

Guía para Acuerdos de Reembolso

Soluciones para mantener establemente alojadas a las familias al caducar la moratoria



HUD recomienda a PHAs y a propietarios a celebrar un acuerdo de reembolso para que las familias puedan seguir alojadas luego de que caduque la moratoria. Para toda la renta no pagada después de que termina la moratoria, la familia tiene la opción de reembolsar la renta no pagada por medio de un pago único para evitar el desalojo. Si la familia no puede dar un pago único, se recomienda al PHA o al propietario a que celebre un acuerdo de reembolso con pagos razonables que se puedan distribuir por un tiempo. A continuación hay una guía de ayuda referente a los acuerdos de reembolso.

Además, los adjuntos 5, 6 y 7 son acuerdos de reembolso que se proveen como ejemplos. Los adjuntos 5 y 6 son ejemplos de acuerdos de reembolso para participantes de viviendas públicas. El adjunto 7 es de una agencia solamente para HCV. El propietario puede revisar el modelo de acuerdo de reembolso del PHA y/o ver los ejemplos de acuerdos de reembolso de esta carpeta de información.

Descargo de responsabilidad: HUD no endorsa a las organizaciones que proporcionaron los ejemplos de acuerdos de reembolso en los adjuntos 5, 6 y 7. Los ejemplos de acuerdos de reembolso fueron proporcionados por las agencias que los desarrollaron. Se proveen con fines de información solamente. La aplicabilidad, legalidad y el cumplimiento con estatutos y guías federales de los ejemplos de acuerdos de reembolso no han sido revisados por HUD. El compartir estos documentos no tiene como intención que sean considerados como endorsados por HUD. Estos documentos fueron creados por organizaciones en base a sus necesidades y objetivos específicos, y pueden reflejar leyes y políticas locales. A los PHA se les recuerda que deben cumplir con e incorporar en sus acuerdos de reembolso todas las leyes estatales y locales..

Acuerdos de Reembolso para Viviendas Públicas y programas de HCV

La sección 16 del [PIH Notice 2018-18](#) provee una guía sobre acuerdos de reembolso para viviendas públicas y unidades HVC de PHAs.

Para HCV:

HUD aun no ha expedido guías sobre acuerdos de reembolso para propietarios que no son de PHA. Sin embargo, un propietario puede consultar con el PHA para establecer términos razonables en el acuerdo de reembolso. A los PHA se les recomienda desarrollar una muestra de acuerdo de reembolso que cumpla con leyes locales y estatales. El propietario también puede ver los ejemplos de acuerdos de reembolso en esta carpeta de información que es de una agencia únicamente de HCV (Adjunto 7).

¡Recordatorio! HUD recomienda firmemente que los propietarios celebren un acuerdo de reembolso para que las familias puedan seguir alojadas después de que caduque la moratoria, y para que la familia pueda volver a cumplir con los términos de su inquilinato.

Para Vivienda Pública:

Según el aviso [Notice 2018-18](#), de la sección 16, todos los acuerdos de reembolso deberán ser por escrito, fechados y firmados tanto por el inquilino como el PHA, incluir el total de la renta retroactiva debida, la suma del pago único hecho en el momento de firmar, y, si se aplica, y la cantidad del pago mensual. Como mínimo, los acuerdos de reembolso deberán contener las siguientes disposiciones:

- a. Una referencia a los párrafos del contrato de renta de Vivienda Pública o del paquete de información de la Sección 8 donde dice que el inquilino no está cumpliendo y puede quedar sujeto a la terminación de su inquilinato o de su asistencia, o ambos.
- b. La suma de reembolso de la renta retroactiva es adicional a la contribución habitual de renta de la familia y se paga al PHA.
- c. Los términos del acuerdo se pueden volver a negociar si hay una disminución o aumento de los ingresos de la familia.
- d. Los pagos atrasados u omitidos constituyen un incumplimiento del acuerdo de reembolso y puede resultar en la terminación del inquilinato y/o de la asistencia.



A los PHA se les requiere que determinen la cantidad de renta retroactiva a partir de la fecha en la documentación de ingresos no reportados de la familia.

- o *Por ejemplo, si el PHA determina que la familia no reportó ingresos por un período de cinco años y solamente tiene documentación de los últimos tres años, el PHA solamente puede determinar la renta retroactiva para los tres años para los cuales existe documentación.*

Límite sugerido por el Aviso EIV 2018-18: La renta mensual retroactiva más la cantidad que el inquilino paga de renta en el momento en que se firma el acuerdo de reembolso deberá ser asequible y no exceder el 40 por ciento del ingreso mensual ajustado de la familia. Sin embargo, los PHA pueden emplear su criterio para establecer límites y políticas de reembolso además de los procedimientos requeridos por HUD.

Sugerencia: renta retroactiva + renta corriente: \geq 40% del ingreso mensual ajustado

Ejemplo 1

- El ingreso mensual ajustado de la familia es \$1,230.
- El pago mensual de renta de la familia es \$369 (30% del ingreso mensual ajustado de la familia).
- 40% del ingreso mensual ajustado de la familia es \$492.
- El pago mensual del acuerdo de reembolso no deberá exceder \$123 por mes (\$369 de renta mensual + \$123 del pago de reembolso = \$492, 40% de los ingresos mensuales ajustados de la familia.)

Plazo del reembolso. El período en que se pagará el balance retroactivo de la renta se pagará en base a pagos mensuales y al balance retroactivo original

Ejemplo 2

- El inquilino acuerda en reembolsar \$1,000, haciendo pagos mensuales de \$25 por 40 meses.

Opciones de reembolso. Los inquilinos tienen la opción de reembolsar el balance de renta retroactivo de la siguiente manera:

1. Por medio de un pago único; o
2. Pagos mensuales; o
3. Una combinación de 1 y 2

Ejemplo 3

- El inquilino puede deber \$1,000, hacer un pago único de \$300 y celebrar un acuerdo de reembolso para el balance de \$700.