TRABAJANDO CON INQUILINOS Y COMPRADORES DE VIVIENDA IMPACTADOS POR COVID-19

AGENDA

Parte I

SERI y Vivienda Justa

Ley de Vivienda Justa (FHA)

Parte II

Herramientas para propietarios con inquilinos afectados por COVID-19

Parte III

Obligaciones de los propietarios

Parte IV

Préstamos Justos

Parte V

Línea directa de quejas

seri

SERI

- Una organización local sin fines de lucro, fundada en 1994.
- SERI trabaja con comunidades minoritarias y de bajo ingreso en el Suroeste para ayudar a proteger el medio ambiente y mejorar la salud.
- Comprometida a eliminar dudas y perjuicios de vivienda justa en la comunidad para hacer de nuestra comunidad un lugar donde todos puedan vivir, trabajar, y convivir.
- Programa de iniciativa de educación y alcance financiado por el Departamento de Vivienda y desarrollo urbano de EE. UU. (HUD).

seri

¿QUÉ ES LA LEY DE VIVIENDA JUSTA?

- En 1968 se firmó la Ley de Vivienda Justa, la cual hace ilegal que las personas discriminen en cualquier aspecto de la vivienda basado en **raza**, **color**, **nacionalidad**, **religión**, **género**, **estado familiar** y **discapacidad** de los individuos.
- La FHA define estos como sus siete clases protegidas federalmente.

El presidente Lyndon B. Johnson firmó la Ley de Vivienda Justa el 11 de abril de 1968. (Crédito de foto: *Smithsonian*)

seri

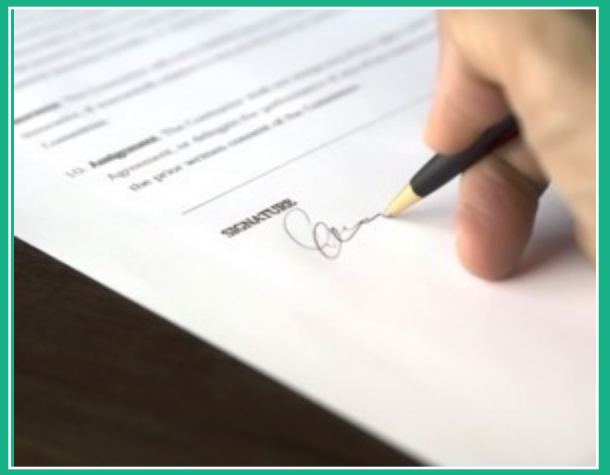
PORQUE LA LEY DE VIVIENDA JUSTA ES IMPORTANTE

- ¡Da a todos acceso a una vivienda en cada vecindario asegura que todos tengan acceso a los recursos que deseen y afecta el resto de sus vidas!

seri

¿DONDE SE APLICA LA LEY DE VIVIENDA JUSTA?

La Ley de Vivienda Justa se aplica cuando las personas están rentando o comprando una vivienda, obteniendo una hipoteca, buscando asistencia para una vivienda, o cualquier otro ajuste relacionado con una vivienda.



seri

HERRAMIENTAS PARA PROPIETARIOS CON INQUILINOS IMPACTADOS POR COVID-19

COMUNÍQUESE CON SUS INQUILINOS

- Durante COVID-19 identifique los inquilinos atrasados en el pago de la renta y comuníquese con ellos directamente para pedir asistencia.

seri

COMUNÍQUESE CON SUS INQUILINOS (CONT.)

- Pregunte a sus inquilinos que no habaln Ingles y aquellos con discapacidades si desean incluir a alguien en la conversación para ayudar en la comprensión de los pasos que pueden tomar para mantener sus viviendas.

OFREZCA FLEXIBILIDAD A LOS INQUILINOS

- Aplazar o reducir los pagos de renta vencida.
- Aplazar o reducir los pagos de renta futuros hasta que el inquilino aumente sus ingresos.
- Aplicar el deposito de seguridad o el pago del ultimo mes de renta a renta no pagada (si es permitido por la ley).

PREGUNTAS PARA HACER A LOS INQUILINOS EN RIESGO

¿Cuanto era su ingreso total mensual antes de COVID-19? ¿Cuanto es ahora?

¿Ha aplicado para desempleo o alguna otra asistencia?

¿Se ha comunicado con familiares
o amigos que pueda ayudar
a pagar la renta?

¿Se ha comunicado con un banco
o unión de crédito para obtener
un préstamo que pueda usar
para pagar la renta?

¿Cuantos meses piensa que necesita para un plan de pagos que le ayude a estar al día?

DOCUMENTACIÓN PARA ASISTENCIA AL INQUILINO

- Asegúrese de que esta cumpliendo con las leyes de vivienda justa y los derechos de los discapacitados.
- Documentar la necesidad de asistencia de los inquilinos.

DOCUMENTACIÓN PARA ASISTENCIA AL INQUILINO (CONT.)

Ejemplos de la documentación:

- Nota de un profesional de la salud de que el inquilino no puede trabajar debido a una enfermedad (o el dependiente requirió cuidados).
- Aviso de terminación o licencia.
- Recibo de pago que refleja reducción de horas.
- Estado de cuenta del banco que refleje la reducción de ingresos.
- Cartas firmadas por el empleador o banco.

seri

ELEMENTOS CLAVES PARA UN PLAN DE PAGOS

- Incluya los pagos de la renta atrasada y los futuros pagos en el monto del pago.
- Aplique el monto del deposito de seguridad o el ultimo mes de renta (si es permitido bajo la ley estatal) para reducir el monto del pago.
- Alguna reducción voluntaria por el arrendador de la renta pasada o futura.

seri

ELEMENTOS CLAVES PARA UN PLAN DE PAGOS (CONT.)

- El monto por cargo de pagos atrasados, intereses, o penalidades que hayan sido agregados (si se permite).
- El monto total sujeto al pago.
- Un calendario de pago, con la fecha de vencimiento y el monto de cada pago, acordado por el inquilino.
- Una indicación de que estos pagos incluyen o excluye futura renta.

ELEMENTOS CLAVES PARA UN PLAN DE PAGOS (CONT.)

- Un acuerdo por el propietario de que no comenzará un desalojo por falta de pago o presentará una negativa.
- Información a las agencias de informe de crédito si los pagos se hacen según lo programado.

ELEMENTOS CLAVES PARA UN PLAN DE PAGOS (CONT.)

El inquilino reconocerá las consecuencias de realizar uno o mas pagos atrasados.

- Todos los pagos de renta vencen inmediatamente.
- El propietario puede iniciar el desalojo y reclamar la posesión de la propiedad.
- El propietario puede buscar otra alternativa para obtener la renta no pagada.
- El inquilino reconocerá otras condiciones que anulan el plan de pago.

ELEMENTOS CLAVES PARA UN PLAN DE PAGOS (CONT.)

- Una descripción de las condiciones que dan por terminado el acuerdo del plan de pago.
- Un acuerdo por el inquilino a informar regularmente al propietario la situación del inquilino.
- Un espacio para firmas del propietario o manager de la propiedad y todos los inquilinos incluidos en el contrato.

seri

PLANTILLAS DEL PLAN DE PAGOS

PAYMENT PLAN AGREEMENT
(COVID-19 PANDEMIC)

NAA

LEASE CONTRACT DATE: _____

OWNER'S NAME: _____

RESIDENTS (LIST ALL RESIDENTS):

DWELLING UNIT DESCRIPTION.
Unit No. _____
(street address) in _____ (city), STATE, _____ (zip code).

Dear Resident(s):

We understand COVID-19, the coronavirus, has directly affected many of our residents. Some residents have experienced a loss of wages, incurred new medical expenses or been laid off from their place of employment as a result of the COVID-19 pandemic.

For those who have been directly affected by this virus, we are willing to enter into an agreement with you to provide temporary flexibility for paying rent and other sums that come due: ❑ during the month of the Lease Contract term during which this Agreement is executed; ❑ during the month of the Lease Contract term following the month in which this Agreement is executed; or ❑ for the following period of time _____

In order to qualify for the terms of this Agreement, you must provide written documentation of your loss of job, income, or other monetary hardship to us. This may be done via any method normally permitted under the Lease Contract. The determination of the sufficiency of such documentation to qualify for this Agreement is solely within our discretion.

For good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged, we (as Owner) and you (as Resident) agree to a temporary payment plan for rent and other sums due as further described below. You agree to make payments as follows:

Payment Item	Currently Due	Current Amount	Date to be Paid	Amount

You understand and agree that your failure to comply with this Agreement is a material breach by you of the Lease Contract and a default under the Default by Resident paragraph of the Lease Contract for which we may sue you for eviction and entitles us to pursue any and all other legal remedies.

We will not pursue eviction for nonpayment of rent if the terms of this Agreement are met. If you do not timely comply with payment provisions set forth herein, we may in our sole discretion pursue eviction for nonpayment of rent and any other remedy under the Lease Contract and state and/or local laws. To the fullest extent authorized by applicable state and local law, we do not waive any right to commence eviction proceedings against you for any breach of this Payment Plan Agreement or any other breach of the Lease Contract or state or local law.

Our choice to enforce, not enforce or delay enforcement of the due date or amount of any payment due under this Agreement or the Lease Contract isn't a waiver under any circumstances.

https://www.naahq.org/sites/default/files/naa-documents/final_-_naa_payment_plan_agreement.pdf

Agreement for Payment of Delinquent Rents

U.S. Department of Housing and Urban Development
Office of Housing
Federal Housing Commissioner

Department of Housing and Urban Development
(One full address of local Office)

Tenant(s)(name): _____
Case Number _____
Street Address _____
City, State, Zip Code _____

In return for the Department of Housing and Urban Development (HUD) not initiating eviction action due to my delinquent rental payments at the above captioned property, I agree to the following terms and conditions:

1. **Lump Sum Payment.** No later than _____, _____, and in order to bring my rental account current, I will submit to HUD via the following Real Estate Asset Manager (REAM), (Provide the name and complete address of REAM)

_____

a cashier's check, bank check, or money order in the amount of $_____. (Enter NA if lump sum payment is not agreed upon.)

2. **Monthly Payments.** Beginning _____, ____, and continuing through _____, ____, on the first day of each month, I will submit to HUD the following Real Estate Asset Manager (REAM), (Provide the name and complete address of REAM)

_____

a cashier's check, bank check, or money order in the amount of $_____. (one and a half months rental payments), which will bring my account current on the latter date.

3. **Prepayment.** If all payments, past due under the terms of the original lease, are repaid before the end of this Agreement, this Agreement will terminate and the monthly rental payments required by the original lease will begin again.

4. **Termination Conditions.** HUD may terminate this Agreement if:

a. I permanently leave the property.
b. I sublease the property to someone else.
c. I fail to meet any of the terms of this Agreement or the original lease.

5. **Termination.** This Agreement will terminate _____ months from the date of this Agreement or when the delinquency is cured, if prior to the end of this Agreement.

6. **Original Lease.** I understand that all rights and obligations of the original lease, except as changed by this Agreement, remain in full force and that, when this Agreement expires, the monthly rental payment due under the lease will begin again, unless HUD agrees to renew, amend, or extend this Agreement.

Recommended:
Real Estate Asset Manager (REAM)

By: _____

Date: _____

Tenant(s)
Name of Tenant(s)

By: _____

Date: _____

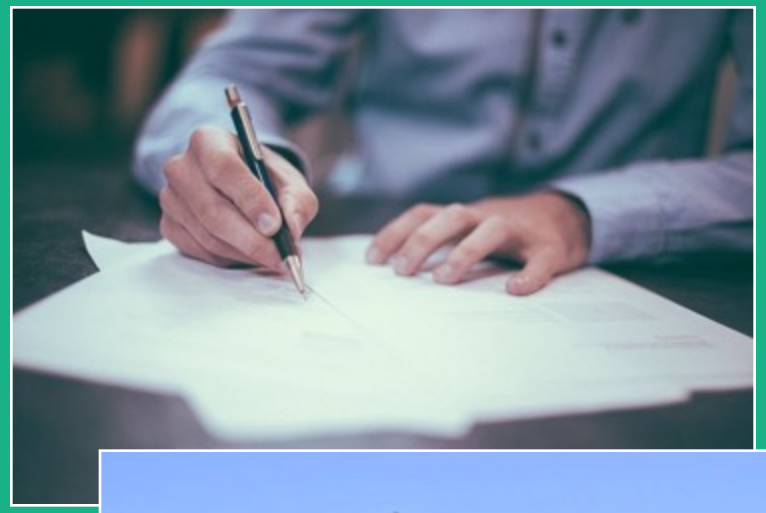
https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_35535.PDF

seri

OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

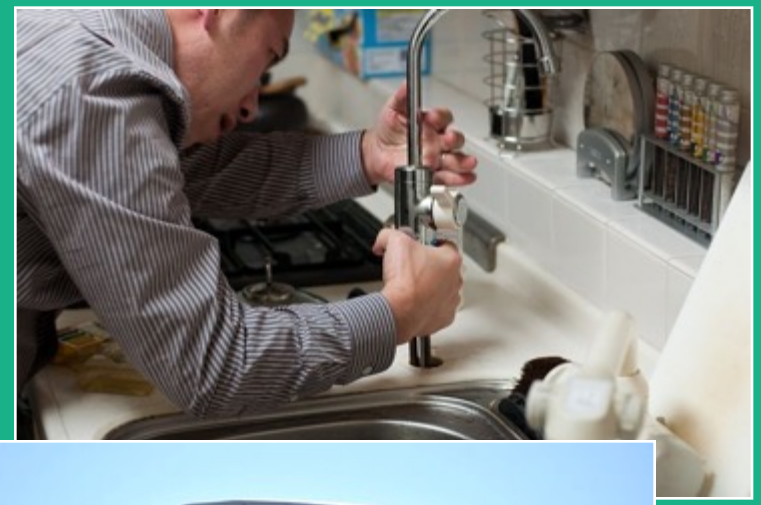
OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

- Deberá indicar por escrito todas las tarifas y depósitos no reembolsables por el propietario.
- Al mudarse, el propietario necesita entregar al inquilino:
  - Una copia firmada del contrato.
  - Una forma de inspección al momento de mudarse (para revisar posibles daños).
  - Una notificación que el inquilino puede estar presente al momento de la inspección.



OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO (CONT.)

- Mantener en buen estado, seguro y en orden y funcionando en buenas condiciones las siguientes cosas en la vivienda:
- El propietario y el inquilino de alguna unidad de vivienda que no sea una residencia familiar puede acordar con el inquilino realizar reparaciones especificas, mantenimiento, alteraciones o remodelaciones bajo ciertas condiciones.



PRESTAMOS JUSTOS

¿QUE ESTA PROHIBIDO?

Discriminar a cualquier persona de una clase protegida con:

- Aprobaciones y denegaciones.
- Términos (ej.: tasas de interés, puntos, gastos y otros costos).
- Publicidad.
- Servicios de agentes de hipoteca.
- Evaluaciones de la propiedad
- Servicio
- Asistencia para modificaciones de la hipoteca de vivienda
- Seguro para propietario de casa

seri

EJEMPLO DE LA DISCRIMINACIÓN DE PRÉSTAMOS

- Negar una hipoteca o aumentar los intereses porque la vivienda esta localizada en un vecindario principalmente minoritario.
- Brindar una experiencia servicio al cliente diferente a otros solicitantes de hipotecas dependiendo de su clase protegida.

seri

EJEMPLO DE LA DISCRIMINACIÓN DE PRÉSTAMOS (CONT.)

- Negarse a considerar una hipoteca de una solicitud considerando discapacidad-relacionada con el ingreso, tal como SSI o SSDI.
- Dirigir a un prestamista con términos menos favorables, debido a su clase protegida.
- Dirigirse a una comunidad minoritaria para recibir asistencia fraudulenta para modificación de préstamos.

LÍNEA DIRECTA DE QUEJAS DE SERI

EN LÍNEA EN

seriaz.org/es/fair-housing

CORREO ELECTRÓNICO

hotline@seriaz.org

TELÉFONO

520-306-0938

CORREO POSTAL

SERI
P. O. Box 65782
Tucson, AZ 85728

Responderemos dentro de 24 horas y mandaremos su queja a la agencia correspondiente. SERI es un negocio amigable de retransmisión en Arizona.

RECURSOS Y GRACIAS A

- Departmento de Vivienda de Arizona - https://housing.az.gov
- Federal Reserve - https://www.federalreserve.gov/default.htm
- HUD Exchange - http://www.hudexchange.info
- Programa de Vivienda Justa de SERI - http://www.seriaz.org/projects/fair-housing

Este material esta basado en trabajo apoyado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (HUD) bajo FHIP Beca EOI FEO2100215.

Cualquier opinión, recomendación, y conclusión expresada en este material son de los autores y no necesariamente reflejan los puntos de vista de HUD.

seri