

# COVID-19

## Sistema de Respuesta para Personas sin Hogar: Herramientas para Propietarios con Inquilinos Afectados por el COVID-19

Decenas de millones de estadounidenses están experimentando pérdida de empleo, reducción de horas y reducción de ingresos debido al brote de COVID-19. Aquellos con ingresos más bajos han sido los más afectados. Muchos residentes también se enfrentan a nuevos desafíos como la pérdida del cuidado de los niños, el acceso limitado a la atención médica, la enfermedad, la muerte de seres queridos, el aumento de casos de violencia doméstica, el aumento de los costos de las necesidades básicas y el miedo a la incertidumbre. A nivel nacional, los propietarios han estado o todavía están sujetos a una amplia variedad de moratorias federales, estatales y locales en cuanto a desalojos, cargos por pagos atrasados y sanciones por la falta de pago del alquiler, e incluso una vez que se levante la moratoria federal, las moratorias estatales y locales pueden permanecer en vigencia. El proceso de desalojo de residentes puede resultar costoso para los propietarios, desde multas judiciales y legales hasta los costos unitarios de facturación. Dado que muchos inquilinos no pueden pagar el alquiler, los propietarios han estado ofreciendo a los inquilinos flexibilidad para pagar el alquiler atrasado. Estas opciones se pueden utilizar en combinación con:

- Aplazar o reducir el pago de la renta vencida,
- Aplazar o reducir los pagos de alquiler futuros hasta que aumenten los ingresos del inquilino, y
- Aplicar una garantía o el alquiler del último mes al alquiler que no se pagó (si lo permite la ley).

Es importante cumplir con las leyes justas de vivienda si decide ofrecer o no planes a inquilinos individuales. Según la ley federal, no puede discriminar por motivos de raza, origen étnico, estado familiar, discapacidad u otros factores. Algunas localidades y estados también prohíben el trato desigual por fuente de ingresos del inquilino (asistencia para la vivienda, manutención infantil, pagos por discapacidad, etc.).

### Comprometa a los inquilinos para evitar desalojos

#### *Dirija el compromiso a los inquilinos en riesgo.*

Sea proactivo para involucrar a sus inquilinos por una mejora en la retención y el pago del alquiler.

- Identifique cuántos y qué hogares están atrasados con el alquiler en lugar de hacer anuncios generales sobre la asistencia.
- Modifique las pólizas que requieren un gran pago inicial antes de que puedan comenzar los pagos regulares más pequeños.
- Comuníquese con los hogares que están atrasados en el pago de la renta para asegurarse de que comprendan que se esperan pagos de renta durante la moratoria. Los abogados en defensa de inquilinos informan que algunos hogares creen erróneamente que no necesitan pagar el alquiler durante la moratoria.
- Incluya información sobre los beneficios de la red de seguridad disponibles con avisos recordatorios de alquiler y analice las opciones de beneficios durante las conversaciones personales con los inquilinos. Los beneficios clave incluyen beneficios de desempleo, pagos de impacto económico (pagos de estímulo), reembolsos de impuestos como el Crédito Tributario por Ingreso del Trabajo (EITC, por sus siglas en inglés), asistencia para servicios públicos o planes de pago, y recursos de asistencia para el alquiler y los servicios públicos locales.
- Pregunte a los residentes con dominio limitado del inglés o personas con discapacidades si hay alguien que les gustaría incluir en la conversación para apoyar su comprensión de los pasos que pueden tomar para mantener su vivienda (como un familiar o administrador de casos).

#### *¿Qué preguntas debería hacer a los inquilinos en riesgo?*

- *¿Podría decirme por qué solicita un plan de pago?*
- *¿Cuál era su ingreso mensual total antes del COVID-19? ¿Cuánto cuesta? **Asegúrese de no hacer preguntas inadmisibles sobre la fuente de ingresos.***
- *¿Cuánto tiempo cree que sus ingresos se mantendrán en el nivel actual?*
- *¿Ha solicitado apoyo por desempleo o alguna otra ayuda (por ejemplo, ayuda para pagar las facturas)? **Nuevamente, asegúrese de evitar preguntas que puedan considerarse discriminatorias.***
- *¿Se ha comunicado con familiares o amigos que puedan ayudarlo a pagar el alquiler? ¿Se ha comunicado con un banco o una cooperativa de crédito para obtener un préstamo que pueda utilizar para pagar el alquiler?*

- ¿Cuántos meses cree que debe abarcar el plan de pago para ayudarlo a ponerse al día?

### ¿Qué documentación debería solicitar?

Para asegurarse del cumplimiento de las leyes de vivienda justa y derechos de los discapacitados, es posible que desee pedirles a los inquilinos que documenten su necesidad de asistencia. Algunos ejemplos de documentación pueden incluir:

- Nota del profesional de la salud de que el inquilino no pudo trabajar debido a una enfermedad (o el dependiente requirió cuidados)
- Aviso de cese o licencia
- Recibos de pago que reflejen la reducción de horas
- Extracto bancario que refleje ingresos reducidos
- Cartas firmadas del empleador o del banco

## Elementos clave para un Plan de Pago

Los enlaces a numerosos planes de pago de muestra se encuentran al final de este documento. Si decide crear su propio acuerdo, a continuación, se muestran algunos puntos importantes que debe incluir en el documento. *Esta lista no constituye ni sustituye el asesoramiento legal.*

- Los pagos de alquiler atrasados (si los hay) y los pagos de alquiler futuros (si los hay) incluidos en el monto del reembolso.
- El monto de cualquier depósito de seguridad o alquiler del último mes (si lo permite la ley local o estatal) que se aplicará para reducir el monto del reembolso.
- Cualquier reducción voluntaria por parte del arrendador de la renta pasada o futura deuda.
- El monto de los cargos por mora, intereses o multas que se han agregado (si se permiten).
- El monto total sujeto a reembolso.
- Un calendario de pagos, con la fecha de vencimiento y el monto de cada pago, acordado por el inquilino.
- Una indicación de si estos pagos incluyen o excluyen el próximo alquiler
- Reconocimiento de que todas las demás disposiciones del contrato de arrendamiento original permanecen en vigor.
- Un acuerdo del arrendador para no iniciar el desalojo por falta de pago o presentar información negativa a las agencias de informes crediticios si los pagos se realizan según lo programado.
- El reconocimiento del inquilino de las consecuencias de uno o más pagos atrasados:
  - Todo el alquiler que no se ha pagado vence inmediatamente,
  - El arrendador puede iniciar el desalojo y reclamar la posesión de la propiedad, y
  - El arrendador puede buscar otros remedios para obtener fondos impagos.
- El reconocimiento por parte del inquilino de otras condiciones que anulan el plan de pago (por ejemplo, otras violaciones del contrato de arrendamiento, mudanza o subarrendamiento de la propiedad).
- Una descripción de las condiciones que dan por terminado el acuerdo de pago (por ejemplo, pago completo, una fecha de finalización establecida u otro evento como el final de una orden de emergencia o el regreso del inquilino al trabajo).
- Un acuerdo por parte del inquilino para actualizar periódicamente al propietario sobre la situación financiera del inquilino.
- Espacio para las firmas del propietario o administrador de la propiedad y todos los inquilinos que figuran en el contrato de arrendamiento.

## Plantillas de acuerdos

Fuente de plantilla	Enlace
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.	<a href="https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_35535.PDF">https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_35535.PDF</a>
Asociación de Agentes Inmobiliarios de California	<a href="https://www.car.org/-/media/CAR/Documents/Transaction-Center/PDF/Risk-Gestión/COVID19/RPD_4-6-2020.pdf">https://www.car.org/-/media/CAR/Documents/Transaction-Center/PDF/Risk-Gestión/COVID19/RPD_4-6-2020.pdf</a>

Corporación de Vivienda Solidaria	<a href="https://www.csh.org/wp-content/uploads/2013/09/RentRepayment_F.pdf">https://www.csh.org/wp-content/uploads/2013/09/RentRepayment_F.pdf</a>
Alianza de Vivienda de Pensilvania	<a href="https://housingalliancepa.org/wp-content/uploads/2020/04/COVID-19_Landlord_Tool-Kit.pdf">https://housingalliancepa.org/wp-content/uploads/2020/04/COVID-19_Landlord_Tool-Kit.pdf</a>
Asociación Nacional de Apartamentos	<a href="https://www.naahq.org/sites/default/files/naa-documents/final_-_naa_payment_plan_agreement.pdf">https://www.naahq.org/sites/default/files/naa-documents/final_-_naa_payment_plan_agreement.pdf</a>
Agentes inmobiliarios de Texas	<a href="https://wacorealtors.net/wp-content/uploads/2020/04/Texas-Realtors-COVID-19-Acuerdo-Plan-Pago-Arrendamiento.pdf">https://wacorealtors.net/wp-content/uploads/2020/04/Texas-Realtors-COVID-19-Acuerdo-Plan-Pago-Arrendamiento.pdf</a>