

Recuperación de la subvención para viviendas unifamiliares (Préstamos directos)

¿Qué es una recuperación de una subvención?

La ayuda con el pago – también llamada “subvención” – es ofrecida a los propietarios de viviendas que reúnan los requisitos necesarios y tengan hipotecas financiadas por Préstamos Directos de Viviendas Unifamiliares del área de Desarrollo Rural del USDA. Esta asistencia con los pagos reduce los pagos mensuales requeridos por los clientes elegibles con base en los ingresos de su hogar. En el momento del cierre del préstamo, los prestatarios firman un acuerdo de pago de la subvención que define las condiciones de pago del préstamo, incluyendo las circunstancias en las que debe devolverse toda la subvención – o una parte de ella – (lo que se conoce como “recuperación de la subvención”).

¿Cómo sé si deberé pagar la recuperación de subvenciones?

Si ha recibido alguna vez una subvención de pago, la subvención está sujeta a la recuperación.

La hipoteca o la escritura de fideicomiso de una propiedad categoriza la subvención como un gravamen contra esa propiedad. El gravamen no se liberará – y eso significa que la propiedad no puede venderse – hasta que se pague la totalidad de la recuperación de la subvención.

¿Cuándo se paga la recuperación de la subvención?

El prestatario debe pagar la recuperación de la subvención cuando:

- Venda la propiedad
- Ya no viva en la propiedad (NOTA: La subvención también se recupera después del fallecimiento del prestatario)
- Paga la totalidad del préstamo
 - Si un prestatario paga la totalidad de su préstamo y sigue ocupando la propiedad, la recuperación de la subvención puede aplazarse hasta que se mude o transfiera el título de propiedad a otra persona.
 - Como incentivo para fomentar el reembolso anticipado, el Departamento de Desarrollo Rural les ofrecerá a los prestatarios elegibles un descuento del 25 por ciento en la recuperación de la subvención si ésta se reembolsa al mismo tiempo que el propio préstamo.
 - En caso de falta de pago del préstamo (una ejecución hipotecaria o una escritura en lugar de ejecución hipotecaria), el monto de la recuperación de la subvención debida es igual al monto de la subvención recibida durante la vida del préstamo.

– En determinadas circunstancias, el monto de la recuperación de la subvención puede refinanciarse. Llame a la Oficina de Servicios y Gestión de Activos (en adelante: Oficina de Servicios) al 800-414-1226 para obtener más información sobre esta posible opción.

¿Cómo se calcula la recuperación de la subvención?

Según la fórmula actual, el monto máximo de recuperación de la subvención se calcula en el 50 por ciento de la revalorización de la propiedad o el monto total de la subvención que recibió el prestatario, lo que sea menor.

Al calcular la captación de subvenciones también se tienen en cuenta otros factores, como el plazo del préstamo, el tipo de interés promedio, el porcentaje del saldo pendiente de otros préstamos abiertos y si se están pagando otros préstamos sujetos a la recuperación.

¿Cómo puedo saber cuánta recuperación de la subvención debo pagar?

Puede obtener una estimación verbal del pago del préstamo – incluyendo la recuperación de la subvención – llamando al sistema de Respuesta de Voz Interactiva de la Oficina de Servicios del área de Desarrollo Rural del USDA al (800) 414-1226. Elija la opción “información de pago”. Esté preparado para proporcionar una estimación del valor de mercado actual de la propiedad, junto con una estimación de los costos de cierre que puedan resultar de la venta o refinanciamiento.

En este enlace se puede encontrar un ejemplo de hoja de cálculo de recuperación de subvenciones: <https://go.usa.gov/xtTke>.

NOTA: Dado que la información está sujeta a cambios, consulte siempre las instrucciones oficiales del programa o comuníquese con su oficina local de Desarrollo Rural para obtener ayuda. Encontrará recursos adicionales, formularios e información sobre el programa en este enlace: <https://rd.usda.gov>. USDA es un proveedor, empleador y prestamista que ofrece igualdad de oportunidades.

Última actualización: Mayo de 2022

Parte 1. Cálculo de la apreciación del valor		Cantidad
1	Valor actual de la propiedad en el mercado	\$200,000.00
2	(menos) Cantidades originales de gravámenes anteriores y productos de vivienda asequibles subordinados	\$2,000.00
3	(menos) Préstamos de Desarrollo Rural (RD) que se están pagando	\$150,000.00
4	(menos) Recuperación de capital debido al préstamo del Programa de Granjas (FP)	\$0.00
5	(menos) Gastos de cierre	\$5,500.00
6	(menos) Reducción del monto principal (tasa del pagaré) en el préstamo de RD que se está pagando	\$1,200.00
7	(menos) Reducción del monto principal atribuido a la subvención (PRAS) sobre el préstamo que se está pagando	\$0.00
8	(menos) Patrimonio original	\$0.00
9	(menos) Crédito para mejoras de capital	\$0.00
10	Apreciación del valor (Línea 1 menos el total de las Líneas 2-9) (Si es \$0 o menos, introduzca \$0 y complete la Parte II; si es más de \$0, complete la Parte III.)	\$41,300.00
Parte II. Cantidad que se debe pagar si no hay apreciación de valor		Cantidad
11	Préstamos para el Desarrollo Rural que se están pagando (Línea 3)	n/a
12	Recuperación del capital del préstamo de FP que se cobrará	n/a
13	PRAS que se recogerán	n/a
14	Suma a pagar (Líneas 11 + 12 + 13) (Si es negativo, deténgase aquí. Si es positivo continúe con la Parte III.)	n/a
Parte III. Porcentaje de la deuda total sujeta a recuperación que se debe pagar		Cantidad
15	Préstamos para el Desarrollo Rural que se están pagando y que están sujetos a la recuperación (Línea 3)	\$150,000.00
16	Saldo pendiente de todos los préstamos RD y el saldo de los gravámenes anteriores no RD y los productos de vivienda asequible subordinados que se están pagando [En este ejemplo, en el momento del pago, los gravámenes anteriores no RD y los productos de vivienda asequible subordinados y los productos de vivienda asequibles ya se pagaron en su totalidad].	\$150,000.00
17	Los préstamos de RD se están pagando como un porcentaje de todos los préstamos hipotecarios (Línea 15/ Línea 16)	100.00%
Parte IV. Apreciación del valor sujeto a la recuperación		Cantidad
18	Monto de la apreciación de valor atribuible a los préstamos sujetos a la recuperación (Línea 10; o si se completó la Parte III, Línea 10 × Línea 17)	\$41,300.00
19	Porcentaje de recuperación (el menor de los dos, o el porcentaje contenido en el Acuerdo de Recuperación de subvenciones) [Para los fines] de este ejemplo, se utiliza el 50%].	50.00%
20	Apreciación del valor reducida por el porcentaje de recuperación (Línea 18 × Línea 19)	\$20,650.00
21	Porcentaje del patrimonio original (del Acuerdo de reembolso de la subvención)	0.00%
22	Apreciación de valor, reducida por el porcentaje de recuperación, atribuible al patrimonio original (Línea 20 × Línea 21)	\$0.00
23	Apreciación de valor sujeto a recuperación (Línea 20 - Línea 22)	\$20,650.00
Parte V. Cantidad a pagar si hay una apreciación de valor		Cantidad
24	Monto de la subvención del pago recibido	\$30,000.00
25	Cantidad de recuperación (Línea 7 + la menor de las líneas 23 o 24)	\$20,650.00
26	Cantidad de recuperación descontada, si procede (Línea 25 × 75%)	n/a
27	Suma final del pago (Línea 3 + Línea 4 + Línea 25 o Línea 26, según corresponda)	\$170,650.00

NOTA: Debido a que las citas y otra información pueden estar sujetas a cambios, por favor siempre consulte a su oficina local para recibir asistencia. Puede encontrar más formularios, recursos e información del programa en rd.usda.gov.
USDA es prestamista, empleador y proveedor de igualdad de oportunidades.