

Rol del asesor 203(k) aprobado por la FHA

El Programa de seguro de rehabilitación de hipoteca [Programa 203(k)] de la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) es un programa de renovación tanto para compradores como para propietarios de viviendas. El programa permite a los prestatarios comprar una propiedad y financiar su rehabilitación en la misma hipoteca o refinanciar su hogar actual. El Programa 203(k) también es una opción excelente para propietarios de viviendas que desean remodelarlas en lugar de mudarse o hacer mejoras relacionadas con el ahorro de energía.

El asesor tiene un rol de guía durante el proceso de rehabilitación y actúa como intermediario entre el propietario, los contratistas y el prestamista. El asesor inspecciona la propiedad y prepara un estudio de viabilidad, pruebas arquitectónicas, redacciones de informes, estimaciones de costes, solicitudes de fondos, inspecciones, pedidos de cambios y se asegura de que todo el trabajo se realice conforme a los requisitos de la FHA.

Cualquier asesor que realice trabajos en un proyecto 203(k) debe estar mencionado en la Plantilla de asesores 203(k) aprobados por la FHA.

Tipos de Programas de rehabilitación de hipoteca 203(k)

203(k) estándar: Financia reparaciones estructurales o grandes renovaciones, está diseñado para un hogar que necesite reparaciones de al menos 5000 \$; no tiene un coste mínimo de renovación y requiere el uso de un asesor 203(k) aprobado por la FHA.

203(k) limitado: Financiación para un hogar que necesite una renovación menor o reparaciones no estructurales, que no cuesten más de 35 000 \$. Si bien usar un asesor 203(k) no es obligatorio, los prestamistas y propietarios creen que es una adición valiosa al proceso en muchas situaciones.

Responsabilidades del asesor 203(k) antes de cerrar el préstamo

Inspección y permisos de la propiedad

La primera tarea del asesor es realizar personalmente una inspección de la propiedad en el sitio, con la lista de verificación de 35 puntos brindada por la FHA, mencionada en el Manual 4000.1, artículo II.A.9.e. El asesor debe hacer lo siguiente:

- Abordar cualquier deficiencia que exista;
- Certificar el estado de todos los sistemas principales, los problemas de salud y seguridad y plagas;
- Determinar cualquier reparación o mejora necesaria para cumplir con los requisitos mínimos de la propiedad (MPR, por sus siglas en inglés) o estándares mínimos de la propiedad (MPS, por sus siglas en inglés), y los requisitos locales; y
- Asegurarse de que todos los permisos del edificio requeridos se obtengan antes de comenzar el trabajo y de que se publiquen en el sitio para el trabajo que se realizará.

Recursos

Programa 203(k)

Para obtener más información sobre el Programa 203(k), visite la siguiente página web:

https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/203k.

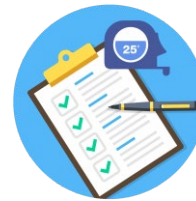
Manual 4000.1

Consulte el *Single Family Housing Policy Handbook* 4000.1 (Handbook 4000.1) (Manual de políticas de vivienda unifamiliar 4000.1 [Manual 4000.1]) para obtener más información sobre:

- Asesores 203(k), artículo I.B.2.
- Programa de rehabilitación de hipoteca 203(k), artículo II.A.8.a.
- Requisitos para ser asesor 203(k), artículo II.A.9.
- Lista de verificación de 35 puntos para la inspección de la vivienda, artículo II.A.9.e.
- Requisitos mínimos de la propiedad y estándares mínimos de la propiedad, artículo II.A.3.a.ii.

Para acceder al Manual 4000.1 diríjase a la siguiente página web:

https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/handbook_4000-1.



CENTRO DE RECURSOS DE LA FHA

Preguntas frecuentes en línea:

www.hud.gov/answers

Correo electrónico:

answers@hud.gov

Teléfono: (800) CALL FHA
(225-5342)

El Centro de Recursos de la FHA está preparado para aceptar llamadas de personas sordas o con dificultades auditivas, así como de personas con discapacidades del habla y la comunicación.

Puede encontrar información sobre cómo realizar una llamada accesible en la siguiente página web:

<https://www.fcc.gov/consumers/guides/telecommunications-relay-service-trs>.

Estudio de viabilidad opcional

Si el comprador de la vivienda no está seguro de las reparaciones que se necesitarán en el hogar y sus costes, el asesor 203(k) puede completar un estudio de viabilidad opcional para identificar las reparaciones requeridas por la FHA. Cuando el prestatario o el prestamista solicita determinar si el proyecto 203(k) es viable desde el punto de vista financiero, el asesor debe preparar un estudio de viabilidad.

Redacciones de informes y estimaciones de costes

El asesor debe preparar y revisar las pruebas arquitectónicas necesarias. Si no está calificado para prepararlas, debe obtenerlas de un subcontratista calificado. Ejemplos de estas incluyen, entre otros, certificaciones específicas, informes de termitas, certificaciones de los cimientos e informes de ingeniería.

Sobre la base de esta información, el asesor debe preparar un informe que aborde cualquier punto de trabajo en la lista de verificación de 35 puntos y los que se encuentren en la propuesta del proyecto del propietario. En la redacción del informe, cada punto de trabajo debe tener un coste estimado para el área en la que está ubicada la propiedad y debe identificar por separado los costes de la mano de obra y los de los materiales especificados por elemento. La redacción de informes y la estimación de costes deben incluir el trabajo que se realizará según la propuesta del proyecto. Se deben abordar los problemas de salud y seguridad antes de cualquier otro punto.

Responsabilidades del asesor 203(k) después de que cierra la hipoteca

En el cierre de la hipoteca, el prestamista pide un depósito de los fondos designados para la rehabilitación (los retiene). Después de que se establece el depósito, el asesor hace lo siguiente:

- Revisa la solicitud del prestamista para un retiro de fondos y debe inspeccionar el trabajo para comprobar su finalización y la calidad de la mano para garantizar que este se ha realizado de forma satisfactoria conforme a todos los códigos y ordenanzas;
- Mantiene al prestamista informado sobre el progreso de la rehabilitación, incluido cualquier problema que pueda afectar la elegibilidad del proyecto, la salud y la seguridad del propietario de la vivienda, o cualquier huelga de trabajo; y
- Revisa cualquier cambio propuesto y prepara un pedido de cambios para que apruebe el prestamista si se solicitan cambios en la redacción de informes.

Proceso de hipoteca 203(k)

