitantes deben proporcionar planes, especificaciones y estimados detallados. El solicitante tiene la responsabilidad de proporcionar servicios arquitectónicos completos, incluyendo las inspecciones durante la construcción. La Oficina de Desarrollo Rural revisa el plan e inspecciona la

construcción en progreso. Los directores estatales de la Oficina de Desarrollo Rural están autorizados a aprobar préstamos de hasta \$1.5 millones. La Oficina Nacional de Desarrollo Rural del USDA deberá revisar todas las solicitudes de préstamos que sobrepasen la mencionada cifra.

Los prestatarios que son constructores capaces de construir un complejo podrán obtener un préstamo bajo las mismas condiciones de cualquier otro solicitante.

El solicitante-constructor podrá recibir una tarifa de contratista típica del área.

Se incentiva a todos los prestatarios a obtener fondos de construcción provisionales de otras instituciones financieras. Para que el USDA proporcione los fondos de construcción, el prestatario deberá demostrar que dichos fondos alternativos no están disponibles.



Ayuda para Alquilar (Sección 521)

El programa de Ayuda para Alquilar brinda subsidio de alquiler para muchos de los inquilinos de los complejos de Viviendas Rurales de Alquiler o Viviendas para Campesinos. Los inquilinos que viven en unidades habitacionales para las que reciben subsidio no pagan más de 30 por ciento de su ingreso en el alquiler. El alquiler incluye los pagos mensuales que se efectúa al propietario más una deducción por los servicios públicos.

Programa de Préstamo Garantizado para Vivienda Rural de Alquiler (Sección 538)

Este programa relativamente nuevo, que empezó en 1996, garantiza préstamos para viviendas rurales de alquiler asequibles otorgados por instituciones financieras convencionales elegibles. Tiene la finalidad de satisfacer las necesidades de los estadounidenses de áreas rurales que tienen ingresos mayores que los beneficiarios del programa de Vivienda Rural de Alquiler de la Sección 515, pero que no pueden asumir el costo de comprar su casa propia o desean vivir en departamentos.

El programa Sección 538 está dirigido a inquilinos de ingresos bajos o moderados: los departamentos deben ser habitados por familias con ingresos que no sobrepasen el 115 por ciento del ingreso medio del área. De esta manera, dicho programa complementa el programa de Préstamo Directo para Vivienda Rural de Alquiler que está dirigido principalmente a inquilinos de muy bajos ingresos.

Como el programa Sección 515, los "proyectos" que son financiados en conformidad con la Sección 538 deberán estar

ubicados en áreas definidas como rurales. Sin embargo, mientras el programa de préstamo directo coloca restricciones en la ubicación de la vivienda, los complejos de la Sección 538 pueden estar ubicados en cualquier parte del área rural según lo determine las condiciones del mercado.

Programa de Vivienda para Campesinos

Los campesinos, a menudo las personas que tienen las viviendas más pobres de este país, a veces viven en carpas, en cabañas sin agua, o en dormitorios mal construidos y llenos de gente. La Oficina de Desarrollo Rural es la única fuente nacional de fondos de construcción destinados a viviendas para campesinos dedicados.

Los programas de Viviendas para Campesinos otorgan préstamos con intereses bajos y donativos a campesinos u organismos públicos y sin fines de lucro para construir viviendas de alquiler asequibles para los campesinos.

Estos programas brindan ayuda para construir viviendas para los trabajadores migratorios y para los que trabajan todo el año. La mayoría de viviendas construidas mediante estos programas son unidades habitacionales de alquiler fuera del campo, que están disponibles para los campesinos elegibles de cualquier actividad agrícola. Sin embargo, todos los años se construye un número pequeño de unidades habitacionales en el campo con la ayuda del USDA para proporcionar vivienda a los trabajadores del campo. Hoy en día, más de 100.000 unidades habitacionales en todos los Estados Unidos proporcionan vivienda decente, segura e higiénica para los campesinos domésticos y sus familias, gracias a los programas mencionados.

Programa Donativo para la Preservación de Viviendas (Sección 533)

Los donativos para la Preservación de Viviendas se usan para renovar las casas en pleno deterioro y las propiedades de alquiler ocupadas por familias cuyos ingresos pertenecen a las categorías de bajos o muy bajos ingresos. Las organizaciones sin fines de lucro, los gobiernos locales y las tribus de indígenas americanos pueden recibir donativos para reparar dichas propiedades y hacer que cumplan con las ordenanzas. Como los beneficiarios de los donativos por lo general reciben bloques de fondos que gastan en un área geográfica específica, este programa no solo ayuda a proporcionar a los individuos mejores casas, sino que puede revitalizar a toda la comunidad.

Los donativos de la Sección 533 casi siempre se usan en conjunto con fondos de otras fuentes, incluyendo los gobiernos estatales y locales y los donativos de empresas privadas. Pedir prestado fondos de esta manera significa que se hace más con los dólares del contribuyente y se logra más de lo que sería posible.



Estamos aquí para ayudar

Ya sea un urbanizador en busca de una inversión segura o un gobierno local o una organización sin fines de lucro que busca atender las necesidades de vivienda de la comunidad, la Oficina de Desarrollo Rural del USDA desea ayudar. Los empleados del USDA pueden usar la experiencia adquirida en más de 50 años de financiar viviendas multifamiliares al formar una asociación con su comunidad para satisfacer las necesidades de vivienda.

Si desea más información sobre los programas de viviendas multifamiliares, comuníquese con la Oficina de Desarrollo Rural del USDA de su región. Por lo general, dichas oficinas aparecen en las guías de teléfono bajo "Gobierno Federal, Departamento de Agricultura". Las Oficinas de Desarrollo Rural estatales también pueden brindar información adicional así como la dirección de su oficina regional. Para comunicarse con la oficina de su estado, marque el (202) 720-4323 y luego presione 1.

De la misma manera, puede encontrar mayor información, incluyendo las direcciones de las oficinas estatales y regionales, en la página web de la Oficina de Desarrollo Rural del USDA en <http://www.rurdev.usda/rhs/index.html> o en la oficina nacional del organismo en la siguiente dirección:

Rural Housing Service
USDA Rural Development, STOP 0701
1400 Independence Avenue, SW
Washington, DC 20515-0701

Teléfono: (202) 690-1533 - Fax: (202) 690-0500
E-mail: crothwel@rdmail.rural.usda.gov

PA 1691-S - agosto del 2003

El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de Norteamérica (USDA, por sus siglas en inglés) prohíbe la discriminación en todos sus programas y actividades por motivo de raza, color de piel, origen étnico, sexo, religión, edad, discapacidad, creencias políticas, orientación sexual o estado civil o familiar. (No todas las bases prohibidas se aplican a todos los programas). Las personas con discapacidades que necesitan medios de comunicación alternativos (Braille, letras grandes, audiocasete, etc.) deberán comunicarse con el Centro TARGET del USDA al 202-720-2600 (voz y TDD).

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, DC 20250-9410 o llame al 202-720-5964 (voz y TDD). USDA es un proveedor y empleador que brinda igualdad de oportunidades.