

ACUERDO DE REEMBOLSO DE SUBSIDIOS

El prestatario de la propiedad objeto del presente debe celebrar un solo acuerdo. El acuerdo se completa al cierre del primer préstamo de la Agencia al prestatario, independientemente de si califica para recibir ayuda para el pago en ese momento.

1. Según lo establece la sección 521 de la Ley de Vivienda de 1949 (42 U.S.C. 1490a), el subsidio recibido mediante un préstamo conforme a la sección 502 de la Ley de Vivienda de 1949 será reembolsado al Gobierno en caso de disposición o no ocupación de la propiedad en garantía. Los pagos de hipoteca diferida se incluirán como subsidio en virtud del presente acuerdo.

2. Cuando el prestatario transfiere el título o no ocupa el hogar, se realizará el recupero. Esto incluye, entre otros, eventos de ejecución hipotecaria y escrituras en reemplazo de la ejecución. Si el prestatario refinancia o de alguna otra manera paga el total, sin transferencia de título, y continúa ocupando la propiedad, se calculará el monto de recupero, pero el pago se podrá diferir, sin intereses, hasta que la propiedad se venda o se desocupe. En caso de diferir el pago, la hipoteca del Gobierno se podrá subordinar, pero no se liberará la hipoteca ni el pagaré presentado hasta que se salde la deuda con el Gobierno en su totalidad. En situaciones en donde el aplazamiento del recupero es una opción, se descontará el 25 % del recupero si se paga en su totalidad en el momento de la liquidación u oportunamente después de la notificación enviada por la Agencia al prestatario indicando que se debe realizar el recupero.

3. Monto de recupero vencido

a. Excepto por lo dispuesto en el párrafo 4, el monto de recupero vencido es el MENOR de los montos de subsidio recibidos, o la Porción de la revalorización del valor sujeto a recupero calculado conforme a este párrafo.

b. La Porción de la revalorización sujeta a recupero se calculará de la siguiente manera:

Valor de mercado actual (consultar el párrafo 3(c))

MENOS

Monto original sin gravámenes anteriores y productos de vivienda asequibles subordinados (consultar el párrafo 3(d)),

Saldo a pagar de préstamos del RHS (consultar el párrafo 3(e)),

Costos razonables de liquidación (consultar el párrafo 3(f)),

Reducción de capital a precio de mercado (consultar el párrafo 3(g)),

Patrimonio original (consultar el párrafo 3(h)), y

Mejoras de capital (consultar el párrafo 3(i)).

IGUAL A

Revalorización (si es un valor positivo, continúe. Si es un valor negativo o "\$0", no hay recuperado debido).

MULTIPLICADO POR

Porcentaje de saldo pendiente de préstamos abiertos, según corresponda (consultar el párrafo 3(j)),

Porcentaje de recuperado (consultar el párrafo 3(k)), y

Rendimiento del patrimonio original del prestatario (consultar el párrafo 3(l)).

IGUAL A

Porción de la revalorización sujeta a recuperado.

- c. El valor actual del mercado es el valor de mercado de la propiedad en el momento de la cancelación del préstamo, y se determina mediante una evaluación conforme a las normas de la Agencia o un contrato de venta en condiciones de igualdad suministrado por el prestatario bajo solicitud de la Agencia.
- d. El monto original de los gravámenes anteriores y productos de vivienda asequibles subordinados es el total de todos los gravámenes contra la propiedad en el momento de la aprobación del préstamo.
- e. El saldo por pagar de préstamos del RHS es el saldo impago en el momento de la cancelación del préstamo, incluidos capital, intereses, tasas, garantía negativa y anticipos de protección.
- f. Los costos razonables de liquidación son los costos actualmente razonables y habituales en el área, y que se documentan por un estimado de buena fe realizado por el prestamista o un estimado suministrado por el agente de cierre.
- g. Reducción de capital a precio de mercado es el monto de capital del préstamo del RHS pagado por el prestatario a la fecha. Esto no incluye pagos de capital atribuidos al subsidio de asistencia de pago.
- h. El patrimonio original es el valor de mercado de la propiedad MENOS los gravámenes anteriores, productos de vivienda asequibles subordinados, y los préstamos para vivienda unifamiliar del Servicio de Viviendas Rurales en el momento del préstamo original del RHS. El valor de mercado en el momento de la aprobación del préstamo generalmente es el MENOR de: (1) el precio de venta, costo de construcción/rehabilitación, o el total de estos costos, según corresponda; O (2) el valor estimado en el momento de la aprobación del préstamo. Para préstamos de ayuda propia, el valor de mercado es el valor estimado determinado en el momento de la aprobación/obligación del préstamo, sujeto a la terminación por planes y especificaciones. Si la vivienda no está terminada definitivamente bajo el programa de ayuda propia, se podrá utilizar un acuerdo enmendado que utilice la definición del valor de mercado en este párrafo. Si el solicitante posee el sitio de la construcción libre de todo gravamen, o si una deuda existente sobre el sitio sin vivienda con otra entidad que no fuera la Agencia no se refinanciara con fondos de la Agencia, el valor de mercado en el momento de la aprobación del préstamo será el menor del valor tasado o el costo de construcción más el valor del sitio.

Valor de mercado en el momento de la aprobación del préstamo original para la propiedad ubicada en:

\$ _____

MENOS gravámenes anteriores \$ _____ Mantenido por _____

\$ _____ Mantenido por _____

MENOS productos de vivienda asequibles subordinados \$ _____ Mantenido por _____

\$ _____ Mantenido por _____

MENOS préstamos para vivienda unifamiliar de desarrollo rural \$ _____

IGUAL A patrimonio original (si es un número negativo, use "0") \$ _____

DIVIDIR el patrimonio original por el valor de mercado para el porcentaje de patrimonio original _____ %

- i. Las mejoras de capital son incorporaciones realizadas a la propiedad después de otorgado el préstamo del RHS original que agregan valor por encima y más allá de las reparaciones necesarias para mantener la propiedad y mantenerla en buenas condiciones. El valor de una mejora de capital se determina mediante una tasación, ya sea obtenida por la Agencia o suministrada por el prestatario por solicitud de la Agencia, en función de la modificación del valor de la propiedad atribuible a la mejora. El costo de las mejoras no se considerará al realizar la tasación.
- j. El porcentaje del saldo pendiente de los préstamos abiertos aplica si ninguno de los préstamos está sujetos a recupero, o si ninguno de los préstamos sujetos a recupero se paga por completo. Para calcular el porcentaje del saldo pendiente de los préstamos abiertos sujetos a recupero, se debe dividir el saldo de los préstamos del RHS sujetos a recupero pagados por el saldo de todos los préstamos abiertos. Se debe multiplicar el resultado por 100 para determinar el porcentaje del saldo pendiente de los préstamos abiertos que se está pagando.
- k. El porcentaje de recupero está determinado por la cantidad de meses en que el préstamo más antiguo sujeto a recupero estuvo pendiente y la tasa de interés subsidiada promedio pagada en el curso de los años. Por ejemplo, en el siguiente cuadro, si el préstamo más antiguo sujeto a recupero estuvo pendiente durante 70 meses y la tasa de interés promedio abonada es del 2,5 %, el porcentaje de recupero es de 0,50.

Cantidad de meses de préstamo pendiente	Tasa de interés promedio pagada							
	1 %	1.1 2 %	2.1 3 %	3.1 4 %	4.1 5 %	5.1 6 %	6.1 7 %	> 7 %
0 - 59	0.50	0.50	0.50	0.50	0.44	0.32	0.22	0.11
60 - 119	0.50	0.50	0.50	0.49	0.42	0.31	0.21	0.11
120 - 179	0.50	0.50	0.50	0.48	0.40	0.30	0.20	0.10
180 - 239	0.50	0.50	0.49	0.42	0.36	0.26	0.18	0.09
240 - 299	0.50	0.50	0.46	0.38	0.33	0.24	0.17	0.09
300 - 359	0.50	0.45	0.40	0.34	0.29	0.21	0.14	0.09
360 y más	0.47	0.40	0.36	0.31	0.26	0.19	0.13	0.09

1. El rendimiento del patrimonio del prestatario es la diferencia entre el 100 % y el porcentaje del patrimonio original del prestatario.

4. Ejecución hipotecaria y escritura de reemplazo En caso de ejecución hipotecaria o escritura de reemplazo de ejecución (traspaso voluntario) al Gobierno, el monto de recupero adeudado será igual al monto total del subsidio recibido. Este monto será recuperable solo de la propiedad en garantía, no como responsabilidad personal del prestatario.

5. El Programa de préstamos para vivienda unifamiliar directo es administrado según las reglamentaciones de 7 C.F.R. parte 3550. Este acuerdo está sujeto a las citadas reglamentaciones y a cualquier enmienda futura o reglamentación sucesora que no se opusiera al presente acuerdo.

El prestatario acepta pagar el recupero conforme a este acuerdo.

Prestatario	Fecha
Prestatario	Fecha