

# Recuperación del Subsidio para Viviendas Unifamiliares (Préstamos Directos)

## ¿En qué consiste este programa?

**La asistencia para el pago, también conocida como subsidio, se concede a los propietarios de viviendas de muy bajos y bajos ingresos que reúnan los requisitos necesarios y que obtengan un Préstamo Directo de la Sección 502 de Vivienda Unifamiliar del Departamento de Desarrollo Rural de los Estados Unidos. El prestatario firma el formulario RD 3550-12, Acuerdo de Pago de Subsidio, al cierre del préstamo. El acuerdo describe los términos de reembolso del subsidio, el requisito de devolver todo o parte del subsidio recibido durante la vida del préstamo (es decir, la recaptación del subsidio) y cómo se calcula la recaptación del subsidio. El instrumento de garantía (Escritura de Fideicomiso o Hipoteca) contiene una disposición que hace del subsidio un gravamen sobre la propiedad. El gravamen no será liberado hasta que la recaptura del subsidio sea pagada en su totalidad.**

## ¿Cómo se calcula la recuperación del subsidio?

Si bien las fórmulas de recuperación de subsidios han cambiado a lo largo de los años, con la fórmula actual, el monto máximo de la recuperación de subsidios que debe ser devuelto es el menor de la cantidad total en dólares del subsidio recibido o el 50 por ciento de la apreciación del valor de la propiedad.

La apreciación del valor se basa en la diferencia entre (1) el valor de mercado de la propiedad al momento de cancelar el préstamo; y (2) los montos de los gravámenes previos, los productos de vivienda asequibles subordinados, el préstamo de Desarrollo Rural que se está cancelando, la reducción del capital pagado a la tasa de la nota, los costos de cierre razonables, ciertas mejoras de capital y el capital original del prestatario en la propiedad cuando se cerró originalmente el préstamo hipotecario.

Otros factores, como el plazo del préstamo, el tipo de interés medio, el porcentaje del saldo pendiente de los préstamos abiertos y el hecho de que todos los préstamos sujetos a recaptura se estén liquidando también se tienen en cuenta en la recaptura de los subsidios.

En caso de incumplimiento (ejecución hipotecaria o escritura en lugar de ejecución hipotecaria), el monto de la recuperación del subsidio adeudado es el monto total del subsidio recibido durante la vida del préstamo.

## ¿Cuándo se devuelve la recuperación del subsidio?

El prestatario debe pagar la recuperación del subsidio cuando transfiera el título o deje de ocupar la propiedad. Si el prestatario paga el capital y los intereses de su préstamo y continúa ocupando la propiedad, el reembolso del monto de la recuperación del subsidio puede diferirse hasta que el prestatario deje de ocupar la propiedad o transfiera el título. El instrumento de garantía que asegura el monto de recaptación del subsidio puede subordinarse para permitir la refinanciación si la posición de gravamen de Desarrollo Rural estará adecuadamente garantizada. Si se tiene derecho a un aplazamiento, y para fomentar el pago anticipado, se ofrece un descuento del 25 por ciento de la recuperación del subsidio si se paga en el momento en que se paga el capital y los intereses.

## ¿Cómo pueden los prestatarios averiguar el monto de la recaptación del subsidio que se debe pagar?

Los prestatarios pueden obtener una cantidad estimada de pago verbal, incluyendo la recuperación del subsidio, llamando al sistema de Respuesta de Voz Interactiva del Centro de Servicio al Cliente del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos al (800) 414-1226. Elija la opción "información de pago". Esté preparado para indicar el valor de mercado estimado de la propiedad, y los costos de cierre estimados en los que se puede incurrir como resultado de la venta o la refinanciación.

El reverso de la página contiene una muestra de la fórmula de cálculo de la recaptación de subsidios.

# Recuperación del Subsidio para Viviendas Unifamiliares (Préstamos Directos)

<b>Parte 1. Cálculo de la apreciación del valor</b>		<b>Cantidad</b>
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 al subsidio (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
<b>Parte II. Cantidad que se debe pagar si no hay apreciación de valor</b>		<b>Cantidad</b>
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
<b>Parte III. Porcentaje de la deuda total sujeta a recuperación que se debe pagar</b>		<b>Cantidad</b>
15	Préstamos para el Desarrollo Rural que se están pagando y que están sujetos a recaptura (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 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%
<b>Parte IV. Apreciación del valor sujeto a la recuperación</b>		<b>Cantidad</b>
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 Subsidios) [Para los fines] de este ejemplo, se utiliza el 50%].	50.00%
20	Apreciación del valor reducida por el porcentaje de recaptación (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 recaptación, atribuible al patrimonio original (Línea 20 × Línea 21)	\$0.00
23	Apreciación de valor sujeto a recuperación (Línea 20 - Línea 22)	\$20,650.00
<b>Parte V. Cantidad a pagar si hay una apreciación de valor</b>		<b>Cantidad</b>
24	Monto del subsidio de 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](http://rd.usda.gov).  
**USDA es prestamista, empleador y proveedor de igualdad de oportunidades.**