

# Bonos para viviendas

## Respuestas para dueños de propiedades

El Programa de demostración de bonos de Desarrollo Rural del USDA es un programa de subsidios para alquileres. Su fin es ofrecer protección a inquilinos de viviendas elegibles en propiedades multifamiliares financiadas a través del Programa de viviendas rurales para alquiler, Sección 515, de Desarrollo Rural, quienes pueden encontrar dificultades con el pago o la ejecución hipotecaria del préstamo hipotecario sobre la propiedad.

Los inquilinos pueden usar el bono para complementar los pagos del alquiler en una propiedad que antes financiaba Desarrollo Rural o, si el dueño de una propiedad acuerda aceptar el bono, en cualquier unidad de alquiler no subsidiada en los Estados Unidos que cumpla con los estándares de calidad de vivienda de Desarrollo Rural.

El bono no puede usarse en unidades de alquiler en viviendas subsidiadas, como la Sección 8 o viviendas públicas, porque su uso en esos casos constituiría un doble subsidio.

### Factores clave del programa de bonos

Los inquilinos eligen usar el bono de Desarrollo Rural, ya sea en una propiedad que antes pertenecía a Desarrollo Rural, o en otra propiedad en EE. UU. que aceptará su bono. No existe ningún requisito que solicite a los inquilinos usar el bono en la propiedad que antes pertenecía a Desarrollo Rural.

Los inquilinos tienen 10 meses desde la fecha de cancelación o ejecución hipotecaria de la propiedad para decidir si quieren usar su bono de Desarrollo Rural.

Los pagos con bonos de Desarrollo Rural no pueden comenzar hasta que todo el proceso de colocación de bonos esté completo. El plazo para el proceso de colocación depende de varios factores, que incluyen la rapidez tanto del inquilino como del propietario para presentar la documentación solicitada. Generalmente, el proceso lleva entre 60 y 90 días.

Los pasos involucrados en el proceso de colocación incluyen los siguientes:

- se cancela la hipoteca (sea mediante pago anticipado o ejecución);
- Desarrollo Rural ofrece bonos al inquilino;
- el inquilino acepta el bono;
- el inquilino encuentra una unidad y lo informa a la agencia;
- Desarrollo Rural inspecciona la unidad, y
- Desarrollo Rural ejecuta un contrato con el dueño de la propiedad.

Para ser elegibles para este programa, los inquilinos deben cumplir con lo siguiente:

- residir en la propiedad a la fecha del pago anticipado o la ejecución hipotecaria;
- cumplir con los requisitos de elegibilidad de ingresos para el programa; y
- ser ciudadano estadounidense, nacional no ciudadano estadounidense o extranjero calificado.

### Preguntas frecuentes

- P. ¿El Programa de bonos de Desarrollo Rural es lo mismo que el programa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU.?**
- R.** No. Existen diferencias importantes entre el Programa de bonos de Desarrollo Rural y el programa del HUD, como por ejemplo, la forma en que se determina el valor del bono: el valor del bono de Desarrollo Rural no aumentará y el monto del bono de Desarrollo Rural no se calcula en base al ingreso familiar ni al tamaño de la familia.
- P. ¿Quién es elegible para recibir un bono de Desarrollo Rural?**
- R.** Son elegibles para recibir bonos todos los inquilinos que sean ciudadanos estadounidenses, nacionales no ciudadanos estadounidenses (personas que son nacionales estadounidenses, pero que no son ciudadanos estadounidenses) o extranjeros calificados, cuyos ingresos sean inferiores al 80 % del ingreso familiar medio y quienes residan en una propiedad de la Sección 515 financiada por Desarrollo Rural al momento en que la hipoteca de la Sección 515 se paga por anticipado o se embarga.

## Bonos para viviendas

**P. ¿Cómo se determina el monto del bono?**

**R.** Cuando Desarrollo Rural haya aprobado el pago anticipado del préstamo hipotecario, se llevará a cabo un estudio de alquiler en el mercado para la propiedad. Los resultados de dicho estudio establecen los alquileres de mercado comparables para cada tipo de unidad en una propiedad. El valor del bono es la diferencia entre la contribución actual del inquilino para el alquiler y el alquiler de mercado comparable para la unidad del inquilino.

**P. Recibí la aprobación de Desarrollo Rural para pagar por anticipado mi préstamo hipotecario con restricciones. ¿Mis inquilinos son elegibles para bonos?**

**R.** Sí, siempre y cuando sean ciudadanos estadounidenses, califiquen como inquilinos de bajos ingresos (con el ingreso familiar por debajo del 80 % del ingreso familiar medio) y residen en la propiedad el día de la cancelación.

**P. ¿El bono de Desarrollo Rural solo se encuentra disponible para inquilinos que reciben actualmente ayuda para el alquiler por parte de la agencia?**

**R.** No. Todos los inquilinos con ingresos bajos que residen en la propiedad, independientemente de si reciben actualmente asistencia para el alquiler de Desarrollo Rural, son potencialmente elegibles para recibir un bono de Desarrollo Rural.

**P. ¿Mis inquilinos recibirán los bonos automáticamente después del pago anticipado o la compra de una propiedad que antes financiaba Desarrollo Rural?**

**R.** No. Los inquilinos deben firmar y devolver un formulario de obligación de bono a Desarrollo Rural del USDA, junto con una prueba de ciudadanía o documentación de nacional no ciudadano estadounidense. Si un inquilino decide no aceptar un bono o no usarlo en la propiedad que antes pertenecía a Desarrollo Rural, la responsabilidad del pago del alquiler continuará teniendo su base en los términos del acuerdo de contrato existente y la aprobación de pago anticipado que el inquilino recibió de Desarrollo Rural.

Si un inquilino elige utilizar un bono de Desarrollo Rural en su propiedad, tanto usted como el inquilino deben firmar un nuevo contrato, con el Anexo de Alquiler adjunto, que respalde el uso del bono.

**P. ¿Cuándo recibirán bonos mis inquilinos?**

**R.** Los inquilinos recibirán una oferta de bono poco después del pago anticipado o la ejecución hipotecaria. La recepción del bono depende de la puntualidad del inquilino para devolver la documentación solicitada.

**P. ¿Cuándo recibiré el pago de Desarrollo Rural para mi inquilino?**

**R.** Los pagos por bonos no pueden comenzar hasta que todo el proceso esté completo y Desarrollo Rural haya recibido un contrato de Pago de Ayuda para Viviendas (HAP, por sus siglas en inglés) firmado entre la agencia y el propietario. El plazo para el proceso depende de varios factores, que incluyen la rapidez tanto del inquilino como del propietario para presentar la documentación solicitada. Generalmente, el proceso de ubicación de bonos lleva entre 60 y 90 días.

**P. ¿Cómo recibiré el pago por estos bonos?**

**R.** Después de firmar un contrato de HAP con Desarrollo Rural, los propietarios recibirán un pago electrónico mensual por cada inquilino que use un bono en la propiedad.

**P. ¿Durante cuánto tiempo recibiré los pagos?**

**R.** El período de beneficio inicial del poseedor del bono es de 1 año, sujeto a renovación, la continuidad de elegibilidad del inquilino y la disponibilidad de financiación.

## Bonos para viviendas

### Para obtener más información

Puede obtener más información a través de las oficinas locales y estatales de Desarrollo Rural del USDA. Para comunicarse con las oficinas estatales de Desarrollo Rural, llame al (800) 670-6553, luego presione 1 y siga las instrucciones para que lo comuniquen. O puede comunicarse con el Programa de bonos de Desarrollo Rural en la siguiente dirección:

**U.S. Department of Agriculture  
Rural Development Voucher Program**

1400 Independence Avenue SW  
Mail Stop 0782  
Washington, DC 20250

**Programa de ayuda 1872**

Junio de 2006

Revisado en agosto de 2013

El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés) prohíbe, en todos sus programas y actividades, la discriminación en base a cuestiones de raza, color, nacionalidad, edad, discapacidad y, si corresponde, sexo, estado civil, situación familiar, estado de paternidad, religión, orientación sexual, información genética, ideologías políticas, represalia, o debido a que todos o parte de los ingresos de la persona deriven de un programa de asistencia pública. (No todos los fundamentos prohibidos se aplican a todos los programas). Las personas con alguna discapacidad que necesiten medios de comunicación alternativos para obtener información de los programas (p. ej., Braille, tamaño de letra grande, grabación, etc.), deben comunicarse con el centro TARGET del USDA al (202) 720-2600 (voz y TDD). Para presentar un reclamo de discriminación, escriba a USDA, Director, Office of Civil Rights, 1400 Independence Avenue, S.W., Washington, D.C. 20250-9410, o llame al (800) 795-3272 (voz) o (202) 720-6382 (TDD).

NOTA: Dado que las citas y los demás datos incluidos pueden estar sujetos a cambios, siempre consulte las instrucciones del programa que se mencionan en la sección anterior titulada "¿Qué ley rige este programa?". También puede comunicarse con su **oficina local** para recibir ayuda. En [www.rd.usda.gov](http://www.rd.usda.gov) encontrará formularios, recursos e información del programa adicionales. *USDA es prestamista, empleador y proveedor de igualdad de oportunidades.*