

CITY OF AMARILLO

HOUSING AUTHORITY

HCV ADMINISTRATIVE PLAN
2025-29

Versión en Español



Introducción

CAMBIOS EN EL PLAN ADMINISTRATIVO DE HOTMA

HOTMA 102/104	Introducción-i
Regla definitiva sobre vales HOTMA.....	Introducción-ii

ACERCA DEL PLAN ADMINISTRATIVO

Referencias citadas en el plan administrativo.....	Introducción-iii
HUD	Introducción-iii
NSPIRE y HQS en el plan administrativo	Introducción-iv
Secciones 102 y 104 de la ley HOTMA Cambios en la póliza modelo.....	Introducción-iv
Cambios en la norma definitiva sobre vales HOTMA en la póliza modelo	Introducción
Recursos citados en el plan administrativo.....	Introducción-v

Capítulo

RESUMEN DEL PROGRAMA Y DEL PLAN

PARTE I:	LA PHA	1
	1-I.A. Resumen	
	1-I.B. Organización y estructura de la PHA 1-I.C. Misión de la PHA	
	1-I.D. Programas de la PHA	
	1-I.E. El compromiso de la PHA con la ética y el servicio	
PARTE II:	EL PROGRAMA DE VALE DE ELECCIÓN DE VIVIENDA (HCV)	1-5
	1-II.A. Descripción general e historia del programa	
	1-II.B. Conceptos básicos del programa HCV	
	1-II.C. Las asociaciones del VHC	
	Las relaciones del HCV:	
	¿Qué hace el HUD?	
	¿Qué hace la PHA?	
	¿Qué hace el propietario?	
	¿Qué hace la familia?	
	1-II.D. Normativa aplicable	
PARTE III:	EL PLAN ADMINISTRATIVO DE HCV.....	1-13
	1-III.A. Resumen y objetivo del plan	
	1-III.B. Contenido del plan (24CFR 982.54)	
	Regla obligatoria frente a regla discrecional	
	1-III.C. Organización del plan	
	1-III.D. Actualización y revisión del plan	

Capítulo 2
VIVIENDA JUSTA E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

PARTE I:	NO DISCRIMINACIÓN	2-3
2-I.A.	Resumen	
2-I.B.	No discriminación	
	Proporcionar información a las familias y a los propietarios	
2-1.C	Denuncias por discriminación	
	Quejas por discriminación en materia de vivienda en general	
	Quejas en virtud de la Norma definitiva sobre igualdad de acceso [Aviso PIH 2014-20]	
	Tramitación de denuncias en virtud de la VAWA [Aviso FHEO 2023-01]	
PARTE II:	POLÍTICAS RELACIONADAS CON LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD	2-7
2-II.A.	Resumen	
2-II.B.	Definición de adaptación razonable	
	Tipos de adaptaciones razonables	
2-II.C.	Solicitud de una adaptación	
2-II.D.	Verificación de la discapacidad	
2-II.E.	Aprobación/denegación de una adaptación solicitada	
	[Declaración conjunta de los Departamentos de Vivienda y	
	Desarrollo Urbano (HUD) y Justicia: Adaptaciones razonables en	
	virtud de la Ley de Vivienda Justa, Aviso PIH 2010-26].	
2-II.F.	Accesibilidad del programa para personas con	
	discapacidad auditiva o visual	
2-II.G.	Accesibilidad física	
2-II.H.	Denegación o terminación de la asistencia	
PARTE III:	MEJORA DEL ACCESO A LOS SERVICIOS PARA PERSONAS CON DOMINIO	
	LIMITADO DEL INGLÉS (LEP)	2-15
2-III.A.	Resumen	
2-III.B.	Interpretación oral	
2-III.C.	Traducción escrita	
2-III.D.	Plan de implementación	
Anexo 2-1:	Definición de persona con discapacidad según	
	Leyes federales sobre derechos civiles [24 CFR, partes 8.3 y 100.201]	2-19

Capítulo 3
REQUISITOS

PARTE I:	DEFINICIONES DE MIEMBROS DE LA FAMILIA Y DEL HOGAR	3
3-I.A.	Resumen	
3-I.B.	Familia y hogar [24 CFR 5.403; Aviso FR 02/03/12; Aviso PIH 2014-20; Aviso FR 2/14/23]	
	Familia	
	Hogar	
3-I.C.	Separación familiar y miembro restante de la familia inquilina	
	Separación familiar [24 CFR 982.315; Aviso PIH 2017-08]	
	Miembro restante de una familia inquilina [24 CFR 5.403]	
3-I.D.	Jefe de familia [24 CFR 5.504(b)]	
	3-I.E. Cónyuge, cotitular y otros adultos	
3-I.F.	Dependientes y menores [24 CFR 5.603]	
	Custodia compartida de dependientes	
3-I.G.	Estudiantes a tiempo completo [24 CFR 5.603, HVC GB, p. 5-29]	
3-I.H.	Personas mayores y personas de edad avanzada, y familias con personas mayores [24 CFR 5.100 y 5.403, Aviso FR 02/03/12]	
	Personas mayores	
	Personas casi ancianas	
	Familias de personas mayores	
3-I.I.	Personas con discapacidad y familias con miembros discapacitados [24 CFR 5.403, Aviso FR 02/03/12]	
	Personas con discapacidad	
	Familias con discapacidad	
3-I.J.	Invitados [24 CFR 5.100]	
3-I.K.	Niños y adultos en acogida [24 CFR 5.603]	
3-I.L.	Miembros de la familia ausentes	
	Definiciones de ausencia temporal y permanente	
	Estudiantes ausentes	
	Ausencias debidas a la colocación en acogida [24 CFR 5.403]	
	Ausencia del cabeza de familia, cónyuge o co-cabeza de familia	
	Miembros de la familia confinados de forma permanente por motivos médicos [HCV GB, p. 5-22]	
	Regreso de familiares ausentes de forma permanente	
3-I.M.	Asistente residente	

Plan Administrativo

PARTE II:	CRITERIOS BÁSICOS DE ELEGIBILIDAD	3-13
3-II.A.	Requisitos de ingresos y destinatarios	
	Límites de ingresos	
	Definiciones de los límites de ingresos [24 CFR 5.603(b)]	
	Uso de los límites de ingresos para determinar la elegibilidad [24 CFR 982.201] y Aviso PIH 2023-27	
	Uso de los límites de ingresos para la selección [24 CFR 982.201]	
3-II.B.	Ciudadanía o estatus migratorio elegible [24 CFR 5, subparte E]	
	Declaración [24 CFR 5.508]	
	Familias mixtas	
	Familias no elegibles [24 CFR 5.514(d), (e) y (f)]	
	Plazo para la determinación del estatus de ciudadanía [24 CFR 5.508(g)]	
3-II.C.	Números de la Seguridad Social [24 CFR 5.216 y 5.218, Aviso PIH 2018-24]	
3-II.D.	Consentimiento de la familia para la divulgación de información [24 CFR 5.230, 24 CFR 5.232 y HCV GB, p. 5-13]	
3-II.E.	Estudiantes matriculados en instituciones de educación superior [24 CFR 5.612, Aviso FR 4/10/06, Aviso FR 9/21/16]	
	Definiciones	
	Determinación de la elegibilidad de los estudiantes	
3-II.F.	Búsquedas en el sistema EIV [Preguntas frecuentes sobre el EIV; Formación sobre el sistema EIV 30/9/20; y Aviso PIH 2023-27]	
	Búsqueda de inquilinos existentes	
	Deudas pendientes con las PHA y rescisiones	
	Informe de ingresos EIV	

Plan Administrativo

PARTE III:	DENEGACIÓN DE ASISTENCIA.....	3-25
3-III.A.	Resumen	
	Formas de denegación [24 CFR 982.552(a)(2); HCV GB, p. 5-35]	
	Motivos prohibidos para denegar la asistencia del programa [24 CFR 982.202(b), 24 CFR 5.2005(b)]	
3-III.B.	Denegación obligatoria de la asistencia [24 CFR 982.553(a) y 24 CFR 982.552(b)(6)]	
3-III.C.	Restricción de la asistencia basada en los activos [24 CFR 5.618]	
3-III.D.	Otros motivos permitidos para denegar la asistencia	
	Actividad criminal [24 CFR 982.553]	
	Comportamiento anterior en viviendas asistidas [24 CFR 982.552(c)]	
3-III.E.	Selección	
	Selección de elegibilidad	
	Selección de idoneidad como inquilino [24 CFR 982.307]	
3-III.F.	Criterios para denegar la asistencia	
	Pruebas [24 CFR 982.553(c)]	
	Consideración de las circunstancias [24 CFR 982.552(c)(2)]	
	Eliminación del nombre de un miembro de la familia de la solicitud	
	Acomodación razonable [24 CFR 982.552(c)(2)(iv)]	
3-III.G.	Notificación de elegibilidad o denegación	
3-III.H.	Prohibición de denegar la asistencia a víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y acoso y trata de personas.	
	Notificación	
	Documentación	
Anexo 3-1:	Definiciones detalladas relacionadas con las discapacidades	3-41
	Persona con discapacidad [24 CFR 5.403]	
	Persona con discapacidades [24 CFR 8.3]	
Anexo 3-2:	Definición de institución de educación superior [20 U.S.C 1001 y 1002]	3-45
	Requisitos que deben cumplir los estudiantes para acceder a viviendas subvencionadas en virtud del artículo 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937; Orientaciones complementarias;	
	Notificación [Registro Federal, 10 de abril de 2006]	

Capítulo 4
SOLICITUDES, LISTA DE ESPERA Y SELECCIÓN DE INQUILINOS

PARTE I	PROCESO DE SOLICITUD	4-3
4-I.A.	Resumen	
4-I.B.	Solicitud de asistencia [HCV GB, pp. 4-11 – 4-16, Aviso PIH 2009-36]	
4-I.C.	Accesibilidad del proceso de solicitud Personas mayores y discapacitadas [24 CFR 8 y HCV GB, pp. 4-11 – 4-13] Dominio limitado del inglés	
4-I.D.	Inclusión en la lista de espera No apto para ser incluido en la lista de espera Apto para ser incluido en la lista de espera	
PARTE II:	GESTIÓN DE LA LISTA DE ESPERA.....	4-7
4-II.A.	Resumen	
4-II.B.	Organización de la lista de espera [24 CFR 982.204 y 205]	
4-II.C.	Apertura y cierre de la lista de espera [24 CFR 982.206] Cierre de la lista de espera Reapertura de la lista de espera	
4-II.D.	Divulgación familiar [HCV GB, pp. 4-2 a 4- 4]	
4-II.E.	Notificación de cambios en las circunstancias familiares	
4-II.F.	Actualización de la lista de espera [24 CFR 982.204] Purgar la lista de espera Eliminación de la lista de espera	
PARTE III:	SELECCIÓN PARA LA ASISTENCIA DEL HCV	4-13
4-III.A.	Resumen	
4-III.B.	Selección y fuentes de financiación del HCV Admisiones especiales [24 CFR 982.203] Financiación específica [24 CFR 982.204(e)] Financiación regular del HCV	
4-III.C.	Método de selección Preferencias locales [24 CFR 982.207; HCV p. 4-16] Requisito de orientación por ingresos [24 CFR 982.201(b)(2)] Orden de selección	
4-III.D.	Notificación de selección	
4-III.E.	La entrevista de solicitud	
4-III.F.	Finalización del proceso de solicitud	

Capítulo 5
INFORMACIONES Y EMISIÓN DE VALE

PARTE I:	INFORMACIONES Y OBLIGACIONES DE LA FAMILIA	5-1
5-I.A.	Resumen	
5-I.B.	Reunión informativa [24 CFR 982.301]	
	Notificación de la sesión	
	Informes presenciales	
	Sesiones informativas a distancia [Aviso PIH 2020-32]	
	Requisitos de accesibilidad para personas con discapacidad y personas con dominio limitado del inglés (LEP)	
	Realización de sesiones informativas a distancia	
	Sesión informativa oral [24 CFR 982.301(a)]	
	Paquete informativo [24 CFR 982.301(b); Nueva HCV GB, Búsqueda y alquiler de vivienda, p. 7]	
	Elementos adicionales que deben incluirse en el paquete informativo	
5-I.C.	Obligaciones familiares	
	Plazos para informar de los cambios exigidos por las obligaciones familiares	
	Obligaciones familiares [24 CFR 982.551]	
PARTE II:	NORMAS DE SUBVENCIÓN Y EMISIÓN DE BONOS	5-13
5-II.A.	Resumen	
5-II.B.	Determinación del tamaño de la unidad familiar (vale) [24 CFR 982.402]	
5-II.C.	Excepciones a las normas de subsidio	
5-II.D.	Emisión de vales [24 CFR 982.302]	
5-II.E.	Plazo y prórrogas de los vales	
	Vigencia del vale [24 CFR 982.303]	
	Prórrogas del plazo de los vales [24 CFR 982.303(b)]	
	Suspensión del plazo de los vales [24 CFR 982.303(c)]	
	Expiración del plazo de los vales	

Capítulo 6.A.
DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS Y LAS SUBVENCIONES
[24 CFR Parte 5, Subpartes E y F; 24 CFR 982]

PARTE I:	INGRESOS ANUALES	6-2
6-I.A.	Resumen	
6-I.B.	Composición del hogar e ingresos	
	Resumen de los ingresos incluidos y excluidos por persona	
	Miembros de la familia temporalmente ausentes	
	Familiars confinados permanentemente por motivos médicos	
	Custodia compartida de personas dependientes	
	Cuidadores de un niño	
6-I.C.	Previsión de ingresos anuales	
	Base de la proyección de ingresos anuales	
	Proyección de ingresos	
6-I.D.	Ingresos obtenidos	
	Tipos de ingresos ganados incluidos en los ingresos anuales	
	Tipos de ingresos ganados <u>no</u> contabilizados en los ingresos anuales	
6-I.E.	Inclusión de ingresos no computables para personas con discapacidad [24 CFR 5.617; Simplificación de la norma definitiva (SFR) Registro Federal 3/8/16; Aviso PIH 2023 27]	
	Cálculo de la deducción	
	Método de cálculo	
6-I.F.	Ingresos empresariales [24 CFR 5.609(b)(2)]	
	Gastos empresariales	
	Expansión comercial	
	Deuda de capital	
	Ingresos comerciales negativos	
	Retirada de efectivo o activos de una empresa	
	Empresas en copropiedad	
6-I.G.	Activos [24 CFR 5.609(b)(3); 24 CFR 5.603(b)]	
	Resumen	
	Políticas generales	
	Tipos de activos	
6-I.H.	Pagos periódicos	
	Pagos periódicos <u>incluidos</u> en los ingresos anuales	
	Pagos únicos por inicio tardío de un pago periódico	
	Tratamiento de las deducciones por pagos en exceso de las prestaciones de la Seguridad Social	
	Pagos periódicos <u>excluidos</u> de los ingresos anuales	
6-I.I.	Pagos en lugar de ingresos	

Plan Administrativo

6-I.J.	Asistencia social Resumen Sanciones que dan lugar a la reducción de las prestaciones de asistencia social [24 CFR 5.615]	
6-I.K.	Subsidio periódico y determinable [24 CFR 5.609(b)(7)] Pensión alimenticia y manutención de los hijos Contribuciones regulares o donaciones	
6-I.L.	Ayuda financiera para estudiantes [24 CFR 5.609(b)(9); Aviso PIH 2015-21] Ayuda financiera para estudiantes <u>incluida</u> en los ingresos anuales [24 CFR 5.609(b)(9)]; FR 4/10/06; Aviso PIH 2015-21] Ayuda financiera para estudiantes <u>excluida</u> de los ingresos anuales [24 CFR 5.609(c)(6)]	
6-I.M.	Exclusiones adicionales de los ingresos anuales	
PARTE II:	INGRESOS AJUSTADOS	6-35
6-II.A.	Introducción Resumen Previsión de gastos	
6-II.B.	Deducción por personas a cargo	
6-II.C.	Deducción por familiares mayores o discapacitados	
6-II.D.	Deducción por gastos médicos [24 CFR 5.611(a)(3)(i)] Definición de <i>gastos médicos</i> Resumen de los gastos médicos deducibles según la publicación 502 del IRS Familias que reúnen los requisitos para gastos médicos y de asistencia por discapacidad	
6-II.E.	Deducción por gastos de asistencia por discapacidad [24 CFR 5.603(b) y 24 CFR 5.611(a)(3)(ii)] Límite de ingresos ganados para la deducción de gastos de asistencia por discapacidad Gastos por discapacidad elegibles Gastos necesarios y razonables Familias que reúnen los requisitos para gastos médicos y de asistencia por discapacidad	
6-II.F.	Deducción por gastos de cuidado infantil Aclaración del significado de « <i>hijo</i> » a efectos de esta deducción Requisitos para tener derecho a la deducción Límite de ingresos ganados para la deducción por gastos de cuidado infantil Gastos de cuidado infantil elegibles	

Plan Administrativo

PARTE III:	CÁLCULO DE LA PARTE CORRESPONDIENTE A LA FAMILIA Y LA SUBVENCIÓN DE LA PHA 6-45
6-III.A.	Resumen del cálculo del alquiler y la subvención Fórmula TTP [24 CFR 5.628] Participación familiar [24 CFR 982.305(a)(5)] Subvención de la PHA [24 CFR 982.505(b)] Reembolso de servicios públicos [24 CFR 982.514(b); 982.514(c)]
6-III.B.	Dificultades económicas que afectan al alquiler mínimo [24 CFR 5.630] Resumen Dificultades financieras definidas por el HUD Aplicación de la exención por dificultades
6-III.C.	Aplicación de las normas de pago [24 CFR 982.505(c) y Aviso PIH 2024-34] Resumen Cambios en las normas de pago Adaptaciones razonables [24 CFR 982.503(d)(5)]
6-III.D.	Aplicación de las asignaciones para servicios públicos [24 CFR 982.517] Resumen Tarifas fijas [24 CFR 982.517(b)(2)(iii)] PBV Developments [24 CFR 982.517(b)(2)(iv)] Revisiones de las adaptaciones razonables y las ayudas individuales Revisiones de los subsidios para servicios públicos
6-III.E.	Asistencia prorrateada para familias mixtas [24 CFR 5.520]
Anexo 6-1:	Ingresos anuales incluidos 6-57 Definición de “asistencia” del HHS
Anexo 6-2:	Exclusiones de ingresos anuales 6-60
Anexo 6-3:	Tratamiento de los bienes familiares 6-62
Anexo 6-5:	Efecto de la reducción de las prestaciones sociales 6-63

Capítulo 6.B.

DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS Y LAS SUBVENCIONES EN VIRTUD DE LA HOTMA 102/104

[24 CFR Parte 5, Subpartes E y F; 24 CFR 982]

PARTE I:	INGRESOS ANUALES	6-2
6-I.A.	Resumen [24 CFR 5.609]	
6-I.B.	Composición del hogar e ingresos	
	Resumen general	
	Resumen de los ingresos incluidos y excluidos por persona	
	Miembros de la familia temporalmente ausentes	
	Miembros de la familia confinados permanentemente por razones médicas	
	Custodia compartida de personas dependientes	
	Cuidadores de un niño	
6-I.C.	Cálculo de los ingresos anuales	
	Previsión de los ingresos anuales [24 CFR 5.609(c)(1)]	
	Cálculo de los ingresos anuales en la revisión anual [24 CFR.609(c)(2); Aviso PIH 2023-27]	
6-I.D.	Ingresos ganados	
6-I.E.	Ingresos ganados no admisibles para personas con discapacidad [24 CFR 5.617; Norma definitiva de simplificación (SFR) Registro Federal 8/3/16; Aviso PIH 2023-27]	
	Cálculo de la deducción	
	Método de cálculo	
6-I.F.	Ingresos por actividades empresariales y por cuenta propia [24 CFR 5.609(b)(28); Aviso PIH 2023-27]	
	Contratistas independientes	
	Capital para la expansión de la empresa	
	Deuda de capital	
	Ingresos empresariales negativos	
	Retirada de efectivo o activos de una empresa	
	Empresas en copropiedad	
	Activos propiedad de una entidad empresarial	
6-I.G.	Ayuda financiera para estudiantes [Aviso FR 2/14/23 y Aviso PIH 2023-27]	
	Introducción	
	Limitación de la ayuda financiera para estudiantes anterior a la HOTMA, sección 8 [FR 10/4/06; Aviso PIH 2015-21]	
	Requisitos de ayuda financiera para estudiantes HOTMA [24 CFR 5.609(b)(9)]	
	Cálculo de los ingresos procedentes de la ayuda financiera para estudiantes [Hoja de recursos de ayuda financiera para estudiantes HOTMA; Aviso PIH 2023-27]	

Plan Administrativo

6-I.H.	Pagos periódicos Pagos únicos por el inicio retrasado de un pago periódico [24 CFR 5.609(b)(16)] Cuentas de jubilación [24 CFR 5.609(b)(26); Aviso PIH 2023-27] Prestaciones de la Seguridad Social [Aviso PIH 2023-27] Pensión alimenticia y manutención de los hijos	
6-I.I.	Ingresos no recurrentes [24 CFR 5.609(b)(24) y Aviso PIH 2023-27]	
6-I.J.	Asistencia social Resumen Sanciones que dan lugar a la reducción de las prestaciones de asistencia social [24 CFR 5.615]	
6-I.K.	Pagos estatales para permitir que las personas con discapacidades vivan en sus hogares [24 CFR 5.609(b)(19)]	
6-I.L.	Acuerdos sobre derechos civiles [24 CFR 5.609(b)(25); Aviso FR 2/14/23]	
6-I.M.	Exclusiones adicionales de los ingresos anuales [24 CFR 5.609(b); Aviso FR 1/31/2024]	
PARTE II:	ACTIVOS	6-33
6-II.A.	Resumen	
6-II.B.	Activos enajenados por debajo del valor justo de mercado [24 CFR 5.603(b)(2)]	
6-II.C.	Inclusiones y exclusiones de activos	
6-II.D.	Determinación de los ingresos procedentes de activos	
PARTE III:	INGRESOS AJUSTADOS	6-34
6-III.A.	Introducción Resumen Anticipación de gastos	
6-III.B.	Deducción por personas dependientes	
6-III.C.	Deducción por familiares mayores o discapacitados	
6-III.D.	Deducción por gastos médicos y de salud [24 CFR 5.611(a)(3)(i) y 5.603(b)] Definición de <i>gastos médicos</i> Familias que reúnen los requisitos para gastos médicos y de asistencia por discapacidad	
6-III.E.	Deducción por gastos de asistencia por discapacidad [24 CFR 5.603(b) y 24 CFR 5.611(a)(3)(ii)] Límite de ingresos ganados para la asistencia por discapacidad Deducción de gastos Gastos necesarios y razonables Familias que reúnen los requisitos para gastos de asistencia médica y sanitaria y por discapacidad	

Plan Administrativo

6-III.F.	Deducción por gastos de cuidado infantil Aclaración del significado de <i>hijo</i> a efectos de esta deducción Requisitos para tener derecho a la deducción Límite de ingresos ganados para la deducción por gastos de cuidado infantil Gastos de cuidado infantil elegibles	
6-III.G.	Exenciones por dificultades económicas [24 CFR 5.611(c), (d) y (e)] Gastos de salud y asistencia médica y por discapacidad [24 CFR 5.611(c); Aviso PIH 2023-27] Alivio gradual Ayuda general Exención por dificultades económicas para gastos de cuidado infantil [24 CFR 5.611(d) y Aviso PIH 2023-27]	
6-III.H.	Deducciones permisivas [24 CFR 5.611(b)(1)(ii)]	
PARTE IV:	CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN FAMILIAR Y LA SUBVENCIÓN DE LA PHA.....	6-61
6-IV.A.	Resumen del cálculo del alquiler y la subvención Fórmula TTP [24 CFR 5.628] Participación familiar [24 CFR 982.305(a)(5)] Subvención de la PHA [24 CFR 982.505(b)] Reembolso de servicios públicos [24 CFR 982.514(b); 982.514(c)]	
6-IV.B.	Dificultades económicas que afectan al alquiler mínimo [24 CFR 5.630] Resumen Dificultades financieras definidas por el HUD Aplicación de la exención por dificultades	
6-IV.C.	Aplicación de las normas de pago [24 CFR 982.505(c) y Aviso PIH 2024 34] Resumen Cambios en las normas de pago Adaptaciones razonables [24 CFR 982.503(d)(5)]	
6-IV.D.	Aplicación de las asignaciones para servicios públicos [24 CFR 982.517] Resumen Tarifas fijas [24 CFR 982.517(b)(2)(iii)] Evolución del PBV [24 CFR 982.517(b)(2)(iv)] Acomodaciones razonables y medidas de alivio individuales Revisiones de los subsidios para servicios públicos	
6-III.E.	Asistencia prorrateada para familias mixtas [24 CFR 5.520]	
Anexo 6-1:	Definición completa de ingresos anuales	6-73
Anexo 6-2:	Tratamiento de los bienes familiares	6-78
Anexo 6-3:	El efecto de la reducción de las prestaciones sociales	6-79

**Capítulo 7.A.
VERIFICACIÓN**

[24 CFR 982.516, 24 CFR 982.551, 24 CFR 5.230, Aviso PIH 2018-18]

PARTE I	REQUISITOS GENERALES DE VERIFICACIÓN	7-1
7-I.A.	Consentimiento de la familia para la divulgación de información [24 CFR 982.516 y 982.551, 24 CFR 5.230] Formularios de consentimiento Formulario HUD-9886-A [24 CFR 5.230(b)(1), b(2), (c)(4), y (c)(5); y Aviso PIH 2023-27] Sanciones por no dar el consentimiento [24 CFR 5.232]	
7-I.B.	Resumen de los requisitos de verificación Uso de determinaciones de ingresos de otros programas [24 CFR 5.609(c)(3) y Aviso PIH 2023 27] Jerarquía de verificación del HUD [Aviso PIH 2018-18] Requisitos para los documentos aceptables Documentación del archivo	
7-I.C.	Verificación previa de ingresos (UIV) Verificación previa de ingresos mediante el sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) del HUD (obligatorio) Verificación previa de ingresos mediante sistemas ajenos al HUD (opcional)	
7-I.D.	Verificación escrita y oral por terceros Verificación por escrito de terceros [Aviso PIH 2018-18] Formulario de verificación por escrito de terceros Verificación oral por terceros [Aviso PIH 2018-18] Cuando no se requiere la verificación por terceros [Aviso PIH 2018- 18]	
7-I.E.	Auto certificación	
PARTE II:	VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FAMILIAR	7-15
7-II.A.	Verificación de la identidad legal	
7-II.B.	Números de la Seguridad Social [24 CFR 5.216, Aviso PIH 2018-24]	
7-II.C.	Documentación de la edad	
7-II.D.	Relaciones familiares Matrimonio Separación o divorcio Ausencia de un miembro adulto Hijos en acogida y adultos en acogida	
7-II.E.	Verificación de la condición de estudiante Requisitos generales Restricciones a la asistencia a estudiantes matriculados en instituciones de educación superior	
7-II.F.	Documentación de la discapacidad Familiares que reciben prestaciones por discapacidad de la SSA Familiares que no reciben prestaciones por discapacidad de la SSA	
7-II.G.	Ciudadanía o estatus migratorio elegible [24 CFR 5.508]	

	Resumen	
	Ciudadanos y nacionales	
	estadounidenses	
	Inmigrantes elegibles	
7-II.H.	Verificación del estatus preferencial	
PARTE III:	VERIFICACIÓN DE INGRESOS Y BIENES ()	7-25
7-III.A.	Ingresos del trabajo	
	Propinas	
7-III.B.	Ingresos por negocios y trabajo por cuenta propia	
7-III.C.	Pagos periódicos y pagos en lugar de ingresos Prestaciones de la Seguridad Social/SSI	
7-III.D.	Pensión alimenticia o manutención infantil	
7-III.E.	Activos e ingresos procedentes de activos	
	Activos enajenados por un importe inferior al valor razonable de mercado	
7-III.F.	Ingresos netos por alquiler de propiedades	
7-III.G.	Cuentas de jubilación	
7-III.H.	Ingresos de fuentes excluidas	
7-III.I.	Familias sin ingresos [Aviso PIH 2023-27]	
7-III.J.	Ayuda financiera para estudiantes [Aviso PIH 2015-21]	
7-III.K.	Ingresos de los padres de los estudiantes sujetos a restricciones de elegibilidad	
PARTE IV:	VERIFICACIÓN DE LAS DEDUCCIONES OBLIGATORIAS	7-35
7-IV.A.	Deducciones por hogares dependientes y personas mayores/discapacitadas	
	Deducción por personas dependientes	
	Deducción por familia con personas mayores/discapacitadas	
7-IV.B.	Deducción por gastos médicos	
	Importe del gasto	
	Hogar elegible	
	Gastos cualificados	
	Gastos no reembolsados	
	Gastos incurridos en años anteriores	
7-IV.C.	Gastos de asistencia por discapacidad	
	Importe del gasto	
	El miembro de la familia es una persona con discapacidad	
	Miembros de la familia autorizados a trabajar	
	Gastos no reembolsados	
7-IV.D.	Gastos de cuidado infantil	
	Niño elegible	
	Gasto no reembolsado	
	Realización de una actividad elegible	
	Tipo de cuidado infantil permitido	
	Razonabilidad de los gastos	
Anexo 7-1:	Resumen de los requisitos de documentación para los no ciudadanos	
	[HCV GB, pp. 5-9 y 5-10]	7-43

Capítulo 7.B.

VERIFICACIÓN EN VIRTUD DE LA HOTMA 102/104

[24 CFR 982.516, 24 CFR 982.551, 24 CFR 5.230, Aviso PIH 2023-27]

PARTE I:	REQUISITOS GENERALES DE VERIFICACIÓN	7-1
7-I.A.	Consentimiento de la familia para la divulgación de información [24 CFR 982.516; 24 CFR 982.551; 24 CFR 5.230; y Aviso PIH 2023-27] Formularios de consentimiento Formulario HUD-9886-A [24 CFR 5.230(b)(1), b(2), (c)(4), y (c)(5); y Aviso PIH 2023-27] Sanciones por no dar el consentimiento [24 CFR 5.232]	
7-I.B.	Uso de determinaciones de ingresos de otros programas [24 CFR 5.609(c)(3) y Aviso PIH 2023-27]	
7-I.C.	Determinaciones simplificadas de ingresos [24 CFR 960.257(c); Aviso PIH 2023-27]	
7-I.D.	Jerarquía de verificación [Aviso PIH 2023-27] Documentación del expediente	
7-I.E.	Verificaciones de nivel 5 y 6: Verificación inicial de ingresos (UIV) Sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) del HUD (obligatorio) Verificación inicial de ingresos mediante sistemas ajenos al HUD	
7-I.F.	Verificación de nivel 4 [Aviso PIH 2023-27] EIV y auto certificación Verificación por escrito de un tercero desde la fuente	
7-I.G.	Verificación de nivel 3: formulario escrito de terceros [Aviso PIH 2023-27]	
7-I.H.	Nivel 2: Verificación oral por terceros [Aviso PIH 2023-27] Cuando no se requiere verificación por terceros [Aviso PIH 2023-27]	
7-I.I.	Nivel 1: Verificación no realizada por terceros: auto certificación [Aviso PIH 2023-27]	
PARTE II:	VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FAMILIAR.....	7-21
7-II.A.	Verificación de la identidad legal	
7-II.B.	Números de la Seguridad Social [24 CFR 5.216, Aviso PIH 2023-27]	
7-II.C.	Documentación de la edad	
7-II.D.	Relaciones familiares Matrimonio Separación o divorcio Ausencia de un miembro adulto Hijos en acogida y adultos en acogida	
7-II.E.	Verificación de la condición de estudiante Requisitos generales Restricciones a la asistencia a estudiantes matriculados en instituciones de educación superior	

Plan Administrativo

7-II.F.	Documentación de la discapacidad Familiares que reciben prestaciones por discapacidad de la SSA Familiares que no reciben prestaciones por discapacidad de la SSA	
7-II.G.	Ciudadanía o estatus migratorio elegible [24 CFR 5.508] Resumen Ciudadanos y nacionales estadounidenses Inmigrantes elegibles	
7-II.H.	Verificación del estatus preferencial	
PARTE III:	VERIFICACIÓN DE LOS INGRESOS Y LOS BIENES	7-31
7-III.A.	Ingresos obtenidos Propinas Salarios	
7-III.B.	Ingresos por negocios y trabajo por cuenta propia	
7-III.C.	Pagos periódicos y pagos en lugar de ingresos Prestaciones de la Seguridad Social/SSI [Aviso PIH 2023-27]	
7-III.D.	Pensión alimenticia o manutención de los hijos [Aviso PIH 2023-27]	
7-III.E.	Ingresos no recurrentes [Aviso PIH 2023-27]	
7-III.F.	Activos e ingresos procedentes de activos Activos familiares netos [24 CFR 5.603] Auto certificación de la propiedad de bienes inmuebles [24 CFR 5.618(b)(2); Aviso PIH 2023-27]	
7-III.G.	Ingresos netos procedentes de propiedades en alquiler	
7-III.H.	Devoluciones de impuestos federales o créditos fiscales reembolsables [Aviso PIH 2023-27]	
7-III.I.	Cuentas de jubilación	
7-III.J.	Ingresos procedentes de fuentes excluidas [Aviso PIH 2023 27]	
7-III.K.	Familias sin ingresos [Aviso PIH 2023-27]	
7-III.L.	Ayuda financiera para estudiantes [24 CFR 5.609(b)(9)]	
7-III.M.	Ingresos de los padres de estudiantes sujetos a restricciones de elegibilidad	
PARTE IV:	VERIFICACIÓN DE LAS DEDUCCIONES OBLIGATORIAS	7-43
7-IV.A.	Deducciones por personas dependientes y por personas mayores/discapacitadas en el hogar Deducción por personas dependientes Deducción por familia con personas mayores/discapacitadas	
7-IV.B.	Deducción por gastos médicos y de salud Importe del gasto Hogar elegible Gastos calificados Gastos no reembolsados Gastos incurridos en años anteriores	
7-IV.C.	Gastos de asistencia por discapacidad Importe del gasto Familiar con discapacidad Familiares autorizados a trabajar Gastos no reembolsados	
7-IV.D.	Gastos de cuidado de niños	



Plan Administrativo

Hijo eligible
Gasto no reembolsado
Realización de una actividad elegible
Tipo de cuidado infantil permitido
Razonabilidad de los gastos

Anexo 7-1: Resumen de los requisitos de documentación para los no ciudadanos
[HCV GB, pp. 5-9 y 5-10]..... 7-52



Capítulo 8.A.
NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA Y DETERMINACIONES DE LA RAZONABILIDAD
DEL ALQUILER

[24 CFR 982 Subparte I y 24 CFR 982.507]

NSPIRE Y HQS.....	8
PARTE I: NORMAS FÍSICAS.....	8
8-I.A. Requisitos generales del HUD	
Normas de rendimiento y aceptabilidad del HUD	
Normas NSPIRE aplicables a HQS [Carta del HUD	
14/6/24]	
Elementos de preferencia de los inquilinos	
Modificaciones para proporcionar accesibilidad	
8-I.B. Requisitos locales adicionales	
Entorno térmico [HCV GB p.10-7]	
Aclaraciones sobre los requisitos del HUD	
8-I.C. Condiciones que ponen en peligro la vida [24 CFR 982.404(a);	
Aviso FR 1/18/17]	
8-I.D. Identificación Responsabilidades del propietario y la familia	
[24 CFR 982.404]	
Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP firmados o	
renovados el 5 de junio de 2024 o antes:	
Responsabilidades de la familia	
Responsabilidades del propietario	
Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o	
renovados a partir del 6 de junio de 2024:	
Obligaciones del propietario	
Responsabilidades de la familia	
8-I.E. Requisitos especiales para niños con niveles elevados de plomo	
en sangre [24 CFR 35.1225; Aviso FR 1/13/17; Aviso PIH	
2017-13]	
8-I.F. Incumplimiento de las normas de	
espacio HQS [24 CFR 982.401, 24 CFR	
982.403]	
PARTE II: EL PROCESO DE INSPECCIÓN.....	8-13
8-II.A. Resumen [24 CFR 982.405]	
Tipos de inspecciones	
Inspección de unidades propiedad de la PHA [24 CFR 982.352(b)]	
Costos de inspección [Aviso PIH 2016-05; 24 CFR 5.705(h)]	
Inspecciones remotas por video (RVI) [Aviso PIH 2020-31]	
Aviso y programación	
Asistencia del propietario y la familia a la inspección	

Plan Administrativo

- 8-II.B. Inspección inicial de HQS [24 CFR 982.405(a)]
 - Aprobación de unidades con deficiencias que no suponen un peligro para la vida [Aviso FR 1/18/17; Aviso PIH 2017-20; Aviso FR 5/7/24; y 24 CFR 982.405(j)]
 - Aprobación de unidades que utilizan inspecciones alternativas [Aviso FR 1/18/17; Aviso PIH 2017-20; Aviso FR 5/7/24; y 24 CFR 982.406]
 - Calendario de las inspecciones iniciales [24 CFR 982.305(b)(2)(i)]
 - Resultados de las inspecciones y nuevas inspecciones
 - Servicios públicos
 - Electrodomésticos [Formulario HUD-52580]
- 8-II.C. Inspecciones periódicas de HQS [24 CFR 982.405(b) y Aviso PIH 2016-05]
 - Programación de la inspección
- 8-II.D. Inspecciones provisionales especiales [24 CFR 982.405(d)]
- 8-II.E. Inspecciones de control de calidad de supervisión [24 CFR 982.405(b); 24 CFR 985.3(e); HCV GB, p. 10-32]
- 8-II.F. Resultados de las inspecciones y nuevas inspecciones de las unidades sujetas a un contrato HAP
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:
 - Notificación de medidas correctivas
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:
 - Notificación de medidas correctivas [24 CFR 982.404(d)(1)]
 - Prórrogas
 - Re inspecciones [24 CFR 982.405(i)]
- 8-II.G. Cumplimiento por parte del propietario
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:
 - Reducción del HAP
 - Rescisión del contrato HAP
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:
 - Retención del HAP [24 CFR 982.404(d)(1)]
 - Reducción del HAP [24 CFR 982.404(d)(2)]
 - Rescisión del contrato HAP
- 8-II.H. Cumplimiento de las normas HQS por parte de las familias [24 CFR 982.404(b)]
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:

Plan Administrativo

PARTE III:	RAZONABILIDAD DEL ALQUILER [24 CFR 982.507]	8-27
8-III.A.	Resumen	
	Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 982.352(b)]	
8-III.B.	Cuando se requieren determinaciones de razonabilidad del alquiler	
	Determinaciones del alquiler iniciadas por el propietario	
	Determinaciones de razonabilidad del alquiler iniciadas por la PHA y el HUD	
	Unidades asistidas por LIHTC y HOME [24 CFR 982.507(c)]	
8-III.C.	Cómo se establece la comparabilidad	
	Factores a tener en cuenta	
	Unidades que no deben utilizarse como comparables	
	Alquileres cobrados por otras unidades en el inmueble	
8-III.D.	Metodología de razonabilidad de los alquileres de la PHA	
	Cómo se recopilan los datos de mercado	
	Cómo se determinan los alquileres	
Anexo 8-1: Resumen de las normas de calidad de la vivienda del HUD		8-33
Anexo 8-2: Resumen de las áreas de preferencia de los inquilinos en relación con la calidad de la vivienda....		8-37

Capítulo 8.B.
NORMAS NACIONALES PARA LA INSPECCIÓN FÍSICA DE BIENES INMUEBLES Y
DETERMINACIONES DE LA RAZONABILIDAD DEL ALQUILER
[24 CFR 5 Subparte G y Aviso PIH 2024-26]

NSPIRE Y HQS.....	8-2
PARTE I: NORMAS NSPIRE	8-3
8-I.A. Áreas inspeccionables [24 CFR 5.703(a)(1) y 24 CFR 5.705(a)(2)]	
8-I.B. Requisitos de habitabilidad afirmativos [24 CFR 5.703(b), (c) y (d)]	
8-I.C. Modificaciones para proporcionar accesibilidad [24 CFR 100.203; Aviso 2003-31; y Aviso PIH 2014-02]	
8-I.D. Requisitos locales adicionales [24 CFR 5.705(a)(3) y Aviso PIH 2024-26]	
8-I.E. Deficiencias que ponen en peligro la vida [Aviso PIH 2024-26]	
8-I.F. Responsabilidades del propietario y la familia [24 CFR 982.404]	
Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:	
Responsabilidades de la familia	
Responsabilidades del propietario	
Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP firmados o renovados a partir del 6 de junio de 2024.	
Obligaciones del propietario	
Responsabilidades de la familia	
8-I.G. Pintura con plomo	
Requisitos especiales para niños con niveles elevados de plomo en sangre [24 CFR 35.1225; Aviso FR 1/13/17; Aviso PIH 2017-13]	
8-I.H. Incumplimiento de las normas de espacio [24 CFR 5.703(d)(5)]	
PARTE II: EL PROCESO DE INSPECCIÓN.....	8-15
8-II.A. Resumen [24 CFR 982.405]	
Tipos de inspecciones	
Inspección de unidades propiedad de la PHA [24 CFR 982.352(b)]	
Costos de inspección [Aviso PIH 2016-05 y 24 CFR 5.705(h)]	
Inspecciones remotas por video (RVI) [Aviso PIH 2020-31]	
Aviso y programación	
Asistencia del propietario y la familia a la inspección	

Plan Administrativo

- 8-II.B. Inspección inicial [24 CFR 982.405(a)]
 - Aprobación de unidades con deficiencias que no suponen un peligro para la vida [Aviso FR 1/18/17; Aviso PIH 2017-20; Aviso FR 5/7/24; y 24 CFR 982.405(j)]
 - Aprobación de unidades mediante inspecciones alternativas [Aviso FR 1/18/17; Aviso PIH 2017-20; Aviso FR 5/7/24; y 24 CFR 982.406]
 - Calendario de las inspecciones iniciales [24 CFR 982.305(b)(2)(i)]
 - Resultados de las inspecciones y nuevas inspecciones
 - Servicios públicos
 - Electrodomésticos
- 8-II.C. Inspecciones periódicas [24 CFR 982.405(b) y Aviso PIH 2016-05]
 - Programación de la inspección
- 8-II.D. Inspecciones provisionales [24 CFR 982.405(d)]
- 8-II.E. Inspecciones de control de calidad de supervisión [24 CFR 982.405(b); 24 CFR 985.3(e); HCV GB, p. 10-32]
- 8-II.F. Resultados de las inspecciones y nuevas inspecciones de las unidades sujetas al contrato HAP
 - Plazos de corrección
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:
 - Notificación de medidas correctivas
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:
 - Notificación de medidas correctivas [24 CFR 982.404(d)(1)]
 - Prórrogas
 - Re inspecciones [24 CFR 982.405(i)]
- 8-II.G. Cumplimiento por parte del propietario
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:
 - Reducción del HAP
 - Rescisión del contrato HAP
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:
 - Retención del HAP [24 CFR 982.404(d)(1)]
 - Reducción del HAP [24 CFR 982.404(d)(2)]
 - Rescisión del contrato HAP
- 8-II.H. Cumplimiento familiar de los requisitos de HQS [24 CFR 982.404(b)]
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:
 - Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:



Plan Administrativo

PARTE III:	RAZONABILIDAD DEL ALQUILER [24 CFR 982.507]	8-29
8-III.A.	Resumen	
	Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 982.352(b)]	
8-III.B.	Cuando se requieren determinaciones de razonabilidad del alquiler	
	Determinaciones del alquiler iniciadas por el propietario	
	Determinaciones de razonabilidad del alquiler iniciadas por la PHA y el HUD	
	Unidades asistidas por LIHTC y HOME [24 CFR 982.507(c)]	
8-III.C.	Cómo se establece la comparabilidad	
	Factores para tener en cuenta	
	Unidades que no deben utilizarse como comparables	
	Alquileres cobrados por otras unidades en el inmueble	
8-III.D.	Metodología de razonabilidad de los alquileres de la PHA	
	Cómo se recopilan los datos de mercado	
	Cómo se determinan los alquileres	
Anexo 8-1:	requisitos de habitabilidad obligatorios	8-35



Capítulo 9

POLÍTICAS GENERALES DE ARRENDAMIENTO

9-I.A.	Selección de inquilinos.....	9-2
9-I.B.	Solicitud de aprobación del arrendamiento [Formulario HUD-52517]	
9-I.C.	Participación del propietario	
9-I.D.	Unidades elegibles	
	Unidades no elegibles [24 CFR 982.352(a)]	
	Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 982.352(b)]	
	Tipos de viviendas especiales [24 CFR 982 Subparte M]	
	Asistencia duplicada [24 CFR 982.352(c)]	
	Inspección inicial	
	Tamaño de la unidad	
	Rentabilidad del alquiler [24 CFR 982.305 y 24 CFR 982.507]	
	Carga del alquiler [24 CFR 982.508]	
9-I.E.	Anexo al contrato de arrendamiento y al contrato de tenencia	
	Formulario de arrendamiento y anexo al contrato de arrendamiento [24 CFR 982.308] Información sobre el arrendamiento [24 CFR 982.308(d)]	
	Duración del arrendamiento subvencionado	
	Depósito de garantía [24 CFR 982.313 (a) y (b)]	
	Acuerdos independientes no relacionados con el contrato de arrendamiento entre el propietario y el inquilino Revisión del contrato de arrendamiento por parte de la PHA	
9-I.F.	Aprobación del arrendamiento [24 CFR 982.305]	
9-I.G.	Firma del contrato HAP [24 CFR 982.305] 9-I.H.	
	Cambios en el contrato de arrendamiento o el alquiler [24 CFR 982.308]	

Capítulo 10

MUDANZA CON CONTINUIDAD DE LA ASISTENCIA Y PORTABILIDAD

PARTE I:	MUDANZA CON ASISTENCIA CONTINUA	10-1
10-I.A.	Mudanzas permitidas	
10-I.B.	Traslados familiares debido a deficiencias en la unidad	
	Unidades en proceso de reducción [24 CFR 982.404(d)(3)]	
	Rescisión del contrato HAP y traslados familiares [24 CFR 982.404(e)]	
	Oferta de vivienda pública [24 CFR 982.404(e)(2)]	
	Asistencia para la reubicación [24 CFR 982.404(e)(3)]	
10-I.C.	Restricciones a los traslados	
	Denegación de mudanzas	
	Restricciones a los traslados voluntarios [24 CFR 982.354(c)]	
10-I.D.	Proceso de traslado	
	Notificación	
	Aprobación	
	Reexamen de los ingresos y la composición familiar	
	Emisión del vale y sesión informativa	
	Pagos de asistencia para la vivienda [24 CFR 982.311(d)]	
	Familias con HAP cero que desean mudarse [24 CFR 982.455]	
PARTE II:	PORTABILIDAD	10-9
10-II.A.	Resumen de la Ley de Vivienda y Asistencia para Niños	
10-II.B.	Función inicial de la PHA	
	Traslados permitidos en virtud de la portabilidad	
	Determinación de la elegibilidad por ingresos	
	Reexamen de los ingresos y la composición familiar	
	Reunión informativa	
	Emisión y plazo del vale	
	Prórrogas y vencimiento del vale	
	Contacto previo a la aprobación con la PHA receptora	
	Notificación inicial a la PHA receptora	
	Envío de documentación a la PHA receptora	
	Plazo inicial de facturación [Aviso PIH 2016-09]	
	Pagos mensuales [Aviso PIH 2016-09]	
	Actualizaciones anuales del formulario HUD-50058	
	Denegación o terminación de la asistencia [24 CFR 982.355(c)(17)]	
10-II.C.	Función de la PHA receptora	
	Respuesta a la solicitud inicial de la PHA [24 CFR 982.355(c)]	
	Contacto inicial con la familia	
	Reunión informativa	
	Elegibilidad por ingresos y reexamen	
	Emisión de vales	
	Notificación a la PHA inicial	
	Administración de un vale portátil para familias	
	Absorción de una familia portátil	

**Capítulo 11.A.
REEXAMINACIONES**

PARTE I:	REEXAMEN ANUAL [24 CFR 982.516]	11
11-I.A.	Resumen	
11-I.B.	Reexámenes anuales simplificados [24 CFR 982.516(b); Nueva HCV GB, Reexámenes] Programación de reexámenes anuales Notificación y participación en el proceso de reexamen anual	
11-I.D.	Realización de reexámenes anuales	
11-I.E.	Determinación de la elegibilidad continua de determinados estudiantes [24 CFR 982.552(b)(5)]	
11-I.F.	Fechas de entrada en vigor	
PARTE II:	REEXÁMENES PROVISIONALES [24 CFR 982.516].....	11-9
11-II.A.	Resumen de la Ley de Reforma de la Información sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano	
11-II.B.	Cambios en la composición familiar y del hogar Nuevos miembros de la familia que <u>no</u> requieren la aprobación de la PHA Nuevos miembros de la familia y del hogar que requieren aprobación Salida de un miembro de la familia o del hogar Cambios en el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) [24 CFR 982.505(c)(6)]	
11-II.C.	Cambios que afectan a los ingresos o gastos Reexámenes provisionales iniciados por la PHA Reexámenes provisionales iniciados por la familia	
11-II.D.	Tramitación de la reevaluación provisional Método de presentación de informes Fechas de entrada en vigor	
PARTE III:	RECÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN FAMILIAR Y DEL IMPORTE DE LA SUBVENCIÓN	11-15
11-III.A.	Resumen	
11-III.B.	Cambios en las normas de pago y las asignaciones para servicios públicos Normas de pago [24 CFR 982.505 y Aviso FR 5/7/24] Normas de subsidio [24 CFR 982.505(c)(4)] Subsidio para servicios públicos [24 CFR 982.517(d)]	
11-III.C.	Notificación de la nueva cuota familiar y el nuevo importe del HAP	
11-III.D.	Discrepancias	

Capítulo 11.B. REEXAMINACIONES
EN VIRTUD DE LA HOTMA 102/104

PARTE I:	REEXÁMENES ANUALES [24 CFR 982.516]	11-1
11-I.A.	Resumen	
11-I.B.	Programación de los reexámenes anuales Notificación y participación en el proceso de reexamen anual	
11-I.C.	Realización de reexámenes anuales	
11-I.D.	Determinación de la elegibilidad continua de determinados estudiantes [24 CFR 982.552(b)(5)]	
11-I.E.	Cálculo de los ingresos anuales en la reevaluación anual [24 CFR 5.609(c)(2) y Aviso PIH 2023-27]	
11-I.F.	Fechas de entrada en vigor	
PARTE II:	REEXÁMENES PROVISIONALES [24 CFR 982.516; Aviso PIH 2023-27]	11-9
11-II.A.	Resumen de la Ley de Reforma de la Ley de Asistencia a los Niños con Discapacidades	
11-II.B.	Cambios en la composición familiar y del hogar Informando Nuevos miembros de la familia que <u>no</u> requieren la aprobación de la PHA Nuevos miembros de la familia y del hogar que requieren aprobación Salida de un miembro de la familia o del hogar Cambios en el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) [24 CFR 982.505(c)(6)]	
11-II.C.	Cambios que afectan a los ingresos o gastos Resumen Disminuciones provisionales [24 CFR 982.516(c)(2) y Aviso PIH 2023-27] Aumentos provisionales [24 CFR 982.516(c)(3) y Aviso PIH 2023-27]	
11-II.D.	Fechas de entrada en vigor [24 CFR 982.516(e) y Aviso 2023-27] Cambios notificados a tiempo [Aviso PIH 2023-27] Cambios no notificados a tiempo [Aviso PIH 2023-27]	
PARTE III:	RECÁLCULO DE LA PARTE CORRESPONDIENTE A LA FAMILIA Y DEL IMPORTE DE LA SUBVENCIÓN	11-19
11-III.A.	Resumen	
11-III.B.	Cambios en las normas de pago y las asignaciones para servicios públicos Normas de pago [24 CFR 982.505 y Aviso FR 5/7/24] Normas de subsidio [24 CFR 982.505(c)(4)] Subsidio para servicios públicos [24 CFR 982.517(d)]	
11-III.C.	Notificación de la nueva cuota familiar y el importe del HAP	
11-III.D.	Discrepancias	
PARTE IV:	TRANSACCIONES DE REEXAMEN NO PROVISIONALES [Aviso PIH 2023-27]	11-21
Anexo 11-1:	Cálculo de los ingresos en la reexamen anual	11-23

Capítulo 12

FINALIZACIÓN DE LA AYUDA Y DEL ARRENDAMIENTO

PARTE I:	MOTIVOS PARA LA TERMINACIÓN DE LA ASISTENCIA	12-1
12-I.A.	Resumen	
12-I.B.	La familia ya no necesita asistencia [24 CFR 982.455]	12-I.C.
	La familia decide poner fin a la asistencia	
12-I.D.	Terminación obligatoria de la asistencia	
	Desalojo [24 CFR 982.552(b)(2), 24 CFR 5.2005(c)(1)]	
	En la fecha de cumplimiento de la PHA con la norma HOTMA 102/104, se añade la siguiente sección sobre la falta de consentimiento:	
	Falta de consentimiento [24 CFR 982.552(b)(3)]	
	Incumplimiento de la obligación de documentar la ciudadanía [24 CFR 982.552(b)(4) y 24 CFR 5.514(c)]	
	No revelar ni documentar los números de la Seguridad Social [24 CFR 5.218(c), Aviso PIH 2018-24]	
	Fabricación o producción de metanfetamina [24 CFR 983.553(b)(1)(ii)]	
	Incumplimiento de los requisitos de elegibilidad por parte de los estudiantes [24 CFR 982.552(b)(5) y FR 4/10/06]	
	Fallecimiento del único miembro de la familia [24 CFR 982.311(d) y Aviso PIH 2010-9]	
12-I.E.	Políticas obligatorias y otras terminaciones autorizadas	
	Políticas obligatorias [24 CFR 982.553(b) y 982.551(l)]	
	Otros motivos autorizados para la terminación de la asistencia [24 CFR 982.552(c), 24 CFR 5.2005(c), 24 CFR 984.101(d)]	
	En la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA 102/104, se añade la siguiente sección sobre la limitación de activos:	
	Limitación de activos [24 CFR 5.618; Aviso PIH 2023-27]	
PARTE II:	PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DE LA ASISTENCIA.....	12-11
12-II.A.	Resumen	
12-II.B.	Método de terminación [24 CFR 982.552(a)(3)]	
12-II.C.	Alternativas a la terminación de la asistencia	
	Cambio en la composición del hogar	
	Reembolso de deudas familiares	
12-II.D.	Criterios para decidir la terminación de la asistencia	
	Pruebas	
	Uso de antecedentes penales tras la admisión [24 CFR 5.903]	
	Consideración de las circunstancias [24 CFR 982.552(c)(2)(i)]	
	Acomodaciones razonables [24 CFR 982.552(c)(2)(iv)]	
12-II.E.	Terminaciones relacionadas con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas	
	Protecciones de la VAWA contra las terminaciones	
	Limitaciones a las protecciones de la VAWA [24 CFR 5.2005(d) y (e)]	

Plan Administrativo

	Documentación del abuso [24 CFR 5.2007]	
	Terminación de la asistencia a un perpetrador de violencia doméstica	
12-II.F.	Notificación de terminación	
PARTE III:	RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL PROPIETARIO	12-19
12-III.A.	Resumen	
12-III.B.	Motivos para la rescisión del contrato de arrendamiento por parte del propietario [24 CFR 982.310, 24 CFR 5.2005(c) y Formulario HUD- 52641-A, Anexo al contrato de arrendamiento]	
	Infracciones graves o repetidas del contrato de arrendamiento	
	Incumplimiento de la legislación federal, estatal o local	
	Actividad delictiva o abuso de alcohol	
	Otros motivos justificados	
12-III.C.	Desalojo [24 CFR 982.310(e) y (f) y formulario HUD-52641-A, Anexo al contrato de arrendamiento]	
12-III.D.	Decisión sobre la rescisión del arrendamiento [24 CFR 982.310(h), 24 CFR 982.310(h)(4)]	
12-III.E.	Efecto de la rescisión del arrendamiento en la asistencia a la familia	
Anexo 12-1:	Declaración de obligaciones familiares	12-23



Capítulo 13
PROPIETARIOS

PARTE I:	PROPIETARIOS EN EL PROGRAMA HCV.....	13
13-I.A.	Reclutamiento y retención de propietarios [HCV GB, pp. 2-4 a 2-6; Guía estratégica para propietarios de HCV para PHAs] Educación y divulgación Retención	
13-I.B.	Requisitos básicos del programa HCV	
13-I.C.	Responsabilidades del propietario [24 CFR 982.452]	
13-I.D.	Requisitos del propietario Propietarios excluidos de la participación [24 CFR 982.306(a) y (b)] Arrendamiento a familiares [24 CFR 982.306(d), HCV GB p. 11-2] Conflicto de intereses [24 CFR 982.161; HCV GB p. 8-19; Formulario HUD-52641, sección 13] Acciones del propietario que pueden dar lugar a la denegación de una solicitud de alquiler [24 CFR 982.306(c)] Titularidad legal de la unidad	
13-I.E.	No discriminación [Contrato HAP – Formulario HUD-52641]	
PARTE II:	CONTRATOS HAP.....	13-13
13-II.A.	Resumen de la Ley de Vivienda Asequible	
13-II.B.	Contratos HAP Contenido	
13-II.C.	Pagos del contrato HAP General Certificación de cumplimiento por parte del propietario Pagos atrasados del HAP [24 CFR 982.451(a)(5)] Terminación de los pagos del HAP [24 CFR 982.311(b)]	
13-II.D.	Incumplimiento del contrato HAP [24 CFR 982.453]	
13-II.E.	Duración y rescisión del contrato HAP	
13-II.F.	Cambio de titularidad/cesión del contrato HAP [HUD-52641]	
13-II.G.	Ejecución hipotecaria [Aviso PIH 2010-49]	



Capítulo 14
INTEGRIDAD DEL
PROGRAMA

PARTE I:	PREVENCIÓN, DETECCIÓN E INVESTIGACIÓN DE ERRORES Y ABUSOS DEL PROGRAMA	14-3
14-I.A.	Prevención de errores y abuso del programa	
14-I.B.	Detección de errores y abuso de programas	
	Control de calidad y análisis de datos	
	Auditorías independientes y supervisión del HUD	
	Notificación individual de posibles errores y abusos del programa	
14-I.C.	Investigación de errores y abuso del programa	
	Cuándo investigará la PHA	
	Consentimiento para la divulgación de información [24 CFR 982.516]	
	Análisis y conclusiones	
	Consideración de soluciones	
	Notificación y apelaciones	
PARTE II:	MEDIDAS CORRECTIVAS Y SANCIONES.....	14-7
14-II.A.	Pagos excesivos o insuficientes de subsidios	
	Correcciones	
	Reembolso	
14-II.B.	Errores causados por la familia y abuso del programa	
	Reembolso de la familia a la PHA [HCV GB pp. 22-12 a 22-13]	
	Reembolso de la PHA a la familia [HCV GB p. 22-12]	
	Acciones prohibidas	
	Sanciones por abuso del programa	
14-II.C.	Errores causados por el propietario o abuso del programa	
	Reembolso del propietario a la PHA	
	Acciones prohibidas del propietario	
	Recursos y sanciones	
14-II.D.	Errores causados por la PHA o abuso del programa	
	Errores de minimis [24 CFR 5.609(c)(4)]	
	Actividades prohibidas	
14-II.E.	Procesamiento penal	
14-II.F.	Recuperaciones por fraude y abuso del programa	

**Capítulo 15 TIPOS DE
VIVIENDAS ESPECIALES**

[24 CFR 982 Subparte M; Nueva GB HCV, Tipos de vivienda especial]

PARTE I:	OCUPACIÓN DE HABITACIONES INDIVIDUALES [24 CFR 982.602 a 982.605; Formulario HUD-52641; Nuevo HCV GB, <i>Tipos de viviendas especiales</i> , p. 4]	15-3
	15-I.A. Resumen	
	15-I.B. Norma de pago, subsidio para servicios públicos y cálculo del HAP	
	15-I.C. SRO: Normas de calidad de la vivienda [24 CFR 982.605(a)]	
PARTE II:	VIVIENDAS COLECTIVAS [24 CFR 982.606 a 982.609; Formulario HUD-52641; Nueva GB HCV, <i>Tipos de viviendas especiales</i> , p. 6]	15
	15-II.A. Resumen	
	15-II.B. Norma de pago, asignación para servicios públicos y cálculo del HAP	
	15-II.C. Viviendas colectivas: Normas de calidad de la vivienda	
PARTE III:	HOGAR COLECTIVO [24 CFR 982.610 a 982.614; Formulario HUD-52641; y Nueva HCV GB, <i>Tipos de viviendas especiales</i> , p. 8]	15-7
	15-III.A. Resumen	
	15-III.B. Norma de pago, subsidio para servicios públicos y cálculo del HAP	
	15-III.C. Hogar grupal: normas de calidad de la vivienda	
PARTE IV:	VIVIENDA COMPARTIDA [24 CFR 982.615 a 982.618; Formulario HUD-52641; Aviso PIH 2021-05; Nueva HCV GB, <i>Tipos de vivienda especial</i> , p. 11]	15-11
	15-IV.A. Resumen	
	15-IV.B. Norma de pago, asignación para servicios públicos y cálculo del HAP	
	15-IV.C. Vivienda compartida: normas de calidad de la vivienda	
PARTE V:	VIVIENDA COOPERATIVA [24 CFR 982.619; Nueva GB HCV, <i>Tipos especiales de vivienda</i> , p. 14]	15-15
	15-V.A. Resumen	
	15-V.B. Norma de pago, subsidio para servicios públicos y cálculo del HAP	
	15-V.C. Cooperativas: Normas de calidad de la vivienda	

Plan Administrativo

PARTE VI:	VIVIENDAS PREFABRICADAS [24 CFR 982.620 a 982.624; Aviso FR 1/18/17; Nueva HCV GB, <i>Tipos de viviendas especiales</i> , p. 15;]	15-17
15-VI.A.	Resumen	
15-VI.B.	Requisitos especiales para propietarios de viviendas prefabricadas que alquilan un espacio Ingresos familiares Contrato de arrendamiento y contrato HAP	
15-VI.C.	Norma de pago, subsidio para servicios públicos y cálculo del HAP Normas de pago Subsidio para servicios públicos [24 CFR 982.624] Alquiler del espacio [24 CFR 982.622] Costes de amortización Pago de asistencia para la vivienda [24 CFR 982.623(a)] Gastos de vivienda elegibles [24 CFR 982.623(b)] Razonabilidad del alquiler [24 CFR 982.622(b)] Distribución del HAP [24 CFR 982.623(c)] HAP único para familias [24 CFR 982.623(d)]	
15-VI.D.	Viviendas prefabricadas: Normas de calidad de la vivienda [24 CFR 982.621]	
PARTE VII:	PROPIEDAD DE LA VIVIENDA [24 CFR 982.625 a 982.643].....	15-21
15-VII.A.	Resumen [24 CFR 982.625]	
15-VII.B.	Elegibilidad de las familias [24 CFR 982.627]	
15-VII.C.	Selección de familias [24 CFR 982.626]	
15-VII.D.	Unidades elegibles [24 CFR 982.628]	
15-VII.E.	Requisitos adicionales de la PHA para la búsqueda y la compra [24 CFR 982.629]	
15-VII.F.	Asesoramiento sobre la propiedad de la vivienda [24 CFR 982.630]	
15-VII.G.	Inspecciones de viviendas, contrato de venta y desaprobación del vendedor por parte de la PHA [24 CFR 982.631] Inspecciones de viviendas, Contrato de venta Desaprobación del vendedor	
15-VII.H.	FINANCIACIÓN [24 CFR 982.632]	
15-VII.I.	Requisitos para continuar recibiendo asistencia; obligaciones familiares [24 CFR 982.633]	
15-VII.J.	Plazo máximo de la asistencia al propietario [24 CFR 982.634]	
15-VII.K.	Pagos de asistencia para la propiedad de la vivienda y propiedad de la vivienda Gastos [24 CFR 982.635]	
15-VII.L.	Portabilidad [24 CFR 982.636, 982.637, 982.635(b) y (c), 982.552, 982.553]	

Plan Administrativo

15-VII.M. Mudanza con asistencia continuada [24 CFR 982.637]

15-VII.N. Denegación o terminación de la asistencia [24 CFR
982.638]

Capítulo 16
ADMINISTRACIÓN DEL
PROGRAMA

PARTE I:	RESERVA PARA GASTOS ADMINISTRATIVOS [24 CFR 982.155]	16-3
PARTE II:	ESTABLECIMIENTO DE NORMAS Y CALENDARIOS DEL PROGRAMA	16
16-II.A.	Resumen	
16-II.B.	Normas de pago [24 CFR 982.503; HCV GB, capítulo 7; y Aviso PIH 2024-34] PHA de FMR para áreas pequeñas (obligatorio y opcional) [Aviso PIH 2018-01; Aviso PIH 2023 32; Aviso PIH 2024-34; y Guía para la implementación de alquileres de mercado justos en áreas pequeñas (SAFMR)] El rango básico [24 CFR 982.503(c) y Aviso PIH 2024-34] Áreas con normas de pago designadas [24 CFR 982.503(d), Aviso PIH 2018-01, Aviso PIH 2024-34 y Aviso FR 9/27/21] Normas de pago excepcionales [24 CFR 982.503(c)(5), Aviso PIH 2018-01, Aviso FR 27/9/21] Adaptaciones razonables [24 CFR 982.503(d)(5), 24 CFR 982.505(d), Aviso PIH 2024 34 y Aviso PIH 2010-26] Norma de pago por debajo del rango básico [24 CFR 982.503(e) y Aviso PIH 2024-34] Actualización de las normas de pago [24 CFR 982.503(c)(3) y Aviso PIH 2023-24]	
16-II.C.	Subsidio para servicios públicos [24 CFR 982.517] Subsidio para servicios públicos eficientes desde el punto de vista energético [24 CFR 982.517(b)(2)(ii)] Aire acondicionado [24 CFR 982.517(b)(1)(iii)] Revisiones de las asignaciones para servicios públicos por adaptaciones razonables y ayudas individuales	
PARTE III:	REVISIONES INFORMALES Y AUDIENCIAS.....	16-13
16-III.A.	Resumen	
16-III.B.	Revisiones informales Decisiones sujetas a revisión informal [24 CFR 982.554(a) y (c)] Aviso al solicitante [24 CFR 982.554(a)] Programación de una revisión informal Procedimientos de revisión informal [24 CFR 982.554(b)] Revisiones informales a distancia [Aviso PIH 2020-32] Garantía de accesibilidad para personas con discapacidades y personas con dominio limitado del inglés Realización de revisiones informales a distancia Decisión de la revisión informal [24 CFR 982.554(b)]	
16-III.C.	Audiencias informales para los participantes [24 CFR 982.555]	

Plan Administrativo

	Decisiones sujetas a audiencia informal	
	Audiencias informales a distancia [Aviso PIH 2020-32]	
	Garantía de accesibilidad para personas con discapacidades y personas con dominio limitado del inglés	
	Realización de audiencias informales a distancia	
	Procedimientos de audiencia informal	
16-III.D.	Disposiciones sobre audiencias y apelaciones para no ciudadanos [24 CFR 5.514]	
	Notificación de denegación o terminación de la asistencia [24 CFR 5.514(d)]	
	Proceso de apelación del USCIS [24 CFR 5.514(e)]	
	Procedimientos de audiencia informal para solicitantes [24 CFR 5.514(f)]	
	Procedimientos de audiencia informal para residentes [24 CFR 5.514(f)]	
	Conservación de documentos [24 CFR 5.514(h)]	
PARTE IV:	DEUDAS DEL PROPIETARIO O DE LA FAMILIA CON LA PHA.....	16-33
16-IV.A.	Resumen	
16-IV.B.	Política de reembolso	
	Deudas del propietario con la PHA	
	Deudas de la familia con la PHA	
	Negativa a celebrar un acuerdo	
	Acuerdo de reembolso [24 CFR 792.103]	
	Directrices generales del acuerdo de reembolso para familias	
PARTE V:	PROGRAMA DE EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN DE LA SECCIÓN 8 (SEMAP)	16-37
16-V.A.	Resumen	
16-V.B.	Certificación SEMAP [24 CFR 985.101]	
	Método de verificación del HUD	
16-V.C.	Indicadores SEMAP [24 CFR 985.3 y formulario HUD-52648]	
	Cuadro de indicadores SEMAP	
PARTE VI:	MANTENIMIENTO DE REGISTROS	16-43
16-VI.A.	Resumen	
16-VI.B.	Conservación de registros [24 CFR 982.158; 24 CFR 908.101]	
16-VI.C.	Gestión de registros	
	Requisitos de la Ley de Privacidad [24 CFR 5.212 y Formulario 9886-A]	
	Registros de verificación previa de ingresos (UIV)	
	Antecedentes penales	
	Registros médicos/de discapacidad	
	Documentación de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas	
PARTE VII:	NOTIFICACIÓN Y REGISTRO DE NIÑOS CON NIVELES ELEVADOS DE PLOMO EN SANGRE	16-47
16-VII.A.	Resumen	

Plan Administrativo

16-VII.B. Requisito de notificación [24 CFR 35.1225(e)]; Aviso PIH 2017-13]	
16-VII.C. Recopilación de datos y mantenimiento de registros [24 CFR 35.1225(f)]	
PARTE VIII: DETERMINACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE FONDOS.....	16-49
16-VIII.A. Resumen	
16-VIII.B. Metodología	
PARTE IX: LEY CONTRA LA VIOLENCIA HACIA LAS MUJERES (VAWA): NOTIFICACIÓN, DOCUMENTACIÓN, CONFIDENCIALIDAD	16-51
16-IX.A. Resumen	
16-IX.B. Definiciones [24 CFR 5.2003]	
16-IX.C. Notificación [24 CFR 5.2005(a), 42 USC 13925]	
Notificación al público	
Notificación a los solicitantes y participantes del programa [24 CFR 5.2005(a)(1)]	
Notificación a los propietarios y administradores	
16-IX.D. Documentación [24 CFR 5.2007]	
Documentación contradictoria [24 CFR 5.2007(e)]	
Discrecionalidad para no exigir documentación formal [24 CFR 5.2007(d)]	
No presentación de la documentación [24 CFR 5.2007(c)]	16-
IX.E. CONFIDENCIALIDAD [24 CFR 5.2007(b)(4)]	
Anexo 16-1: Modelo de notificación de derechos de ocupación en virtud de la Ley contra la Violencia en virtud de la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres, formulario HUD-5380.....	16-59
Anexo 16-2: Certificación de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso y documentación alternativa, formulario HUD-5382	16-65
Anexo 16-3: Plan de traslado de emergencia para víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso (versión HCV)	16-67
Anexo 16-4: Solicitud de traslado de emergencia para determinadas víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, formulario HUD-5383	16-71
Anexo 16-5: Modelo de notificación al propietario sobre derechos y obligaciones.....	16-75

Capítulo 17
BONOS BASADOS EN PROYECTOS

PARTE I:	REQUISITOS GENERALES	17
17-I.A.	Resumen [24 CFR 983.5]	
17-I.B.	Definiciones de PBV [24 CFR 983.3]	
17-I.C.	Número máximo de unidades PBV (limitación porcentual) [24 CFR 983.6] Límite del programa Límite aumentado [24 CFR 983.6(d)]	
17-I.D.	Límite del número de unidades PBV en cada proyecto [24 CFR 983.54] Límite del proyecto [24 CFR 983.54(a)] Límite máximo más alto por proyecto [24 CFR 983.54(b)] Excepciones al límite máximo por proyecto [24 CFR 983.54(c)] Unidades que ya no reúnen los requisitos para ser consideradas unidades exentas o unidades sujetas al límite máximo ampliado del programa [24 CFR 983.262(b)]	
17-I.E.	Unidades no sujetas al límite del programa PBV ni al límite del proyecto [Aviso FR 1/18/17 y 24 CFR 983.59]	
17-I.F.	Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 982.4 y 983.57]	
17-I.G.	Asistencia con vales basada en el inquilino frente a la basada en el proyecto [24 CFR 983.2]	
17-I.H.	Requisitos de reubicación [24 CFR 983.7]	
17-I.I.	Requisitos de igualdad de oportunidades [24 CFR 983.8]	
PARTE II:	SELECCIÓN DE PROPUESTAS Y PROYECTOS	17-17
17-II.A.	Resumen Selección de unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.51(h)]	
17-II.B.	Selección competitiva de propuestas [24 CFR 983.51(b)] Solicitud y selección de propuestas PBV [24 CFR 983.51(d)]	
17-II.C.	Selección no competitiva de proyectos [24 CFR 983.51(c)]	
17-II.D.	Selección de proyectos o propuestas [24 CFR 983.51(f) y 24 CFR 983.153(c)(3)] Notificación por escrito de la PHA sobre la selección de propuestas o proyectos [24 CFR 983.51(f) y (h) y 24 CFR 983.153(c)(3)]	
17-II.E.	Tipo de vivienda [24 CFR 983.52]	
17-II.F.	Prohibición de asistencia para determinadas unidades Unidades no elegibles [24 CFR 983.52] Viviendas subvencionadas [24 CFR 983.53]	

Plan Administrativo

17-II.G.	Requisitos de acumulación de subsidios [24 CFR 983.11, 24 CFR 983.153(b), 24 CFR 4.13, Aviso PIH 2013-11, y Aviso FR 3/13/23] Actividad de desarrollo antes del contrato HAP [24 CFR 983.153(b)] Realización del SLR [Aviso FR 3/3/23 y Aviso PIH 2023-15] Asistencia adicional tras el contrato HAP [24 CFR 983.11(d)]	
17-II.H.	Normas de selección de emplazamientos Cumplimiento de los objetivos de PBV, los requisitos de derechos civiles y las normas relativas a los emplazamientos y los barrios [24 CFR 983.55(b)] Normas relativas a los emplazamientos y los barrios de viviendas existentes y rehabilitadas [24 CFR 983.55(d)] Normas para los nuevos emplazamientos y vecindarios [24 CFR 983.55(e)]	
17-II.I.	Revisión medioambiental [24 CFR 983.56]	
PARTE III:	UNIDADES DE VIVIENDA	17-3
17-III.A.	Resumen	
17-III.B.	Normas de calidad de la vivienda [24 CFR 983.101] Pintura con plomo [24 CFR 983.101(c)] Requisitos de calidad y diseño de la vivienda [24 CFR 983.101(e) y 983.208(a)]	
17-III.C.	Accesibilidad de la vivienda para personas con discapacidad [24 CFR 983.102]	
17-III.D.	Inspección de unidades [24 CFR 983.103] Inspección previa a la selección [24 CFR 983.103(a)] Inspección inicial: proyectos de nueva construcción y rehabilitados que han sido objeto de mejoras sustanciales [24 CFR 983.103(b)] Inspección inicial: Viviendas existentes [24 CFR 983.103(d)] Inspecciones de rotación [24 CFR 983.103(d)] Inspecciones periódicas [24 CFR 983.103(e); Aviso FR 25/6/14] Inspecciones alternativas a las inspecciones periódicas [24 CFR 983.103(g); Aviso PIH 2016-05] Inspecciones provisionales [24 CFR 983.103(f)] Inspecciones de seguimiento [24 CFR 983.103(f)(2)] Inspecciones de control de calidad de supervisión [24 CFR 983.103(f)(3)] Inspección de unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.103(g)]	



Plan Administrativo

PARTE IV:	UNIDADES REHABILITADAS Y DE NUEVA CONSTRUCCIÓN	17-4
17-IV.A.	Resumen [24 CFR 983.151 y 983.152]	
17-IV.B.	Acuerdo para celebrar un contrato HAP (AHAP) [24 CFR 983.154]	
	Discrecionalidad de la PHA para no utilizar un AHAP [24 CFR 983.154(f)]	
	Contenido del AHAP [24 CFR 983.154(e)]	
	Ejecución del AHAP [Aviso FR 24/11/08]	
17-IV.C.	Requisitos de desarrollo	
	Normas laborales [24 CFR 983.153(c)]	
	Accesibilidad [24 CFR 983.153(e)]	
	Infraestructura de banda ancha [24 CFR 983.153(f)]	
	Divulgación por parte del propietario [24 CFR 983.153(g)]	
17-IV.D.	Finalización de los trabajos [24 CFR 983.155]	
	Prueba de finalización [24 CFR 983.155]	
	Aceptación por parte de la PHA de las unidades terminadas [24 CFR 983.156(a) y (b)]	
	Finalización por fases de las unidades del contrato [24 CFR 983.156(c)]	
PARTE V:	CONTRATO DE AYUDA PARA LA VIVIENDA (HAP).....	17-47
17-V.A.	Resumen [24 CFR 983.202(a)]	
17-V.B.	Requisitos del contrato HAP	
	Información sobre el contrato [24 CFR 983.204]	
	Ejecución del contrato HAP [24 CFR 983.204]	
	Fecha de entrada en vigor del contrato HAP [24 CFR 983.204(d)]	
	Duración del contrato HAP [24 CFR 983.205, Aviso FR 1/18/17 y Aviso PIH 2017-21]	
17-V.C.	Rescisión del contrato HAP	
	Rescisión por acuerdo entre la PHA y el propietario [24 CFR 983.206(e)]	
	Rescisión por parte de la PHA [24 CFR 983.205(c)]	
	No prórroga por parte del propietario: requisitos de notificación [24 CFR 983.206(a)]	
	Rescisión por parte del propietario: reducción por debajo del alquiler inicial del contrato [24 CFR 983.206(d)]	
	Rescisión o vencimiento sin prórrogas: prestación obligatoria de asistencia basada en el inquilino [24 CFR 983.206(b)]	
	Recursos por incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda [24 CFR 983.208]	
	Cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda [24 CFR 983.208(b)]	
	Obligación de la familia [24 CFR 983.208(c)]	
	Recursos de la PHA [24 CFR 983.208(d)]	
	Retención del HAP [24 CFR 983.208(d)(1)]	
	Reducción del HAP [24 CFR 983.208(d)(2)]	
	Incumplimiento de las reparaciones	
	Oferta de vivienda pública [24 CFR 983.208(d)(6)(ii)]	

Plan Administrativo

- Asistencia para la reubicación [24 CFR 983.208(d)(6)(iii)]
- 17-V.D. Modificaciones al contrato HAP para añadir o sustituir unidades [24 CFR 983.207]
 - Adición de unidades al contrato [24 CFR 983.207(b)]
 - Sustitución o adición de unidades ocupadas [24 CFR 983.207(c)]
- 17-V.E. Año contractual, fecha de vencimiento y fecha de aniversario del contrato HAP [24 CFR 983.207(b)(2) y (g) y 983.302(e)]
- 17-V.F. Responsabilidades del propietario en virtud del contrato HAP [24 CFR 983.210]
- PARTE VI: SELECCIÓN DE LOS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA PBV 17-6
 - 17-VI.A. Resumen
 - 17-VI.B. Elegibilidad para la asistencia del PBV [24 CFR 983.251(a) y (b)] Familias residentes [24 CFR 983.251(b)]
 - 17-VI.C. Organización de la lista de espera [24 CFR 983.251(c)]
 - Preferencias de la lista de espera de la PHA [24 CFR 983.251(c)(3)]
 - 17-VI.D. Listas de espera mantenidas por los propietarios [24 CFR 983.251(c)(7)]
 - Política de la lista de espera del propietario [24 CFR 983.251(c)(7)(i)]
 - Preferencias de la lista de espera mantenida por el propietario [24 CFR 983.251(c)(7)(ii)]
 - Determinaciones preliminares de elegibilidad [24 CFR 983.251(c)(7)(vi)]
 - Supervisión de la PHA [24 CFR 983.251(c)(7)(x)]
 - 17-VI.E. Selección de la lista de espera [24 CFR 983.251(c)]
 - Objetivos de ingresos [24 CFR 983.251(c)(9)]
 - Unidades con características de accesibilidad [24 CFR 983.251(c)(9)]
 - 17-VI.F. Oferta de asistencia PBV o rechazo del propietario
 - Rechazo de la oferta [24 CFR 983.251(e)]
 - Aceptación de la oferta [24 CFR 983.252(a) y (b)]
 - 17-VI.G. Arrendamiento de unidades contratadas [24 CFR 983.252]
 - Cubrir vacantes [24 CFR 983.254(a)]
 - Reducción de las unidades del contrato HAP debido a vacantes [24 CFR 983.254(b)]
 - 17-VI.H. Selección de inquilinos [24 CFR 983.255]
 - Opción de la PHA
 - Responsabilidad del propietario

PARTE VII: OCUPACIÓN DE LA AYUDA PARA LA INMOVILIDAD DE FAMILIAS ()	17-77
17-VII.A. Resumen	
17-VII.B. Contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256]	
Forma del contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(b)]	
Requisitos del contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(c)]	
Anexo al contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(d)]	
Plazo inicial y renovación del arrendamiento [24 CFR 983.256(f)]	
Modificaciones del contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(e)]	
Rescisión del arrendamiento por parte del propietario [24 CFR 983.257]	
Continuación de los pagos de asistencia para la vivienda [24 CFR 983.258]	
Depósitos de garantía [24 CFR 983.259]	
17-VII.C. Mudanzas.....	17-81
Unidades superpobladas, infraocupadas y accesibles [24 CFR 983.260]	
Derecho de la familia a mudarse [24 CFR 983.261]	
Traslados de emergencia en virtud de la VAWA [Aviso PIH 2017-08 y 24 CFR 983.261(f) y (g)]	
PARTE VIII: DETERMINACIÓN DEL ALQUILER AL PROPIETARIO	17-87
17-VIII.A. Resumen [24 CFR 983.301(a)]	
17-VIII.B. Importe del alquiler al propietario [24 CFR 983.301(b)]	
Alquiler al propietario para determinadas unidades con crédito fiscal [24 CFR 983.301(c)]	
Uso de FMR, normas de pago excepcionales y subsidios para servicios públicos [24 CFR 983.301(f)]	
Uso de FMR para áreas pequeñas (SAFMR) [24 CFR 888.113(h) y 24 CFR 983.301(f)(3)]	
17-VIII.C. Redeterminación del alquiler al propietario [24 CFR 983.302]	
Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.301(g)]	
17-VIII.D. Renta razonable [24 CFR 983.301(d) y 983.303]	
Cuando se requieren determinaciones de renta razonable Renta mínima	
Cómo determinar el alquiler razonable [24 CFR 983.303(c)]	
Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.303(f)]	
Certificación del propietario sobre el alquiler razonable [24 CFR 983.303(e)]	
17-VIII.D. Efecto de otras subvenciones y control de alquileres	
Otras subvenciones [24 CFR 983.304]	
Control de alquileres [24 CFR 983.305]	

Plan Administrativo

PARTE IX:	PAGOS AL PROPIETARIO.....	17-97
	17-IX.A. Pagos de asistencia para la vivienda [24 CFR 983.351]	
	17-IX.B. Pagos por desocupación [24 CFR 983.352]	
	Pago al mes de la mudanza [24 CFR 983.352(a)]	
	Pagos por vacante [24 CFR 983.352(b)]	
	17-IX.C. Alquiler del inquilino al propietario [24 CFR 983.353]	
	Responsabilidades del inquilino y de la PHA	
	Reembolsos de servicios públicos [24 CFR 983.353(d)]	
	17-IX.D. Otros honorarios y cargos [24 CFR 983.354]	
	Comidas y servicios de apoyo	
	Otros cargos del propietario	
	17-IX.E. Conservación de registros del proyecto [24 CFR 983.12]	
Anexo 17-1:	Información sobre el desarrollo del PBV	17-103
Anexo 17-2:	Disposiciones especiales aplicables a los TPV concedidos como parte de una conversión voluntaria de unidades de vivienda pública en proyectos que incluyen unidades RAD PBV	17-106
Anexo 17-3:	Política de lista de espera de propietarios	17-109

Capítulo 18
BONOS BASADOS EN PROYECTOS (PBV) EN EL MARCO DEL
PROGRAMA DE DEMOSTRACIÓN DE AYUDA AL ALQUILER (RAD)

PARTE I:	REQUISITOS.....	18-3
	18-I.A. Descripción general e historia del programa RAD	
	18-I.B. Normativa aplicable	
	18-I.C. Asistencia con vales basada en el inquilino frente a la basada en el proyecto [24 CFR 983.2]	
	18-I.D. Requisitos de reubicación	
	18-I.E. Requisitos de igualdad de oportunidades [24 CFR 983.8; 24 CFR 5.105; Aviso PIH 2016-17]	
PARTE II:	SELECCIÓN DE PROYECTOS PBV.....	18-11
	18-II.A. Resumen	
	18-II.B. Propiedad y control [Aviso PIH 2019-23]	
	18-II.C. Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.57; Aviso FR 1/18/17, y Aviso PIH 2017-21]	
	18-II.D. Requisitos de acumulación de subsidios [Aviso PIH 2019-23; Aviso PIH 2012-32, REV-3; Aviso PIH 2012-32, REV-2]	
	18-II.E. Limitación del porcentaje del PBV y límite máximo por unidad [Aviso PIH 2019-23 y Aviso PIH 2023- 19]	
	Límite porcentual del PBV	
	Límite máximo por unidad	
	18-II.F. Normas de selección de emplazamientos [Aviso PIH 2019-23; Aviso PIH 2016-17]	
	18-II.G. Evaluación medioambiental [Aviso PIH 2019-23; Requisitos de evaluación medioambiental para conversiones RAD, marzo de 2019]	
PARTE III:	UNIDADES DE VIVIENDA	18-19
	18-III.A. Resumen	
	18-III.B. Norma de calidad de la vivienda [24 CFR 983.101 y 24 CFR 5.703]	
	18-III.C. Accesibilidad de la vivienda para personas con discapacidad [Aviso PIH 2016-17]	
	18-III.D. Inspección de unidades [24 CFR 983.103]	
	Inspección inicial [Guía de referencia rápida RAD, Aviso PIH 2019-23 y Aviso PIH 2023-19]	
	Inspecciones de cambio de inquilinos [24 CFR 983.103(d), Aviso FR 1/18/17 y Aviso PIH 2017-20]	
	Inspecciones periódicas [24 CFR 983.103(e); Aviso FR 6/25/14]	
	Inspecciones alternativas [24 CFR 983.103(i); Aviso PIH 2016-05]	
	Inspecciones provisionales [24 CFR 983.103(e)]	
	Inspecciones de seguimiento [24 CFR 983.103(f)(2)]	
	Inspección de unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.103(g); Aviso PIH 2017-21]	

PARTE IV:	CONTRATO DE AYUDA PARA EL PAGO DE LA VIVIENDA (HAP)	18-23
18-IV.A.	Resumen [<i>Guía de referencia rápida RAD PBV</i> 6/20]	
18-IV.B.	Requisitos del contrato HAP	
	Información sobre el contrato [<i>Guía de referencia rápida RAD PBV</i> 6/20; Aviso PIH 2019-23]	
	Ejecución y fecha de entrada en vigor del contrato HAP [<i>RADBlast!</i> 7/11/16]	
	Vigencia del contrato HAP [Aviso PIH 2019-23]	
	Acuerdo para celebrar un contrato HAP (AHAP) [Aviso PIH 2019-23]	
	Renovación obligatoria del contrato [Aviso PIH 2019-23]	
	Recursos para subsanar deficiencias en las normas de calidad de la vivienda [24 CFR 983.208(b)]	
	Cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda [24 CFR 983.208(b)]	
	Obligaciones de la familia [24 CFR 983.208(c)]	
	Recursos de la PHA [24 CFR 983.208(d)]	
	Retención del HAP [24 CFR 983.208(d)(1)]	
	Reducción del HAP [24 CFR 983.208(d)(2)]	
	Incumplimiento de las reparaciones	
	Oferta de vivienda pública [24 CFR 983.208(d)(6)(ii)]	
	Asistencia para la reubicación [24 CFR 983.208(d)(6)(iii)]	
18-IV.C.	Modificaciones al Contrato HAP	
	Unidades flotantes [Aviso PIH 2019-23]	
	Reducción de las unidades del contrato HAP [Aviso PIH 2019 23]	
18-IV.D.	Año contractual HAP y fechas de aniversario [24 CFR 983.207(b)(2) y (g), y 24 CFR 983.302(e)]	
18-IV.E.	Responsabilidades del propietario en virtud del contrato HAP [24 CFR 983.210]	
PARTE V:	SELECCIÓN DE LOS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA PBV	18-33
18-V.A.	Descripción general de la Ley de Vivienda Asequible ()	
18-V.B.	Prohibición de volver a evaluar a los inquilinos existentes tras la conversión [Aviso PIH 2019-23]	
18-V.C.	Elegibilidad para la asistencia del PBV [24 CFR 983.251(a) y (b)]	
18-V.D.	Organización de la lista de espera [24 CFR 983.251(c); Aviso PIH 2019-23]	
18-V.E.	Selección de la lista de espera [24 CFR 983.251(c)]	
	Objetivos de ingresos [24 CFR 983.251(c)(9); Aviso PIH 2019-23]	
	Unidades con características de accesibilidad [24 CFR 983.251(c)(9)] Preferencias [24 CFR 983.251(d); Aviso FR 11/24/08; Aviso PIH 2019-23]	
18-V.F.	Oferta de asistencia PBV	
	Rechazo de la oferta [24 CFR 983.251(e)]	
	Aceptación de la oferta [24 CFR 983.252(a) y (b)]	

18-V.G. ARRENDAMIENTO DE UNIDADES CONTRACTUALES [24 CFR 983.252] [24 CFR 983.253]	
Arrendamiento [24 CFR 983.253(a)]	
Cubrir vacantes [24 CFR 983.254(a)]	
18-V.H. Selección de inquilinos [24 CFR 983.255]	
Opción de la PHA	
Responsabilidad del propietario	
PARTE VI: OCUPACIÓN.....	18-4
18-VI.A. Resumen	
18-VI.B. Arrendamiento [24 CFR 983.256]	
Requisitos del contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(c); Aviso PIH 2019-23]	
Anexo al contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(d)]	
Plazo inicial y renovación del arrendamiento [24 CFR 983.256(f);	
<i>Guía de referencia rápida RAD PBV 6/20</i>	
Cambios en el contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(e)]	
Rescisión del arrendamiento por parte del propietario [24 CFR 983.257; Aviso PIH 2019-23]	
Continuación de los pagos de asistencia para la vivienda [24 CFR 983.258; Aviso PIH 2019-23; Aviso PIH 2023-19; Aviso complementario RAD 4B; <i>Guía de referencia rápida RAD PBV 6/20</i>]	
Depósitos de garantía [24 CFR 983.259; <i>Guía de referencia rápida RAD PBV 6/20</i>]	
18-VI.C. Participantes en el FSS y el ROSS de vivienda pública [Aviso PIH 2019-23]	
18-VI.D. Participación y financiación de los residentes [Aviso PIH 2019-23]	
18-VI.E. Mudanzas	
Unidades superpobladas, infraocupadas y accesibles [24 CFR 983.260; Aviso PIH 2019-23]	
Derecho de la familia a trasladarse [24 CFR 983.261]	
Movilidad por elección [Aviso PIH 2019-23; <i>Guía de implementación de la movilidad por elección del PRRAC, 8/20</i>]	
Traslados de emergencia en virtud de la VAWA [24 CFR 983.261(f) y (g)]	
18-VI.F. Reexámenes [<i>Guía de referencia rápida RAD PBV 6/20</i>]	
18-VI.G. Derechos procesales de los residentes [Aviso PIH 2019-23]	
18-VI.H. Revisiones y audiencias informales [Aviso PIH 2019-23]	
PARTE VII: DETERMINACIÓN DEL ALQUILER CONTRACTUAL	18-59
18-VII.A. Alquileres iniciales del contrato [Aviso PIH 2019-23]	
18-VII.B. Ajuste de los alquileres contractuales [Aviso PIH 2019-23; <i>Guía de referencia rápida RAD PBV 6/20</i> ; Seminario web «Cómo solicitar OCAF para RAD PBV» de la PHA sobre reposicionamiento de activos	
Seminario web «Cómo aplicar la OCAF para el RAD PBV»]	
Reducción del alquiler	

Plan Administrativo

18-VII.C. Subsidios para servicios públicos [Aviso PIH 2019-23; <i>Guía de referencia rápida RAD PBV 6/20</i>]	
18-VII.D. Alquiler razonable [[983.301(d) y 24 CFR 983.303] Cómo determinar el alquiler razonable [24 CFR 983.303(c)] Unidades propiedad de la PHA	
PARTE VIII: PAGOS AL PROPIETARIO	18-63
18-VIII.A. Pagos de asistencia para la vivienda	
18-VIII.B. Pagos por desocupación [24 CFR 983.352] Pago en el mes de la mudanza [24 CFR 983.352(a)]	
18-VIII.C. Alquiler del inquilino al propietario [24 CFR 983.353; Aviso PIH 2019-23] Certificaciones iniciales [Aviso PIH 2019-23] Responsabilidades del inquilino y de la PHA Reembolsos de servicios públicos [24 CFR 983.353(d)]	
18-VIII.D. Introducción gradual de los aumentos del alquiler del inquilino [Aviso PIH 2012-32; Seminario web sobre reposicionamiento de activos de la PHA «Introducción gradual de los alquileres de los inquilinos»]	
18-VIII.E. Otros honorarios y cargos [24 CFR 983.354] Comidas y servicios de apoyo Otros cargos del propietario	
Anexo 18-1: Información sobre el desarrollo del PBV	18-69

Capítulo BONOS PARA FINES ESPECIALES

PARTE I: PROGRAMA DE UNIFICACIÓN FAMILIAR (FUP).....	19-2
19-I.A. Descripción general del programa [Hoja informativa, Programa de vales para la elección de vivienda, Programa de Unificación Familiar (FUP)] Descripción Asignación de vales [Preguntas frecuentes sobre el FUP]	
19-I.B. Agencia Pública de Bienestar Infantil (PCWA) Servicios de apoyo	
19-I.C. Criterios de elegibilidad para los vales familiares del FUP	
19-I.D. Criterios de elegibilidad para los vales juveniles FUP Criterios de ampliación de la asistencia Criterios de elegibilidad	
19-I.E. Período de asistencia [Aviso FR 1/24/22] Período máximo de asistencia Ampliación de la asistencia Excepciones legales Educación, desarrollo de la fuerza laboral o actividades relacionadas con el empleo Inscripción en el FSS a los 24 meses	

Plan Administrativo

- Inscripción en el FSS entre los 36 y los 48 meses
- Inscripción en el FSS después de los 48 meses
- Ampliaciones de la asistencia
- Sin programa FSS o imposibilidad de inscribirse en el FSS
- Verificación previa al reexamen anual
- Terminación de la asistencia por incumplimiento de las condiciones
- 19-I.F. Derivaciones y gestión de la lista de espera
 - Derivaciones
 - Inclusión en la lista de espera
 - Selección de la lista de espera
- 19-I.G. Determinación de la elegibilidad para el HCV de la PHA
 - Factores adicionales de elegibilidad para el FUP [Preguntas frecuentes sobre el FUP]
- 19-I.H. Alquiler [Aviso FR 1/24/22]
- 19-I.I. Terminación de la asistencia
 - Requisitos generales
 - FUP Cupones familiares
 - FUP Cupones para jóvenes
- 19-I.J. Portabilidad del FUP
 - Consideraciones para los vales FUP para jóvenes
- 19-I.K. Bonos FUP basados en proyectos Aviso PIH 2017-21;
Aviso FR 5/7/24; 24 CFR 983.6(d)(2); 983.54(c);
983.262(c) y (e); y Aviso FR 1/24/22



Plan Administrativo

PARTE II:	INICIATIVA PARA LA INDEPENDENCIA DE LOS JÓVENES EN ACOGIDA	19-23
19-II.A.	Descripción general del programa [Aviso PIH 2020-28; Aviso PIH 2023-04; Aviso FR 1/24/22]	
19-II.B.	Agencias colaboradoras [Aviso PIH 2023-04; Actualizaciones informativas y seminario web sobre oportunidades de colaboración] Agencia Pública de Bienestar Infantil (PCWA) Continuidad de la Atención (CoC) y otros socios	
19-II.C.	Criterios de elegibilidad para jóvenes [Aviso PIH 2023-04; Preguntas frecuentes para su información; Preguntas frecuentes para su información]	
19-II.D.	Servicios de apoyo [Aviso PIH 2023-04; Actualizaciones informativas y seminario web sobre oportunidades de colaboración; Preguntas frecuentes informativas]	
19-II.E.	Derivaciones y gestión de la lista de espera [Aviso PIH 2023-04; Actualizaciones FYI y seminario web sobre oportunidades de colaboración; Preguntas frecuentes FYI] Derivaciones Inclusión en la lista de espera [Aviso PIH 2023-04 y preguntas frecuentes informativas] Selección de la lista de espera	
19-II.F.	Determinación de la elegibilidad para HCV de la PHA [Preguntas frecuentes informativas] Factores de elegibilidad adicionales	
19-II.G.	Alquiler de la propiedad de la calle . [Aviso FR 1/24/22] Rotación	
19-II.H.	Período máximo de asistencia de [Aviso PIH 2023-04 y preguntas frecuentes para información; Aviso FR 1/24/22] Ampliación de la asistencia Excepciones legales Educación, desarrollo de la fuerza laboral o actividades de empleo Inscripción en el FSS a los 24 meses Inscripción en el FSS entre los 36 y los 48 meses Inscripción en el FSS después de los 48 meses Prórrogas de la asistencia Sin programa FSS o imposibilidad de inscribirse en el FSS Verificación previa al reexamen anual Terminación de la asistencia por incumplimiento de las condiciones\	
19-II.I.	Terminación de la asistencia [Preguntas frecuentes para su información]	
19-II.J.	Portabilidad [Preguntas frecuentes para su información]	
19-II.K.	Vales informativos basados en proyectos [Preguntas frecuentes informativas; Aviso FR 1/24/22; Aviso PIH 2024-03]	

PARTE III:	PROGRAMA DE VIVIENDA DE APOYO PARA VETERANOS (VASH)	19-39
	19-III.A. Descripción general del programa	
	19-III.B. Remisiones [Aviso FR 8/13/24 y preguntas y respuestas HUD-VASH]	
	19-III.C. Elegibilidad para el programa HCV [Aviso FR 8/13/24]	
	Números de la Seguridad Social	
	Prueba de edad	
	Identificación con fotografía	
	Requisitos de ingresos [Aviso FR 8/13/24]	
	Alquiler mínimo [Aviso FR 8/13/24]	
	Selección [Aviso FR 8/13/24]	
	Denegación de la asistencia [Aviso PIH 2008-37]	
	19-III.D. Cambios en la composición familiar	
	Añadir miembros de la familia [Aviso FR 8/13/24]	
	Miembros restantes de la familia [Preguntas y respuestas HUD-VASH]	
	Separación familiar [Preguntas y respuestas HUD-VASH]	
	19-III.E. Arrendamiento [Aviso FR 8/13/24]	
	Lista de espera	
	Normas de pago excepcionales [Aviso FR 8/13/24]	
	Emisión de vales [Aviso FR 8/13/24]	
	Tipos de vivienda especiales [Aviso FR 8/13/24]	
	Plazo inicial del arrendamiento [Aviso FR 8/13/24]	
	Viviendas no elegibles [Aviso FR 8/13/24]	
	Inspecciones previas [Aviso FR 8/13/24]	
	19-III.F. Portabilidad [Aviso PIH 2011-53 y Aviso FR 8/13/24]	
	Requisitos generales	
	Portabilidad dentro del área de cobertura inicial del VAMC o del DSP	
	Portabilidad fuera del área de cobertura inicial del VAMC o del área de influencia del DSP	
	Portabilidad fuera del área de cobertura inicial del VAMC o del DSP en virtud de la VAWA	
	19-III.G. Terminación de la asistencia [Aviso FR 8/13/24]	
	Cese de la gestión del caso	
	Infracción grave del contrato de arrendamiento VAWA [Aviso FR 13/8/24]	

- 19-III.H. Vales VASH basados en proyectos
 - Requisitos generales [Aviso PIH 2017-21 y Aviso FR 8/13/24]
 - Unidades no elegibles
 - Terminación de la asistencia
 - Mudanzas
 - Unidades de tamaño inadecuado o accesibles
 - Rescisión de contratos
 - Alquileres
 - Eliminación de unidades del contrato HAP para familias no elegibles
 - Propuesta de familias sin HAP
 - Selección de proyectos
 - Incumplimiento de la participación en la gestión de casos [Aviso FR 8/13/24]
 - Mudanzas [Preguntas y respuestas del HUD-VASH, Aviso FR 8/13/24]

PARTE IV: PROGRAMA DE VALE GENERAL 19-5

- 19-IV.A. Descripción general del programa [Aviso PIH 2020-01 y Aviso PIH 2-2024-30]
- 19-IV.B. Población elegible [Aviso PIH 2020-01 y Aviso PIH 2020-22]
- 19-IV.C. Servicios de colaboración y apoyo [Aviso PIH 2020-01]
- 19-IV.D. Administración de la lista de espera [Aviso PIH 2024-30]
- 19-IV.E. Preferencias [Aviso PIH 2024-30]
- 19-IV.F. Emisión de vales
 - Plazo de búsqueda inicial [Aviso PIH 2024-30]
 - Ampliación de los vales [Aviso PIH 2024-30]
- 19-IV.G. Portabilidad [Aviso PIH 2020-01 y seminario web sobre los aspectos básicos de los vales generales, 15/10/20]
- 19-IV.H. Bonos generales basados en proyectos [Preguntas frecuentes sobre los bonos generales del año fiscal 2019]

PARTE IV: BONOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD NO ANCIANAS (NED)..... 19-65

- 19-V.A. Descripción general del programa [Aviso PIH 2013-19]
- 19-V.B. Población elegible
 - Requisitos generales [Aviso PIH 2013-19]
 - Categoría NED 2 [Aviso PIH 2013-19 y preguntas frecuentes sobre la categoría NED 2]
- 19-V.C. Lista de espera
 - Requisitos generales [Aviso PIH 2013-19]
 - Remisiones de categoría 2 del NED [Preguntas frecuentes sobre la categoría 2 del NED]
 - Reemisión de comprobantes de facturación [Aviso PIH 2013-19]

Plan Administrativo

19-V.D. Alquiler [Aviso PIH 2013-19]	
Sesiones informativas	
Plazo del vale	
Tipos de viviendas especiales [Aviso PIH 2013-19 y preguntas frecuentes sobre la categoría 2 del NED]	
19-V.E. Portabilidad [Preguntas frecuentes sobre la categoría 2 del NED]	
PARTE VI: PROGRAMA DE BONOS DE ESTABILIDAD.....	19-71
19-VI.A. Descripción general del programa [Aviso PIH 2022-24]	
19-VI.B. Organización asociada [Aviso PIH 2022-24]	
19-VI.C. Derivaciones [Aviso PIH 2022-24]	
Derivaciones del CoC	
Referencias externas al CoC	
19-VI.D. Lista de espera [Aviso PIH 2022-24]	
Lista de espera del HCV	
Lista de espera del SV	
Preferencias de la lista de espera del HCV	
Preferencias de la lista de espera del SV	
19-VI.E. Elegibilidad familiar [Aviso PIH 2022-24]	
Determinación de la elegibilidad por parte de la agencia remitente	
Denegaciones obligatorias	
Denegación permisiva	
Autocertificación de ingresos en el momento de la admisión	
Determinaciones de ingresos realizadas recientemente	
Validación de ingresos EIV	
Verificación del número de la Seguridad Social y del estado de ciudadanía	
Verificaciones de edad y discapacidad Focalización de ingresos	
19-VI.F. Búsqueda y alquiler de vivienda	
Plazo inicial del vale	
Preinspecciones	
Portabilidad del plazo inicial del alquiler	
Reunión informativa con la familia	
19-VI.G. Normas de pago	
Resumen	
Aumentos en las normas de pago	
19-VI.H. Unidades basadas en proyectos	
Anexo 19-1: Modelo de certificado de proveedor de servicios para personas sin hogar con vales de estabilidad (SV)...	19-85
Anexo 19-2: Ejemplo de certificación del proveedor de servicios a víctimas	19-87
Anexo 19-3: Modelo de memorando de entendimiento SV	19-89

GLOSARIO

HOTMA 102/104 Apéndice al Plan Administrativo

Introducción

CAMBIOS DE HOTMA EN EL PLAN ADMINISTRATIVO

El 29 de julio de 2016, se promulgó la Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización de 2016 (HOTMA, por sus siglas en inglés). La HOTMA introdujo numerosos cambios en los estatutos que rigen los programas del HUD, incluidas secciones de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937. El título I de la HOTMA contiene 14 secciones diferentes que afectan a los programas de vivienda pública y de la Sección 8.

HOTMA 102/104

El HUD publicó una norma definitiva el 14 de febrero de 2023, en la que se revisaban las regulaciones relacionadas con los ingresos, los activos, los ingresos ajustados, la verificación y las reexaminaciones (entre otras), con el fin de aplicar las secciones 102 y 104 de la HOTMA. Aunque las nuevas regulaciones entraron en vigor el 1 de enero de 2024, el HUD ha retrasado la fecha de cumplimiento de la HOTMA 102/104. Inicialmente, el HUD publicó una fecha de cumplimiento aplazada al 1 de enero de 2025, pero volvió a aplazar la fecha de cumplimiento de la HOTMA 102/104 y no se ha facilitado una nueva fecha. El cumplimiento de las secciones 102 y 104 de la HOTMA no solo implica aplicar las normas de la HOTMA 102/104 a los programas afectados, sino también informar en el nuevo sistema del Portal de Información sobre Vivienda (HIP) del HUD. En la actualidad, las PHA siguen sin poder cumplir con la HOTMA 102/104 porque el cumplimiento depende de la transición del sistema IMS/PIC del HUD (que no puede aceptar el formulario HUD-50058 conforme a la HOTMA) al nuevo sistema HIP del HUD (que será el único sistema que aceptará el formulario HUD-50058 conforme a la HOTMA). Las PHA no pueden pasar a la HOTMA hasta que el HIP esté en funcionamiento, sea compatible con la HOTMA y sea accesible. Sin embargo, el HUD ha determinado que algunas políticas de la HOTMA 102/104 no dependen de los sistemas de transición y pueden aislarse fácilmente de otros cambios en las políticas de la HOTMA 102/104. Estas políticas pueden aplicarse antes de la migración al HIP.

El HUD declaró que las PHA pueden actualizar sus documentos normativos antes de determinar la fecha en la que realizarán la transición a todas las políticas de las secciones 102 y 104 de la HOTMA. El HUD declaró que, con el fin de actualizar sus documentos normativos para la HOTMA en estas circunstancias, las PHA pueden crear un apéndice que contenga las políticas de la HOTMA que se incorporarán en una fecha posterior. La política modelo adopta este enfoque. Las políticas de la HOTMA 102/104 se proporcionan en cada área afectada de la política modelo. Sin embargo, con la excepción de las políticas que el HUD ha indicado que pueden adoptarse anticipadamente, las políticas de la HOTMA que están «en suspenso» se indican como tales en la política modelo. Además, se ha proporcionado un apéndice para señalar explícitamente aquellas políticas que están en suspenso.

NORMA DEFINITIVA SOBRE LOS VALE HOTMA

La norma definitiva que implementa los cambios de simplificación de los programas HCV y PBV se publicó el 7 de mayo de 2024 y codificó determinadas disposiciones de los artículos 101, 105, 106 y 112 de la HOTMA, además de incorporar los cambios de la norma definitiva NSPIRE mencionada anteriormente. La norma se conoce como «norma definitiva sobre los vales HOTMA». La fecha de entrada en vigor de la norma definitiva sobre vales HOTMA fue el 6 de junio de 2024. Si bien la fecha de cumplimiento de determinadas disposiciones de la norma es la misma que la fecha de entrada en vigor, la fecha de cumplimiento de otras disposiciones no es hasta 90 días, 180 días o un año después de la fecha de entrada en vigor. Además, muchos de los nuevos cambios en la normativa descritos en la norma definitiva sobre vales HOTMA requieren modificaciones en el plan administrativo de la PHA. Las PHA deben realizar todas las revisiones necesarias para que las políticas existentes cumplan con la norma definitiva a más tardar el 6 de junio de 2025 (un año después de la fecha de entrada en vigor). Sin embargo, si una PHA desea utilizar las flexibilidades del programa que requieren la adopción de nuevas políticas locales que aún no figuran en el plan administrativo de la PHA, esta debe añadir dichas políticas al plan administrativo antes de utilizar dichas flexibilidades del programa.

Además, el aplazamiento de la fecha de cumplimiento de las políticas hasta el 6 de junio de 2025 no autoriza el aplazamiento del cumplimiento de las disposiciones de la norma. Las PHA que decidan no adaptar sus políticas a la norma hasta el 6 de junio de 2025 deberán aplicar cada disposición en su fecha de cumplimiento.

Con el fin de identificar aquellas disposiciones de la norma definitiva que no entrarán en vigor hasta después del 6 de junio de 2024, la política modelo establece que determinadas políticas no entrarán en vigor hasta una fecha específica.



ACERCA DE LAS REFERENCIAS DEL PLAN

ADMINISTRATIVO CITADAS EN EL PLAN ADMINISTRATIVO

La autoridad para las políticas de la PHA se deriva de muchas fuentes. Las principales son las leyes federales, los reglamentos federales y las directrices emitidas por el HUD. La legislación estatal también rige la política de la PHA. Se debe cumplir la legislación estatal cuando exista y no entre en conflicto con los reglamentos federales. También se pueden utilizar las prácticas del sector para desarrollar políticas, siempre que no entren en conflicto con los requisitos o prohibiciones federales.

HUD

El HUD proporciona la fuente principal de las políticas de la PHA a través de las regulaciones federales, los avisos del HUD y los manuales. El cumplimiento de las regulaciones federales, los avisos actuales del HUD y los manuales actuales del HUD es obligatorio.

El HUD también proporciona orientación a las PHA a través de otros medios, como guías publicadas por el HUD, avisos caducados del HUD y manuales caducados. Basar la política de la PHA en la orientación del HUD es opcional, siempre y cuando las políticas de la PHA cumplan con la ley federal, las regulaciones federales y la política obligatoria.

Dado que el HUD ya ha determinado que las orientaciones que proporciona son coherentes con las políticas obligatorias, el hecho de que las PHA se basen en las orientaciones del HUD les proporciona un «refugio seguro».

El material publicado en el sitio web del HUD puede proporcionar más aclaraciones sobre las políticas del HUD. Por ejemplo, las preguntas frecuentes del sitio web del HUD pueden proporcionar orientación sobre la aplicación de las regulaciones federales en diversos aspectos del programa.

Ley estatal

Cuando no exista una directriz federal obligatoria, las PHA deberán cumplir con la legislación estatal, si existe. Cuando la legislación estatal sea más restrictiva que la federal, pero no entre en conflicto con ella, la PHA deberá seguir la legislación estatal.

Práctica del sector

Cuando no existe ninguna ley ni autoridad del HUD sobre un tema concreto, la práctica del sector puede respaldar la política de la PHA. La práctica del sector se refiere a una forma de hacer las cosas o a una política que ha sido adoptada por la mayoría de las PHA.

NSPIRE Y HQS EN EL PLAN ADMINISTRATIVO

La PHA debe determinar que la unidad de alquiler seleccionada por la familia se encuentra en condiciones seguras y habitables en determinados momentos establecidos por la normativa. La norma de inspección aplicable actualmente para los programas HCV y PBV es la Norma de Calidad de la Vivienda (HQS). El 11 de mayo de 2023, el HUD publicó una norma definitiva que implementa las Normas Nacionales para la Inspección Física de Bienes Inmuebles (norma definitiva NSPIRE), un nuevo enfoque para definir y evaluar la calidad de la vivienda en múltiples programas del HUD. El título 24 del CFR 5.703 describe las normas NSPIRE, incluidas las variaciones para los programas HCV y PBV. La notificación PIH 2023-28 finalizó los procedimientos administrativos para NSPIRE en lo que se refiere específicamente a los programas HCV y PBV. En conjunto, esto se conoce como «NSPIRE-V».

La fecha límite para el cumplimiento de NSPIRE-V es el 1 de octubre de 2025, momento en el que la norma de inspección HQS dejará de estar vigente. No obstante, las PHA podrán aplicar NSPIRE-V antes del 1 de octubre de 2025, siempre que lo hagan de conformidad con los requisitos establecidos en la Notificación FR 7/5/24.

No obstante, incluso una vez que haya expirado la norma de inspección HQS, las regulaciones de 24 CFR Parte 982 y 983 que rigen los programas HCV y PBV seguirán utilizando los términos *HQS* y *normas de calidad de la vivienda* en lugar de *NSPIRE*. Esto se debe a que la definición de «*normas de calidad de la vivienda*» (*HQS*) en 24 CFR 982.4 se refiere a las normas mínimas de calidad desarrolladas por el HUD de conformidad con 24 CFR 5.703 para el programa HCV, incluidas las variaciones aprobadas por el HUD para la PHA. Por lo tanto, la política modelo utiliza el término «*normas de calidad de la vivienda*» siempre que las normas aplicables utilizan este término. Excepto en el capítulo que describe las HQS, la sigla *HQS* no se utiliza en la política modelo para evitar confusiones entre el término genérico que significa «normas de vivienda» y el protocolo de inspección específico. La política modelo solo utiliza el término *NSPIRE* cuando se refiere a normas NSPIRE específicas.

SECCIONES 102 Y 104 DE LA HOTMA: CAMBIOS EN LA POLÍTICA MODELO

El 29 de julio de 2016, se promulgó la Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización de 2016 (HOTMA). La HOTMA introdujo numerosos cambios en los estatutos que rigen los programas del HUD, incluidas secciones de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937. El título I de la HOTMA contiene 14 secciones diferentes que afectan a los programas de vivienda pública y de la Sección 8. El HUD publicó una norma definitiva el 14 de febrero de 2023, en la que se revisaban las regulaciones relacionadas con los ingresos y los activos (secciones 102 y 104 de la HOTMA). Si bien las nuevas regulaciones sobre ingresos y activos entraron en vigor el 1 de enero de 2024, se instruyó a las PHA que seleccionaran una fecha de cumplimiento no posterior al 1 de enero de 2025. *El cumplimiento* de las secciones 102 y 104 de la HOTMA no solo implica aplicar las normas de la HOTMA a los programas afectados, sino también informar en el nuevo sistema del Portal de Información sobre Vivienda (HIP) del HUD. En la actualidad, las PHA siguen sin poder seleccionar una fecha de cumplimiento, ya que el cumplimiento de la HOTMA depende de



Plan administrativo

transición del sistema IMS/PIC del HUD (que no puede aceptar el formulario HUD-50058 conforme a la HOTMA) al nuevo sistema HIP del HUD (que será el único sistema que aceptará el formulario HUD-50058 conforme a la HOTMA). Dado que las reevaluaciones que cumplen con la HOTMA no pueden enviarse correctamente al IMS/PIC, el HUD aconsejó a las PHA que no comenzaran a realizar reevaluaciones según las normas de la HOTMA sin más información sobre cuándo estará disponible el nuevo formulario HUD-50058 que cumple con la HIP. Las PHA no pueden pasar a la HOTMA hasta que la HIP esté en vigor, cumpla con la HOTMA y sea accesible.

CAMBIOS EN LA NORMA DEFINITIVA SOBRE LOS VALES HOTMA EN LA POLÍTICA MODELO

La norma definitiva que implementa los cambios de simplificación de los programas HCV y PBV se publicó el 7 de mayo de 2024 y codificó determinadas disposiciones de los artículos 101, 105, 106 y 112 de la HOTMA, además de incorporar los cambios de la norma definitiva NSPIRE mencionada anteriormente. La norma se conoce como «norma definitiva sobre los vales HOTMA». La fecha de entrada en vigor de la norma definitiva sobre vales HOTMA fue el 6 de junio de 2024. Si bien la fecha de cumplimiento de determinadas disposiciones de la norma es la misma que la fecha de entrada en vigor, la fecha de cumplimiento de otras disposiciones no es hasta 90 días, 180 días o un año después de la fecha de entrada en vigor. Además, muchos de los nuevos cambios en la normativa descritos en la norma definitiva sobre vales HOTMA requieren modificaciones en el plan administrativo de la PHA. Las PHA deben realizar todas las revisiones necesarias para que las políticas existentes cumplan con la norma definitiva a más tardar el 6 de junio de 2025 (un año después de la fecha de entrada en vigor). Sin embargo, si una PHA desea utilizar las flexibilidades del programa que requieren la adopción de nuevas políticas locales que aún no figuran en el plan administrativo de la PHA, esta debe añadir dichas políticas al plan administrativo antes de utilizar dichas flexibilidades del programa. Además, el aplazamiento de la fecha de cumplimiento de las políticas hasta el 6 de junio de 2025 no autoriza el aplazamiento del cumplimiento de las disposiciones de la norma. Las PHA que decidan no adaptar sus políticas a la norma hasta el 6 de junio de 2025 deberán aplicar cada disposición en su fecha de cumplimiento.

Con el fin de identificar aquellas disposiciones de la norma definitiva que no entrarán en vigor hasta después del 6 de junio de 2024, la política modelo establece que determinadas políticas no entrarán en vigor hasta una fecha específica.

RECURSOS CITADOS EN EL PLAN ADMINISTRATIVO

El plan administrativo cita varios documentos. Cuando un documento o recurso se cita con frecuencia, puede abreviarse. Cuando solo se cita una o dos veces, el plan administrativo puede incluir el nombre completo del documento o recurso. A continuación, se incluye una clave de abreviaturas utilizadas para diversas fuentes que se citan con frecuencia en el plan administrativo, así como una lista de referencias y ubicaciones de documentos a los que se hace referencia en el plan administrativo o que pueden resultarle útiles.

Guía HCV del HUD

En noviembre de 2019, el HUD comenzó a publicar una nueva versión de la Guía HCV capítulo por capítulo. A diferencia de la versión anterior de la Guía HCV, en la que los capítulos estaban numerados, la nueva versión incluye los nombres de los capítulos, pero no los números. Dado que la nueva versión de la guía aún no se ha publicado en su totalidad y que la versión anterior contiene orientaciones que no se encuentran en la nueva, la política cita ambas versiones de la guía. Por lo tanto, cuando se cite la Guía HCV en la política, la cita distinguirá entre la versión «antigua» y la «nueva» de la guía. La versión «antigua» de la guía seguirá citándose como *HCV GB* con una referencia al capítulo y la página (por ejemplo: *HCV GB*, p. 5-4). Si el HUD también ha publicado un nuevo capítulo sobre el mismo tema con información que añade nueva información o actualiza la información existente en la guía anterior, la nueva guía se citará como *New HCV GB* con el título del capítulo y la referencia de la página (por ejemplo: *New HCV GB, Payment Standards*, p. 11). El 29 de septiembre de 2023, el HUD publicó el Aviso PIH 2023-27 para aplicar los artículos 102 y 104 de la Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización de 2016 (HOTMA). El aviso sustituye las partes pertinentes de la guía, concretamente los capítulos sobre elegibilidad, denegaciones y reexámenes anuales y provisionales. En los capítulos que no han sido modificados por el aviso de aplicación de la HOTMA, la política modelo sigue citando la Guía HCV.

Abreviaturas

A lo largo del plan administrativo, se utilizan abreviaturas para designar determinados documentos en las citas. A continuación se incluye una tabla con las abreviaturas de los documentos citados en el plan administrativo.

Abreviatura	Documento
CFR	Código de Regulaciones Federales
HCV GB	Guía del Programa de Vales para la Elección de Vivienda (7420.10G), abril de 2001.
Nuevo HCV GB	Guía del Programa de Vales para la Elección de Vivienda (7420.10G), varias fechas de publicación
HUD-50058 IB	Folleto de instrucciones HUD-50058
Preguntas frecuentes sobre el RHIIP	Preguntas frecuentes sobre el Programa de mejora de la integridad de la vivienda de alquiler (RHIIP).
VG	Aviso PIH 2004-01: Guía de verificación, 9 de marzo de 2004.
HB 4350.3	Requisitos de ocupación de los programas de vivienda multifamiliar subvencionada



Plan administrativo

Recursos y dónde encontrarlos

El sitio web del HUD es <https://www.hud.gov/>.

Las guías, manuales y otros recursos del HUD se pueden encontrar en el sitio web HUDClips:
https://www.hud.gov/program_offices/administration/hudclips.

A continuación se incluye una lista de recursos útiles para la PHA o mencionados en el plan administrativo, así como la ubicación en línea de cada uno de ellos.

Documento y ubicación
Código de Regulaciones Federales https://www.ecfr.gov/
Elegibilidad de los estudiantes para viviendas asistidas en virtud del artículo 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937; Norma definitiva http://edocket.access.gpo.gov/2008/pdf/E8-19435.pdf
Sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV), procedimientos de seguridad para la verificación de ingresos iniciales https://www.hud.gov/sites/documents/EIVSECGUIDEPHA.PDF
Orden ejecutiva 11063 https://www.archives.gov/federal-register/codification/executive-order/11063.html

Plan administrativo

Registro Federal https://www.federalregister.gov/
Guía del Programa de Vales para la Elección de Vivienda (7420.10G), capítulos actualizados https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/hcv/guidebook
Norma definitiva HOTMA https://www.federalregister.gov/documents/2023/02/14/2023-01617/housing-opportunity-through-modernization-act-of-2016-implementation-of-sections-102-103-and-104?utm_campaign=subscription+mailing+list&utm_source=federalregister.gov&utm_medium=email
Aviso de implementación de la HOTMA, PIH 2023-27 https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/2023-27pihn.pdf
Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia, emitida el 17 de mayo de 2004 https://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf
Orientación definitiva para los beneficiarios de ayuda financiera federal en relación con la prohibición del título VI contra la discriminación por origen nacional que afecta a las personas con dominio limitado del inglés, publicada el 22 de enero de 2007 https://www.lep.gov/guidance/HUD_guidance_Jan07.pdf
Aviso PIH 2010-26 (HA), Aviso sobre no discriminación y accesibilidad https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_8993.PDF
Aviso PIH 2017-12, Guía administrativa para el uso eficaz y obligatorio del sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) https://www.hud.gov/sites/documents/PIH2017-12EIVNOTICE.PDF
Recursos de la VAWA https://www.hud.gov/vawa

Capítulo 1

RESUMEN DEL PROGRAMA Y DEL PLAN

INTRO

La PHA recibe fondos para el programa de vales de elección de vivienda (HCV) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. La PHA no es un departamento ni una agencia federal. Una agencia de vivienda pública (PHA) es un organismo gubernamental o público, creado y autorizado por la ley estatal para desarrollar y gestionar viviendas y programas de vivienda para familias con bajos ingresos. La PHA celebra un contrato de contribuciones anuales (ACC) con el HUD para administrar los requisitos del programa en nombre del HUD. La PHA debe garantizar el cumplimiento de las leyes, reglamentos y avisos federales, y debe establecer políticas y procedimientos para aclarar los requisitos federales y garantizar la coherencia en el funcionamiento del programa.

Este capítulo contiene información sobre la PHA y sus programas, con especial énfasis en el programa HCV. También contiene información sobre el propósito, la intención y el uso del plan y la guía.

Este capítulo consta de tres partes:

Parte I: La Agencia de Vivienda Pública (PHA). Esta parte incluye una descripción de la PHA, su jurisdicción, sus programas y su misión e intención.

Parte II: El Programa HCV. Esta parte contiene información sobre el funcionamiento del Programa de Vales de Elección de Vivienda, las funciones y responsabilidades, y las asociaciones.

Parte III: El plan administrativo del HCV. Esta parte analiza el propósito y la organización del plan, así como los requisitos para su revisión.

PARTE I: LA PHA DE

1-I.A. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE SAN DIEG

Esta parte explica el origen de la creación y autorización de la PHA, la estructura general de la organización y la relación entre la Junta Directiva y el personal de la PHA.

1-I.B. ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA PHA

El programa de asistencia para vales de elección de vivienda (HCV) basado en los inquilinos de la Sección 8 está financiado por el gobierno federal y administrado por la Autoridad de Vivienda de Amarillo para la jurisdicción de la ciudad de Amarillo, Texas.

Los funcionarios de una PHA se denominan comisionados o, colectivamente, junta de comisionados. Los comisionados son nombrados de conformidad con la legislación estatal en materia de vivienda y, por lo general, desempeñan las mismas funciones que los directores de una sociedad anónima, estableciendo las políticas que rigen la actividad de la PHA, velando por que el personal de la PHA las cumpla y garantizando el éxito de la PHA en su misión. La junta es responsable de preservar y ampliar los recursos de la agencia y de garantizar su viabilidad continua.

Las acciones formales de la PHA se llevan a cabo mediante resoluciones escritas, adoptadas por la junta de comisionados e inscritas en los registros oficiales de la PHA.

El principal miembro del personal de la PHA es el director ejecutivo (ED), contratado y nombrado por la junta de comisionados. El director ejecutivo es directamente responsable de llevar a cabo las políticas establecidas por la junta y tiene delegada la responsabilidad de contratar, formar y supervisar al personal de la PHA con el fin de gestionar las operaciones diarias de la PHA. El director ejecutivo es responsable de garantizar el cumplimiento de las leyes y directivas federales y estatales para los programas gestionados. Además, las funciones del director ejecutivo incluyen la elaboración del presupuesto y la planificación financiera de la agencia.

1-I.C. MISIÓN DE LA PHA

El objetivo de una declaración de misión es comunicar el propósito de la agencia a las personas dentro y fuera de la misma. Proporciona una orientación para desarrollar estrategias, definir factores críticos de éxito, buscar oportunidades clave, tomar decisiones sobre la asignación de recursos, satisfacer a los clientes y a las partes interesadas, y tomar decisiones.

Política de la AHA

La misión de la Autoridad de Vivienda de Amarillo (AHA) es promover viviendas adecuadas y asequibles, oportunidades económicas y un entorno de vida adecuado y libre de discriminación.

1-I.D. PROGRAMAS DE LA PHA EN EL ÁMBITO DE LA LEY DE LA VIVIENDA JUSTA ()

Los siguientes programas se incluyen en este plan administrativo: Política de la

AHA

El plan administrativo de la AHA es aplicable al funcionamiento del programa de vales de elección de vivienda.

1-I.E. EL COMPROMISO DE LA PHA CON LA ÉTICA Y EL SERVICIO E

Como agencia de servicio público, la PHA se compromete a proporcionar un servicio excelente a los participantes en el programa HCV, a los propietarios y a la comunidad. Las normas de la PHA incluyen:

- Aplicar las leyes y reglamentos federales y estatales pertinentes para lograr altas calificaciones en los indicadores de medición del rendimiento, manteniendo al mismo tiempo la eficiencia en el funcionamiento de los programas, a fin de garantizar un trato justo y coherente a los clientes atendidos.
- Proporcionar viviendas dignas, seguras y salubres, de conformidad con las normas de calidad de las viviendas del programa, a familias con ingresos muy bajos, garantizando al mismo tiempo que los alquileres familiares sean justos, razonables y asequibles.
- Fomentar la autosuficiencia de las familias participantes y ayudar a ampliar las oportunidades familiares que aborden las necesidades educativas, socioeconómicas, recreativas y otros servicios humanos.
- Promover la vivienda justa y la igualdad de oportunidades para que las familias con ingresos muy bajos de todos los orígenes étnicos puedan disfrutar de la libertad de elegir su vivienda.
- Promover un programa de vivienda que mantenga la calidad del servicio y la integridad, al tiempo que incentive a los propietarios privados a alquilar a familias con ingresos muy bajos.
- Promover un programa de vivienda impulsado por el mercado que ayude a las familias de bajos ingresos que reúnan los requisitos a conseguir una vivienda asequible y aumente la oferta de opciones de vivienda para estas familias.
- Crear conciencia pública positiva y ampliar el nivel de apoyo de las familias, los propietarios y la comunidad para cumplir la misión de la PHA.
- Alcanzar y mantener un alto nivel de calidad y profesionalidad en la gestión diaria de todos los componentes del programa.
- Administrar una agencia eficiente y de alto rendimiento mediante la mejora continua de los sistemas de apoyo de la PHA y un alto nivel de compromiso con nuestros empleados y su desarrollo.

La PHA hará todo lo posible por mantener informados a los participantes del programa sobre las normas y reglamentos del programa HCV, y por asesorar a los participantes sobre cómo les afectan las normas del programa.



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

PARTE II: EL PROGRAMA DE VALE DE ELECCIÓN DE VIVIENDA

(HCV) 1-II.A. DESCRIPCIÓN GENERAL E HISTORIA DEL PROGRAMA

El objetivo de esta sección es proporcionar al público y al personal información relacionada con el funcionamiento general del programa. Desde su creación en 1974, el programa ha sufrido muchos cambios, por lo que una breve historia del mismo ayudará al lector a comprenderlo mejor.

La Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (la «Ley») es responsable del nacimiento de las iniciativas del programa federal de vivienda. La Ley tenía por objeto proporcionar asistencia financiera a los estados y ciudades para proyectos de obras públicas, erradicación de barrios marginales y desarrollo de viviendas asequibles para residentes de bajos ingresos.

La Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) de 1974 creó un nuevo programa de vivienda con ayuda federal: el programa existente de la Sección 8 (también conocido como programa de certificados de la Sección 8). La Ley HCD supuso un cambio significativo en la estrategia federal de vivienda, que pasó de la vivienda pública de propiedad local a la vivienda de alquiler de propiedad privada.

En el marco del programa de certificados, los pagos de ayuda federal para la vivienda se realizaban directamente a los propietarios privados de viviendas de alquiler, que ponían estas viviendas a disposición de familias con bajos ingresos. Las familias que cumplían los requisitos podían elegir una vivienda en el mercado privado de alquiler. Siempre que la vivienda cumpliera determinadas normas básicas de calidad física («normas de calidad de la vivienda») y se ajustara a los límites de alquiler establecidos por el HUD («alquileres de mercado justos»), la familia podía recibir ayuda para el alquiler de la vivienda. La contribución de la familia al alquiler se fijaba generalmente en el 30 % de los ingresos ajustados de la familia, y el resto del alquiler lo pagaba el programa.

Otra característica única del programa de certificados era que la ayuda para el alquiler seguía siendo de la familia elegible si esta decidía mudarse a otra vivienda de alquiler privada que cumpliera los requisitos del programa (a diferencia del programa de vivienda pública, en el que la ayuda para el alquiler sigue siendo de la vivienda si la familia decide mudarse). Por consiguiente, el programa de certificados se caracterizaba por ser una ayuda basada en el inquilino, en lugar de una ayuda basada en la vivienda.

La Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) de 1987 autorizó una nueva versión de la asistencia basada en los inquilinos: el programa de vales de la Sección 8. El programa de vales era muy similar al programa de certificados, ya que las familias elegibles podían seleccionar una vivienda en el mercado de alquiler privado y recibir asistencia en esa unidad de vivienda.

Sin embargo, el programa de vales ofrecía a las familias más opciones en la selección de la vivienda. Las viviendas de alquiler seguían teniendo que cumplir las normas básicas de calidad, pero no había ninguna limitación del alquiler en función del precio de mercado. Además, la contribución de la familia al alquiler no se fijó en un límite del 30 % de los ingresos ajustados. Por consiguiente, en función del coste real del alquiler de la vivienda seleccionada, una familia podía pagar más o menos del 30 % de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler.

Plan administrativo

Desde 1987 hasta 1999, las agencias de vivienda pública gestionaron los programas de asistencia basados en inquilinos, tanto los certificados como los vales, con normas y requisitos distintos para cada uno. Desde 1994 hasta 1998, el HUD publicó una serie de nuevas normas, conocidas como normas «conformes», para combinar y armonizar en mayor medida los dos programas de vivienda similares, en la medida en que lo permitía la ley.

En 1998, se promulgó la Ley de Responsabilidad en la Vivienda y el Trabajo de Calidad (QHWRA), también conocida como Ley de Reforma de la Vivienda Pública. La QHWRA eliminó todas las diferencias legales entre los programas basados en certificados y en vales para inquilinos, y exigió que ambos programas se fusionaran en un único programa de asistencia basado en inquilinos, ahora conocido como el programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV).

El programa HCV se basó en gran medida en el programa de vales anterior a la fusión. Sin embargo, a diferencia de este, el programa HCV exige que las familias beneficiarias paguen al menos el 30 % de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler.

La transición de la asistencia de los programas de certificados y vales al nuevo programa HCV comenzó en octubre de 1999. En octubre de 2001, todas las familias que recibían asistencia basada en el inquilino se convirtieron al programa HCV.

El 29 de julio de 2016, se promulgó la Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización de 2016 (HOTMA, por sus siglas en inglés). La HOTMA introdujo numerosos cambios en los estatutos que rigen los programas del HUD, incluidas secciones de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937. El título I de la HOTMA contiene 14 secciones diferentes que afectan a los programas de vivienda pública y de la Sección 8.

- La norma definitiva que implementa cambios generales en los ingresos y activos en las secciones 102 y 104 de la HOTMA, y para las PHA que administran las disposiciones sobre ingresos excesivos del programa de vivienda pública en la sección 103, se publicó oficialmente en el *Registro Federal* el 14 de febrero de 2023. El 29 de septiembre de 2023, el HUD publicó el aviso PIH 2023-27, que proporcionaba orientación a las PHA sobre la aplicación de los cambios del programa descritos en la Norma Definitiva. El HUD publicó una versión revisada del aviso el 2 de febrero de 2024.
- La Norma Definitiva que implementa los cambios de simplificación de los programas HCV y PBV se publicó el 7 de mayo de 2024 y codificó determinadas disposiciones de las secciones 101, 105, 106 y 112 de la HOTMA, además de incorporar los cambios de la norma definitiva NSPIRE.



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

1-II.B. ASPECTOS BÁSICOS DEL PROGRAMA HCV

El objetivo del programa HCV es proporcionar ayuda para el alquiler a familias que cumplan los requisitos. Las normas y reglamentos del programa HCV son determinados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. La PHA tiene varias opciones para la gestión del programa, que se incluyen en el plan administrativo de la PHA, un documento aprobado por la junta de comisionados de la PHA.

El programa HCV ofrece movilidad a las familias que cumplen los requisitos, ya que pueden buscar una vivienda adecuada en cualquier lugar dentro de la jurisdicción de la PHA y también pueden optar a trasladarse a otras jurisdicciones de la PHA gracias a la portabilidad.

Cuando se determina que una familia es elegible para el programa y hay fondos disponibles, la PHA le expide un vale de vivienda. Cuando la familia encuentra una vivienda adecuada y hay fondos disponibles, la PHA celebra un contrato con el propietario y la familia celebra un contrato de arrendamiento con el propietario. Cada parte realiza su respectivo pago al propietario, de modo que este recibe el alquiler completo.

Aunque se determine que la familia es elegible para el programa, el propietario tiene la responsabilidad de aprobar a la familia como inquilino adecuado. La PHA sigue realizando los pagos al propietario mientras la familia sea elegible y la vivienda siga cumpliendo los requisitos del programa.

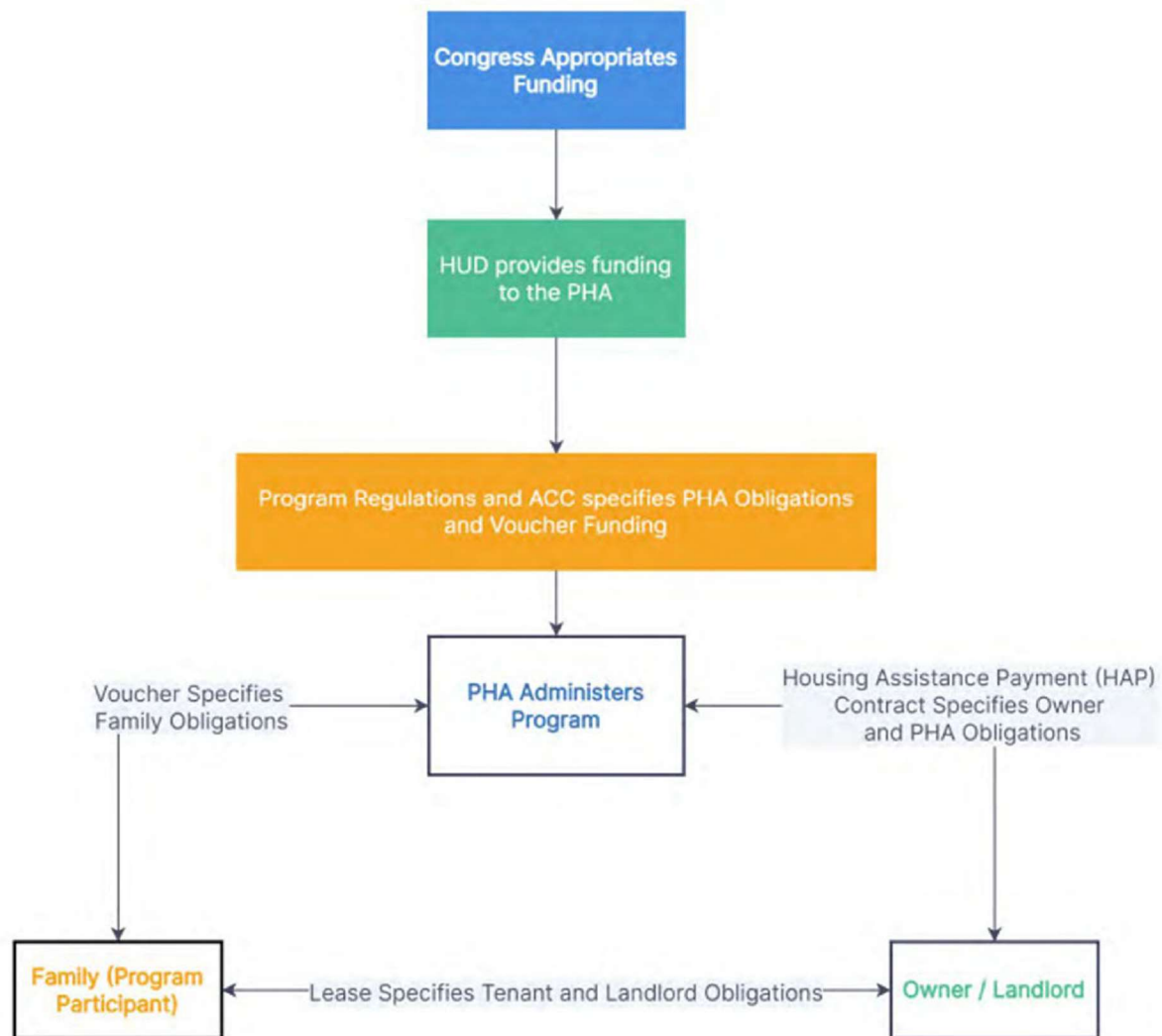
1-II.C. LAS ASOCIACIONES DEL HCV

Para administrar el programa HCV, la PHA establece una relación contractual con el HUD (Contrato de Contribuciones Anuales Consolidadas). La PHA también establece relaciones contractuales con la familia asistida y el propietario o arrendador de la unidad de vivienda.

Para que el programa HCV funcione y tenga éxito, todas las partes involucradas (el HUD, la PHA, el propietario y la familia) deben desempeñar funciones importantes. Las funciones y responsabilidades de todas las partes se definen en las regulaciones federales y en los documentos legales que las partes firman para participar en el programa.

El cuadro de la página siguiente ilustra los aspectos clave de estas relaciones.

Plan administrativo



¿Qué hace el HUD?

El HUD tiene las siguientes responsabilidades principales:

- Elaborar reglamentos, requisitos, manuales, avisos y otras directrices para aplicar la legislación sobre el programa de vivienda HCV aprobada por el Congreso;
- Asignar los fondos del programa HCV a las PHA.
- Proporcionar asistencia técnica a las PHA para interpretar y aplicar los requisitos del programa HCV.
- Supervisar el cumplimiento de los requisitos del programa HCV por parte de la PHA y el desempeño de la PHA en la administración del programa.



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

¿Qué hace la PHA?

La PHA administra el programa HCV bajo contrato con el HUD y tiene las siguientes responsabilidades principales:

- Establecer políticas locales para administrar el programa.
- Revisar las solicitudes de los interesados para determinar si son elegibles para el programa;
- Mantener una lista de espera y seleccionar a las familias que serán admitidas.
- Emitir vales a las familias elegibles y proporcionar información sobre cómo alquilar una unidad.
- Realizar actividades de divulgación entre los propietarios, prestando especial atención a los propietarios que no residen en zonas pobres o con alta concentración de minorías.
- Aprobar la unidad de alquiler (incluido el cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda y la razonabilidad del alquiler), al propietario y el contrato de alquiler;
- Realizar los pagos de la ayuda a la vivienda al propietario de forma puntual.
- Recertificar a las familias para que sigan siendo elegibles para el programa.
- Garantizar que los propietarios y las familias cumplan con sus obligaciones contractuales.
- Proporcionar a las familias y a los propietarios un servicio rápido y profesional.
- Cumplir con todos los requisitos de vivienda justa e igualdad de oportunidades, las regulaciones y requisitos del HUD, el ACC, las solicitudes de financiación aprobadas por el HUD, el plan administrativo de la PHA y otras leyes federales, estatales y locales aplicables.

¿Qué hace el propietario?

El propietario tiene las siguientes responsabilidades principales:

- Seleccionar a las familias que solicitan el alquiler para determinar su idoneidad como inquilinos.
 - La PHA puede proporcionar cierta información al propietario, pero la responsabilidad principal de la selección de los inquilinos recae en el propietario.
 - El propietario debe tener en cuenta factores relacionados con los antecedentes de la familia, como el historial de pago del alquiler y de otras facturas, el historial de cuidado de la propiedad, el respeto de los derechos de los demás al disfrute pacífico de la propiedad, el cumplimiento de las condiciones esenciales del alquiler y si la familia está involucrada en actividades delictivas relacionadas con las drogas u otras actividades delictivas que puedan suponer una amenaza para los demás.
- Cumplir con los términos del contrato de pagos de asistencia para la vivienda firmado con la PHA;
- Cumplir con todas las leyes de vivienda justa aplicables y no discriminar a nadie;
- Mantener la vivienda de acuerdo con los estándares mínimos de calidad establecidos por el HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos) de conformidad con el artículo 24 CFR 5.703 (incluidas las variaciones aprobadas por el HUD para la PHA) y realizar las reparaciones necesarias de manera oportuna.



Plan administrativo

- Cobrar el alquiler adeudado por la familia asistida y cumplir y hacer cumplir las disposiciones del contrato de alquiler de la vivienda.

¿Qué debe hacer la familia?

La familia tiene las siguientes responsabilidades:

- Proporcionar a la PHA la información completa y precisa que esta determine necesaria para la administración del programa.
- Hacer todo lo posible y en el momento oportuno para encontrar una vivienda adecuada y que cumpla los requisitos;
- Asistir a todas las citas programadas por la PHA.
- Permitir a la PHA inspeccionar la unidad en horarios razonables y tras un aviso previo razonable.
- Asumir la responsabilidad del cuidado de la unidad de vivienda, incluyendo cualquier infracción de las normas de calidad de la vivienda causada por la familia;
- Cumplir con los términos del contrato de alquiler con el propietario;
- Cumplir con las obligaciones familiares del vale;
- No cometer infracciones graves o repetidas del contrato de alquiler;
- No participar en actividades delictivas relacionadas con drogas o violencia;
- Notificar a la PHA y al propietario antes de mudarse o rescindir el contrato de alquiler.
- Utilice la unidad asistida únicamente como residencia y como única residencia de la familia. No subarriende la unidad, no ceda el contrato de arrendamiento ni tenga ningún interés en la unidad.
- Notificar inmediatamente a la PHA cualquier cambio en la composición de la familia.
- No cometa fraude, soborno ni ningún otro acto corrupto o delictivo en relación con ningún programa de vivienda.

1-II.D. REGLAMENTOS APLICABLES

Las normativas aplicables incluyen:

- 24 CFR Parte 5: Requisitos generales del programa
- 24 CFR Parte 8: No discriminación
- 24 CFR Parte 35: Pintura con plomo
- 24 CFR Parte 100: Ley de Vivienda Justa
- 24 CFR Parte 982: Sección 8 Asistencia basada en los inquilinos: Programa de vales para la elección de vivienda
- 24 CFR Parte 983: Vales basados en proyectos
- 24 CFR Parte 985: Programa de evaluación de la gestión de la Sección 8 (SEMAP)

PARTE III: PLAN ADMINISTRATIVO DEL HCV 1-

III.A. RESUMEN Y OBJETIVO DEL PLAN

El plan administrativo es exigido por el HUD. El propósito del plan administrativo es establecer políticas para llevar a cabo los programas de manera coherente con los requisitos del HUD y las metas y objetivos locales contenidos en el plan de la agencia PHA. Este plan administrativo es un documento de apoyo al plan de la agencia PHA y está disponible para su revisión pública, tal y como lo exige el CFR 24 Parte 903.

Este plan administrativo se establece para definir las políticas locales de la PHA para el funcionamiento de los programas de vivienda de conformidad con las leyes y reglamentos federales. Todas las cuestiones relacionadas con el programa HCV que no se aborden en este documento se regirán por dichos reglamentos federales, los manuales y guías del HUD, los avisos y otras leyes aplicables. Las políticas de este plan administrativo se han diseñado para garantizar el cumplimiento de la ACC consolidada y de todas las solicitudes aprobadas por el HUD para la financiación del programa.

La PHA es responsable de cumplir con todos los cambios en las regulaciones del HUD relacionados con el programa HCV. Si dichos cambios entran en conflicto con este plan, las regulaciones del HUD tendrán precedencia.

La administración del programa HCV y las funciones y responsabilidades del personal de la PHA se ajustarán a la política de personal de la PHA y a las normas del HUD, así como a todas las leyes y reglamentos federales, estatales y locales en materia de vivienda justa.

1-III.B. CONTENIDO DEL PLAN [24 CFR 982.54]

Las normas del HUD recogidas en 24 CFR 982.54 definen las políticas que deben incluirse en el plan administrativo. Son las siguientes:

- Selección y admisión de solicitantes de la lista de espera de la PHA, incluidas las preferencias de admisión de la PHA, los procedimientos para eliminar los nombres de los solicitantes de la lista de espera y los procedimientos para cerrar y reabrir la lista de espera de la PHA (capítulo 4);
- Emisión o denegación de vales, incluida la política de la PHA que rige la duración de los vales y cualquier prórroga de la misma. Si la PHA decide permitir prórrogas de la duración de los vales, el plan administrativo de la PHA debe describir cómo determina la PHA si concede las prórrogas y cómo determina la duración de las mismas (capítulo 5);
- Cualquier norma especial para el uso de los fondos disponibles cuando el HUD proporciona financiación a la PHA para un fin especial (por ejemplo, la desegregación), incluida la financiación para familias específicas o una categoría específica de familias (capítulo 4);

Plan administrativo

- Políticas de ocupación, incluida la definición de qué grupo de personas puede considerarse «familia», la definición de cuándo se considera que una familia recibe «asistencia continua»; normas para denegar la admisión o suspender la asistencia por actividades delictivas o abuso de alcohol, de conformidad con el artículo 982.553 (capítulos 3 y 12);
- Fomento de la participación de los propietarios de viviendas adecuadas situadas fuera de las zonas de bajos ingresos o con alta concentración de minorías (capítulo 13);
- Ayudar a las familias que aleguen que la discriminación ilegal les ha impedido alquilar una unidad adecuada (capítulo 2);
- Proporcionar información sobre una familia a los posibles propietarios (capítulos 3 y 9);
- Rechazo de propietarios (capítulo 13);
- Normas de subvención (capítulo 5);
- Ausencia de la familia de la vivienda (capítulo 12);
- Cómo determinar quién permanece en el programa si una familia se separa (Capítulo 3);
- Procedimientos informales de revisión para los solicitantes (capítulo 16);
- Procedimientos de audiencia informal para los participantes (Capítulo 16);
- El proceso para establecer y revisar las normas de pago de los vales. (Capítulo 16);
- Políticas sobre la administración de disminuciones y aumentos en la norma de pago durante la vigencia del contrato HAP (Capítulo 6);
- El método para determinar que el alquiler pagado al propietario es razonable (inicialmente y durante la vigencia del contrato HAP) (Capítulo 8);
- Políticas especiales relativas a tipos especiales de vivienda en el programa (por ejemplo, uso de viviendas compartidas) (capítulo 15);
- Políticas relativas al pago por parte de una familia a la PHA de las cantidades que la familia adeuda a la PHA (capítulo 16);
- Redeterminaciones provisionales de los ingresos y la composición de la familia (capítulo 11);
- Restricciones, si las hubiera, al número de mudanzas de una familia participante (capítulo 10);
- Aprobación por parte de la junta de comisionados u otros funcionarios autorizados para cobrar la reserva para gastos administrativos (capítulo 16);
- Directrices de procedimiento y normas de rendimiento para llevar a cabo las inspecciones obligatorias de las normas de calidad de la vivienda (capítulo 8);
- Evaluación por parte de la PHA de los solicitantes en cuanto a su comportamiento familiar o idoneidad para el alquiler (capítulo 3);
- Políticas que rigen la asignación de vales en función de proyectos, tanto en el programa estándar de vales basados en proyectos (PBV) (capítulo 17) como en el programa de vales basados en proyectos RAD (capítulo 18); y



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

- Políticas especiales que rigen los vales con fines especiales emitidos por la PHA (capítulo 19).

Política obligatoria frente a política discrecional

El HUD distingue entre:

- Políticas obligatorias: aquellas impulsadas por la legislación, los reglamentos, los manuales actuales, los avisos y los dictámenes jurídicos, y
- Orientaciones opcionales y no vinculantes, incluyendo guías, avisos que han caducado y recomendaciones del personal individual del HUD.

El HUD espera que las PHA adopten políticas y procedimientos locales que sean coherentes con las políticas obligatorias en las áreas en las que el HUD otorga discrecionalidad a las PHA. El plan administrativo de la PHA es la base de esas políticas y procedimientos. Las instrucciones del HUD exigen que las PHA adopten decisiones políticas que proporcionen orientación suficiente al personal y garanticen la coherencia para los solicitantes y participantes en el programa.

La creación de políticas basadas en las directrices del HUD no es obligatoria, pero proporciona a la PHA un «refugio seguro». El HUD ya ha determinado que las recomendaciones y sugerencias que formula son coherentes con las políticas obligatorias. Si una PHA adopta una estrategia alternativa, debe determinar por sí misma que el enfoque alternativo es coherente con la legislación, la normativa y otros requisitos obligatorios. Puede haber razones muy válidas para adoptar una política o un procedimiento diferente al puerto seguro del HUD, pero las PHA deben reflexionar cuidadosamente sobre esas decisiones.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

1-III.C. ORGANIZACIÓN DEL PLAN

El plan está organizado para proporcionar información a los usuarios en áreas específicas de operación.

1-III.D. ACTUALIZACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN

La PHA revisará este plan administrativo según sea necesario para cumplir con los cambios en las regulaciones del HUD. El plan original y cualquier cambio deben ser aprobados por la junta de comisionados de la agencia, las secciones pertinentes incluidas en el Plan de la Agencia, y se debe proporcionar una copia al HUD cuando lo solicite.

Política de la AHA

La AHA revisará y actualizará el plan según sea necesario, para reflejar los cambios en las regulaciones, las operaciones de la AHA o cuando sea necesario para garantizar la coherencia del personal en las operaciones.

En general, la AHA aplicará los cambios obligatorios/requeridos (según lo especificado por el HUD) al plan sin publicarlos para comentarios públicos ni presentarlos a la junta de comisionados, excepto en los siguientes casos:

- Cuando el HUD requiera específicamente comentarios públicos o la aprobación de la junta de comisionados para cambios obligatorios en las directrices para la implementación de cambios reglamentarios o legales.
- Todos los cambios discrecionales del plan se publicarán para que el público pueda presentar comentarios y se presentarán a la junta de comisionados.

Capítulo 2

VIVIENDA JUSTA E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

INTRODUCCIÓN

Este capítulo explica las leyes y reglamentos del HUD que exigen a las PHA promover de manera afirmativa los derechos civiles y la vivienda justa en todos los programas de vivienda que reciben ayuda federal. La letra y el espíritu de estas leyes se aplican mediante políticas y procesos coherentes. La responsabilidad de promover la no discriminación se extiende a todas las áreas de las operaciones de los vales de elección de vivienda (HCV) de la PHA.

Este capítulo describe las regulaciones del HUD y las políticas de la PHA relacionadas con estos temas en tres partes:

Parte I: No discriminación. Esta parte presenta el conjunto de leyes y reglamentos que rigen las responsabilidades de la PHA en materia de no discriminación.

Parte II: Políticas relacionadas con las personas con discapacidad. Esta parte trata las normas y políticas del programa de vales para la elección de vivienda relacionadas con las adaptaciones razonables para personas con discapacidades. Estas normas y políticas se basan en la Ley de Vivienda Justa (42.U.S.C.) y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, e incorporan las directrices de la Declaración Conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia (DOJ), emitida el 17 de mayo de 2004.

Parte III: Prohibición de la discriminación contra las personas con dominio limitado del inglés. Esta parte detalla las obligaciones de la PHA para garantizar un acceso significativo al programa HCV y sus actividades a las personas con dominio limitado del inglés (LEP). Esta parte incorpora la Guía definitiva para los beneficiarios de asistencia financiera federal en relación con la prohibición del título VI contra la discriminación por origen nacional que afecta a las personas con dominio limitado del inglés, publicada el 22 de enero de 2007 en el *Registro Federal*.

PARTE I: NO DISCRIMINACIÓN

2-I.A. RESUMEN

Las leyes federales exigen que las PHA traten a todos los solicitantes y participantes de manera equitativa, brindándoles las mismas oportunidades de acceso a los servicios, independientemente de las características y antecedentes familiares. La ley federal prohíbe la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo, nacionalidad, edad, situación familiar y discapacidad. Además, las regulaciones del HUD establecen protecciones adicionales con respecto a la orientación sexual, la identidad de género y el estado civil. La PHA cumplirá plenamente con todas las leyes federales, estatales y locales contra la discriminación, así como con las normas y reglamentos que rigen la vivienda justa y la igualdad de oportunidades en la vivienda y el empleo, incluyendo:

- Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964
- Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (modificada por la Ley de Desarrollo Comunitario de 1974 y la Ley de Enmiendas a la Vivienda Justa de 1988)
- Órdenes ejecutivas 11063 y 13988
- Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973
- La Ley contra la Discriminación por Edad de 1975
- Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (en la medida en que sea aplicable; en caso contrario, se aplicarán la Sección 504 y las Enmiendas a la Ley de Vivienda Justa).
- La norma definitiva sobre igualdad de acceso a la vivienda en los programas del HUD independientemente de la orientación sexual o la identidad de género, publicada en el *Registro Federal* el 3 de febrero de 2012 y aclarada posteriormente en la Notificación PIH 2014-20
- Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA)

Cuando más de una ley de derechos civiles se aplica a una situación, las leyes se leerán y aplicarán conjuntamente.

También se aplicarán las leyes estatales o las ordenanzas locales aplicables y cualquier legislación que proteja los derechos individuales de los inquilinos, los solicitantes o el personal que pueda promulgarse posteriormente.

Política de la AHA

No se aplican leyes ni ordenanzas estatales o locales contra la discriminación.

2-I.B. NO DISCRIMINACIÓN

Las regulaciones federales prohíben la discriminación contra ciertas clases protegidas y otros grupos de personas. Los requisitos estatales y locales, así como las políticas de la PHA, pueden prohibir la discriminación basada en otros factores.

La PHA no discriminará por motivos de raza, color, sexo, religión, situación familiar, edad, discapacidad u origen nacional (denominados «grupos protegidos»).

La situación familiar incluye a los niños menores de 18 años que viven con sus padres o tutores legales, las mujeres embarazadas y las personas que tienen la custodia de niños menores de 18 años.

La PHA no discriminará por motivos de estado civil, identidad de género u orientación sexual [Aviso FR 02/03/12; Orden Ejecutiva 13988].

Política de la AHA

La AHA no identifica ninguna clase protegida adicional.

La AHA no utilizará ninguno de estos factores para:

- Denegar a ninguna familia la oportunidad de solicitar una vivienda, ni denegar a ningún solicitante cualificado la oportunidad de participar en el programa de vales de elección de vivienda
- Proporcionar una vivienda diferente a la proporcionada a otros
- Someter a nadie a segregación o trato desigual
- Someter a nadie a acoso sexual.
- Restringir el acceso de cualquier persona a cualquier beneficio del que disfruten otras personas en relación con el programa de vivienda.
- Tratar a una persona de manera diferente al determinar su elegibilidad u otros requisitos para la admisión
- Orientar a un solicitante o participante hacia o lejos de una zona concreta basándose en cualquiera de estos factores
- Denegar a cualquier persona el acceso al mismo nivel de servicios
- Denegar a cualquier persona la oportunidad de participar en un grupo de planificación o asesoramiento que sea parte integral del programa de vivienda
- Discriminar en la provisión de transacciones inmobiliarias residenciales.
- Discriminar a alguien por estar relacionado o asociado con un miembro de una clase protegida



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

- Publicar o hacer que se publique un anuncio o aviso que indique la disponibilidad de viviendas que prefieren o excluyen a personas que son miembros de una clase protegida



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Proporcionar información a las familias y a los propietarios

La PHA debe tomar medidas para garantizar que las familias y los propietarios conozcan plenamente todas las leyes de derechos civiles aplicables. Como parte del proceso de información, la PHA debe proporcionar a las familias solicitantes de HCV información sobre los requisitos en materia de derechos civiles y la oportunidad de alquilar en una amplia gama de barrios [24 CFR 982.301]. El contrato de pagos de asistencia para la vivienda (HAP) informa a los propietarios del requisito de no discriminar a ninguna persona por motivos de raza, color, religión, sexo, origen nacional, edad, situación familiar o discapacidad en relación con el contrato.

2-I.C. QUEJAS

Quejas generales por discriminación en materia de vivienda

Si un solicitante o participante cree que algún miembro de su familia ha sido discriminado por la PHA o por un propietario, la familia debe informar a la PHA. La PHA debe hacer todo lo posible por determinar si las afirmaciones del solicitante o participante tienen fundamento y tomar las medidas correctivas que correspondan.

En todos los casos, la PHA informará a la familia de que puede presentar una queja por discriminación en materia de vivienda si considera que ha sido discriminada en virtud de la Ley de Vivienda Justa.

Política de la AHA

Los solicitantes o participantes que consideren que han sido objeto de discriminación ilegal pueden notificarlo a la AHA, ya sea verbalmente o por escrito.

En un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la denuncia, la AHA investigará e intentará resolver las denuncias de discriminación presentadas contra la AHA. La AHA también informará a la familia de su derecho a presentar una denuncia por discriminación en materia de vivienda ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO) del HUD. El cartel sobre vivienda justa, colocado en lugares visibles y accesibles en los vestíbulos de la AHA, indicará cómo presentar una denuncia ante la FHEO.

La AHA mantendrá un registro de todas las quejas, investigaciones, notificaciones y medidas correctivas. (Véase el capítulo 16).

Quejas en virtud de la Norma definitiva sobre igualdad de acceso [Aviso PIH 2014-20]

El Aviso PIH 2014-20 exige un proceso de denuncia articulado para las denuncias de discriminación en virtud de la Norma definitiva sobre igualdad de acceso. La Norma definitiva sobre igualdad de acceso exige que las PHA proporcionen igualdad de acceso independientemente del estado civil, la identidad de género o la orientación sexual. La PHA será

Plan administrativo

informada de estas obligaciones por la Oficina Local del HUD o la FHEO cuando se inicie una investigación de una queja por igualdad de acceso.

Política de la AHA

Los solicitantes o las familias inquilinas que consideren que han sido objeto de discriminación ilegal por motivos de estado civil, identidad de género u orientación sexual en virtud de la Norma de Igualdad de Acceso pueden notificarlo a la AHA, ya sea de forma oral o por escrito.

En un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la denuncia, la AHA enviará una notificación por escrito a los presuntos infractores de la norma. La AHA también enviará una notificación por escrito al denunciante informándole de que se ha enviado una notificación a los presuntos infractores de la norma, así como información sobre cómo cumplimentar y presentar un formulario de denuncia por discriminación en materia de vivienda ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO) del HUD.

La AHA intentará resolver las denuncias de discriminación presentadas contra ella y llevará a cabo una investigación de todas las denuncias de discriminación.

En un plazo de 10 días hábiles a partir de la conclusión de la investigación de la AHA, esta proporcionará al denunciante y a los presuntos infractores las conclusiones y un plan de medidas correctivas propuesto o una explicación de por qué no se justifican las medidas correctivas.

La AHA mantendrá un registro de todas las quejas, investigaciones, notificaciones y medidas correctivas. (Véase el capítulo 16).

Tramitación de reclamaciones en virtud de la VAWA [Aviso FHEO 2023-01]

El denunciante podrá, en el plazo máximo de un año desde que se haya producido o haya finalizado la presunta infracción de la VAWA, presentar una denuncia ante la FHEO alegando dicha infracción. Si la infracción comenzó antes de un año antes de la presentación de la denuncia, pero continúa durante el plazo de un año, el HUD aceptará la denuncia. La FHEO investigará la denuncia si se presenta a tiempo y si, por lo demás, es competente para hacerlo. Si se presenta una denuncia más de un año después de que se haya producido o haya finalizado la presunta infracción, la FHEO podrá, aunque no está obligada a ello, investigar las alegaciones en virtud de la autoridad y los procedimientos adicionales descritos en la FHEO 2023-01.

No es necesario que las denuncias aleguen una infracción de la Ley de Vivienda Justa para que la FHEO las acepte e investigue.

Política de la AHA



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

Los solicitantes o las familias inquilinas que deseen presentar una queja en virtud de la VAWA contra la AHA pueden notificarlo a la AHA de forma oral o por escrito.

La AHA informará a la familia de su derecho a presentar una queja VAWA ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO) del HUD. La AHA informará a la familia de que, en el plazo máximo de un año desde que se haya producido o haya finalizado la supuesta infracción de la VAWA, los solicitantes y los inquilinos que consideren que han sido perjudicados por una infracción de la VAWA o que vayan a ser perjudicados por una infracción de este tipo que esté a punto de producirse, podrán presentar una queja en virtud de la VAWA utilizando el formulario de quejas en línea de la FHEO, por correo postal, correo electrónico o teléfono.

La AHA intentará resolver las quejas presentadas contra ella y llevará a cabo una investigación sobre todas las denuncias de discriminación.

La AHA mantendrá un registro de todas las quejas, investigaciones, notificaciones y medidas correctivas. (Véase el capítulo 16).



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

PARTE II: POLÍTICAS RELACIONADAS CON LAS PERSONAS CON

DISCAPACIDAD 2-II.A. RESUMEN

Un tipo de discriminación por discapacidad prohibida por la Ley de Vivienda Justa es la negativa a realizar ajustes razonables en las normas, políticas, prácticas o servicios cuando dichos ajustes sean necesarios para que una persona con discapacidad tenga las mismas oportunidades de utilizar y disfrutar de un programa o una vivienda en el marco del programa.

La PHA debe garantizar que las personas con discapacidad tengan pleno acceso a los programas y servicios de la PHA. Esta responsabilidad comienza con el primer contacto de una familia interesada y continúa en todos los aspectos del programa.

Política de la AHA

La AHA preguntará a todos los solicitantes y participantes si necesitan algún tipo de adaptación, por escrito, en la solicitud de admisión, en los documentos de reexamen y en las notificaciones de medidas adversas por parte de la AHA, incluyendo el siguiente texto:

«Si usted o algún miembro de su familia tiene alguna discapacidad y necesita una adaptación específica para poder utilizar plenamente nuestros programas y servicios, póngase en contacto con la autoridad responsable de la vivienda».

Se le facilitará el nombre y el número de teléfono del personal designado para tramitar las solicitudes de adaptación.

La AHA colocará carteles y otra información sobre la vivienda, así como señalización, en lugares de la oficina de la AHA de manera que sean fácilmente legibles desde una silla de ruedas.



2-II.B. DEFINICIÓN DE ADAPTACIÓN RAZONABLE

Una adaptación razonable es un ajuste realizado en una norma, política, práctica o servicio que permite a una persona con discapacidad tener el mismo acceso al programa HCV. Por ejemplo, las adaptaciones razonables pueden incluir visitas a domicilio, ampliar el plazo del vale o aprobar una excepción al criterio de pago para que un participante pueda alquilar una vivienda accesible.

Las regulaciones federales estipulan que las solicitudes de adaptaciones se considerarán razonables si no crean una «carga financiera y administrativa excesiva» para la PHA, ni dan lugar a una «alteración fundamental» de la naturaleza del programa o servicio ofrecido. Una alteración fundamental es una modificación que altera la naturaleza esencial de las operaciones de un proveedor.

Tipos de adaptaciones razonables

Cuando sea necesario, la PHA modificará los procedimientos normales para adaptarse a las necesidades de las personas con discapacidad. Algunos ejemplos son:

- Permitir que las solicitudes y las reevaluaciones se completen por correo
- Realizar visitas a domicilio.
- Aplicar normas de pago más elevadas (ya sea dentro del rango aceptable o con la aprobación del HUD de una norma de pago fuera del rango de la PHA) si la PHA determina que es necesario para que una persona con discapacidad pueda obtener una vivienda adecuada.
- Conceder prórrogas para encontrar una unidad cuando sea necesario debido a la falta de disponibilidad de unidades accesibles o a dificultades especiales de la familia para encontrar una unidad.
- Permitir que una persona designada o un defensor autorizado participe en el proceso de solicitud o certificación y en cualquier otra reunión con el personal de la PHA.
- Permitir excepciones a los estándares de subsidio de la PHA.
- Permitir un cambio en la fecha de vencimiento del alquiler de la familia para que coincida con la recepción de los beneficios de SSI o SSDI del cabeza de familia, cónyuge o co-cabeza de familia.

2-II.C. SOLICITUD DE ADAPTACIÓN

Si un solicitante o participante indica que necesita una excepción, cambio o ajuste a una norma, política, práctica o servicio debido a una discapacidad, el HUD exige que la PHA trate la información como una solicitud de adaptación razonable, incluso si no se presenta una solicitud formal [Declaración conjunta de los Departamentos del HUD y de Justicia: Adaptaciones razonables en virtud de la Ley de Vivienda Justa].

La familia debe explicar qué tipo de adaptación se necesita para que la persona con discapacidad tenga pleno acceso a los programas y servicios de la PHA.

Si la necesidad de la adaptación no es evidente o no es conocida por la PHA, la familia debe explicar la relación entre la adaptación solicitada y la discapacidad. Debe existir una conexión identificable, o nexo, entre la adaptación solicitada y la discapacidad de la persona.

Política de la AHA

La AHA animará a la familia a presentar su solicitud por escrito utilizando un formulario de solicitud de adaptación razonable. No obstante, la AHA considerará la adaptación siempre que la familia indique que es necesaria, independientemente de que se presente o no una solicitud formal por escrito.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

2-II.D. VERIFICACIÓN DE LA DISCAPACIDAD

La definición reglamentaria de derechos civiles para las personas con discapacidad se encuentra en el Anexo 2-1 al final de este capítulo. La definición de persona con discapacidad a efectos de obtener una adaptación razonable es mucho más amplia que la definición de discapacidad del HUD, que se utiliza para las preferencias en las listas de espera y las ayudas por ingresos.

Antes de proporcionar una adaptación, la PHA debe determinar que la persona cumple con la definición de persona con discapacidad y que la adaptación mejorará el acceso de la familia a los programas y servicios de la PHA.

Si la discapacidad de una persona es evidente o conocida por la PHA, y si la necesidad de la adaptación solicitada también es evidente o conocida, no se requerirá ninguna verificación adicional [Declaración conjunta de los Departamentos de Vivienda y Desarrollo Urbano y de Justicia: Adaptaciones razonables en virtud de la Ley de Vivienda Justa].

Si una familia indica que se requiere una adaptación por una discapacidad que no es evidente o que la PHA no conoce, la PHA debe verificar que la persona cumple con la definición de persona con discapacidad y que las limitaciones impuestas por la discapacidad requieren la adaptación solicitada.

Al verificar una discapacidad, la PHA seguirá las políticas de verificación establecidas en el capítulo 7. Toda la información relacionada con la discapacidad de una persona se tratará de acuerdo con las políticas de confidencialidad establecidas en el capítulo 16. Además de los requisitos generales que rigen todos los esfuerzos de verificación, se aplican los siguientes requisitos al verificar una discapacidad:

- La verificación por parte de un tercero debe obtenerse de una persona identificada por la familia que sea competente para tomar la decisión. Un médico u otro profesional médico, un grupo de apoyo de pares, una agencia de servicios no médicos o un tercero confiable que esté en condiciones de conocer la discapacidad de la persona pueden proporcionar la verificación de una discapacidad [Declaración conjunta de los Departamentos de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y Justicia: Adaptaciones razonables en virtud de la Ley de Vivienda Justa].
- La PHA solo debe solicitar la información necesaria para evaluar la necesidad de la adaptación relacionada con la discapacidad. La PHA no preguntará sobre la naturaleza o el alcance de ninguna discapacidad.
- No se aceptarán ni conservarán los registros médicos en el expediente del participante.
- En caso de que la PHA reciba información confidencial sobre el diagnóstico específico, el tratamiento o la naturaleza o gravedad de la discapacidad de una persona, la PHA la eliminará. En lugar de la información, la PHA anotará en el expediente que se ha verificado la discapacidad y demás información solicitada, la fecha en que se recibió la verificación y el nombre y la dirección del profesional competente que envió la información [Aviso PIH 2010-26].



2-II.E. APROBACIÓN/DENEGACIÓN DE UNA ADAPTACIÓN SOLICITADA [Declaración conjunta de los Departamentos de Vivienda y Desarrollo Urbano y de Justicia: Adaptaciones razonables en virtud de la Ley de Vivienda Justa, Aviso PIH 2010-26].

La PHA debe aprobar una solicitud de adaptación si se cumplen las tres condiciones siguientes:

- La solicitud fue realizada por una persona con discapacidad o en su nombre.
- Existe una necesidad relacionada con la discapacidad que justifica la adaptación.
- La adaptación solicitada es razonable, lo que significa que no supondría una carga financiera y administrativa excesiva para la PHA, ni alteraría fundamentalmente la naturaleza de las operaciones de HCV de la PHA (incluida la obligación de cumplir con los requisitos y reglamentos del HUD).

Las solicitudes de adaptaciones deben evaluarse caso por caso, teniendo en cuenta factores como el tamaño global del programa de la PHA en lo que respecta al número de empleados, el tipo de instalaciones y el tamaño del presupuesto, el tipo de operación, incluida la composición y la estructura de la plantilla, la naturaleza y el coste de la adaptación solicitada, y la disponibilidad de adaptaciones alternativas que satisfagan eficazmente las necesidades relacionadas con la discapacidad de la familia.

Antes de tomar una decisión sobre la aprobación de la solicitud, la PHA puede entablar conversaciones y negociaciones con la familia, solicitar más información a la familia o exigir a la familia que firme un formulario de consentimiento para que la PHA pueda verificar la necesidad de la adaptación solicitada.

Política de la AHA

Una vez presentada la solicitud de adaptación, la AHA responderá por escrito en un plazo de 10 días hábiles.

Si la AHA deniega una solicitud de adaptación porque no se encuentra ninguna relación o nexo entre la discapacidad y la adaptación solicitada, la notificación informará a la familia de su derecho a apelar la decisión de la AHA mediante una revisión informal (si procede) o una audiencia informal (véase el capítulo 16).

Si la AHA deniega una solicitud de adaptación porque no es razonable (impondría una carga financiera y administrativa excesiva o alteraría fundamentalmente la naturaleza de las operaciones de la AHA), la AHA discutirá con la familia si una adaptación alternativa podría satisfacer eficazmente las necesidades relacionadas con la discapacidad de la familia sin alterar fundamentalmente el programa HCV y sin imponer una carga financiera y administrativa excesiva.



Si la AHA considera que la familia no ha identificado una adaptación alternativa razonable tras una discusión y negociación interactivas, la AHA notificará por escrito a la familia su decisión en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de la última discusión o comunicación con la familia.

2-II.F. ACCESIBILIDAD DEL PROGRAMA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES AUDITIVAS O VISUALES

Las normas del HUD exigen que la PHA garantice que las personas con discapacidades relacionadas con la audición y la visión tengan un acceso razonable a los programas y servicios de la PHA [24 CFR 8.6].

En el momento del primer contacto con cada solicitante, la PHA informará a todos los solicitantes de las formas alternativas de comunicación que pueden utilizarse, además de los documentos en lenguaje sencillo.

Política de la AHA

Para satisfacer las necesidades de las personas con discapacidad auditiva, se pondrá a su disposición un servicio de comunicación TTD/TTY (teléfono con pantalla de texto/teletipo).

Para satisfacer las necesidades de las personas con discapacidad visual, se pondrán a disposición, previa solicitud, versiones en letra grande y en audio de los documentos clave del programa. Cuando se utilicen ayudas visuales en reuniones o presentaciones públicas, o en reuniones con el personal de la AHA, se prestará asistencia individualizada previa solicitud.

Otros ejemplos de formas alternativas de comunicación son la interpretación en lengua de signos, la explicación oral del material por parte del personal o la presencia de un representante (un amigo, familiar o defensor designado por el solicitante) para recibir, interpretar y explicar el material sobre la vivienda y asistir a todas las reuniones.

2-IL.G. ACCESIBILIDAD FÍSICA

La PHA debe cumplir con una serie de normas relativas a la accesibilidad física, entre las que se incluyen las siguientes:

- Aviso PIH 2010-26
- Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973
- La Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990
- La Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968
- La Ley de Vivienda Justa de 1988

Las políticas de la PHA relativas a la accesibilidad física deben estar fácilmente disponibles para los solicitantes y participantes. Se pueden encontrar en tres documentos clave:

- Este plan describe las políticas clave que rigen las responsabilidades de la PHA con respecto a la accesibilidad física.
- El aviso PIH 2010-26 resume la información sobre las leyes pertinentes y los reglamentos de aplicación relacionados con la no discriminación y la accesibilidad en los programas de vivienda financiados con fondos federales.
- El Plan de la PHA proporciona información sobre la autoevaluación, la evaluación de las necesidades y los planes de transición.

El diseño, la construcción o la modificación de las instalaciones de la PHA deben cumplir con las Normas Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS). Las instalaciones de nueva construcción deben estar diseñadas para que las personas con discapacidades puedan acceder a ellas y utilizarlas fácilmente. Las modificaciones de las instalaciones existentes deben ser accesibles en la medida de lo posible, lo que se define como no imponer una carga financiera y administrativa excesiva al funcionamiento del programa HCV.

Al emitir un vale a una familia que incluye a una persona con discapacidad, la PHA incluirá una lista actualizada de las unidades accesibles disponibles que conozca y ayudará a la familia a encontrar una unidad accesible disponible, si es necesario.

En general, los propietarios deben permitir a la familia realizar modificaciones razonables en la unidad. Sin embargo, el propietario no está obligado a pagar la modificación y puede exigir que la unidad se restaure a su estado original a cargo de la familia cuando esta se mude.

2-II.H. DENEGACIÓN O FINALIZACIÓN DE LA AYUDA

La decisión de una PHA de denegar o rescindir la asistencia a una familia que incluye a una persona con discapacidad está sujeta a la consideración de una adaptación razonable [24 CFR 982.552 (2)(iv)].

Cuando se deniega la asistencia a solicitantes con discapacidades, la notificación de denegación debe informarles del proceso de revisión informal de la PHA y de su derecho a solicitar una revisión informal. Además, la notificación debe informar a los solicitantes con discapacidades de su derecho a solicitar adaptaciones razonables para participar en el proceso de revisión informal.

Cuando se rescinde la asistencia a una familia participante, la notificación de rescisión debe informarles sobre el proceso de audiencia informal de la PHA y su derecho a solicitar una audiencia y una adaptación razonable.

Al revisar las solicitudes de adaptaciones razonables, la PHA debe considerar si se pueden verificar circunstancias atenuantes que expliquen y superen el problema que llevó a la PHA a denegar o cancelar la asistencia. Si una adaptación razonable permite a la familia cumplir los requisitos, la PHA debe realizar la adaptación.



PARTE III: MEJORA DEL ACCESO A LOS SERVICIOS PARA PERSONAS CON DOMINIO LIMITADO DEL INGLÉS (LEP)

2-III.A. RESUMEN

El idioma para personas con dominio limitado del inglés (LEP) puede ser una barrera para acceder a beneficios o servicios importantes, comprender y ejercer derechos importantes, cumplir con las responsabilidades aplicables o comprender otra información proporcionada por el programa HCV. En determinadas circunstancias, no garantizar que las personas LEP puedan participar eficazmente en los programas y actividades que reciben ayuda federal o beneficiarse de ellos puede infringir la prohibición del Título VI contra la discriminación por motivos de origen nacional. Esta parte incorpora la Guía definitiva para los beneficiarios de ayuda federal en relación con la prohibición del Título VI contra la discriminación por motivos de origen nacional que afecta a las personas con dominio limitado del inglés, publicada el 22 de enero de 2007 en el *Registro Federal*.

La PHA tomará medidas afirmativas para comunicarse con las personas que necesiten servicios o información en un idioma distinto del inglés. Estas personas se denominarán «personas con dominio limitado del inglés» (LEP).

Se define como LEP a las personas que no hablan inglés como lengua principal y que tienen una capacidad limitada para leer, escribir, hablar o comprender el inglés. A los efectos de este plan administrativo, las personas LEP son los solicitantes y participantes del HCV, así como los padres y familiares de los solicitantes y participantes.

Para determinar el nivel de acceso que necesitan las personas con LEP, la PHA sopesará los cuatro factores siguientes: (1) el número o la proporción de personas con LEP que pueden optar a los servicios del programa de vales de elección de vivienda o que es probable que se encuentren con él; (2) la frecuencia con la que las personas con LEP entran en contacto con el programa; (3) la naturaleza y la importancia del programa, la actividad o el servicio prestado por el programa para la vida de las personas; y (4) los recursos disponibles para la PHA y los costos. El equilibrio entre estos cuatro factores garantizará un acceso significativo de las personas con LEP a los servicios esenciales, sin imponer cargas indebidas a la PHA.



2-III.B. INTERPRETACIÓN ORAL

La PHA ofrecerá servicios de interpretación competentes y gratuitos, previa solicitud, a las personas con LEP.

Política de la AHA

La AHA utilizará una línea telefónica para servicios de interpretación.

Sin embargo, cuando se ejerza la opción de realizar sesiones informativas, revisiones informales o audiencias a distancia, la AHA coordinará con un servicio de interpretación a distancia que, cuando esté disponible, utilice tecnología de videoconferencia en lugar de interpretación solo por voz.

Cuando las personas con LEP lo deseen, se les permitirá utilizar, a su propio cargo, un intérprete de su elección, en lugar de los servicios lingüísticos gratuitos ofrecidos por la AHA o como complemento de los mismos. La AHA, a su discreción, podrá optar por utilizar los servicios lingüísticos incluso cuando las personas con LEP deseen utilizar un intérprete de su elección. El intérprete puede ser un familiar o un amigo. Si el intérprete elegido por la familia es menor de edad, la AHA no recurrirá a él para que actúe como intérprete.

La AHA analizará los distintos tipos de contacto que tiene con el público para evaluar las necesidades lingüísticas y decidir qué medidas razonables deben adoptarse. Las «medidas razonables» pueden no serlo cuando los costes que suponen superan considerablemente los beneficios.

Cuando sea factible y posible, de acuerdo con su plan de asistencia lingüística (LAP), la AHA formará y contratará personal bilingüe para que actúe como intérprete y traductor, pondrá en común recursos con otras PHA y estandarizará los documentos.

2-III.C. TRADUCCIÓN ESCRITA

La traducción es la sustitución de un texto escrito de un idioma por un texto escrito equivalente en otro idioma.

Política de la AHA

Para cumplir con las obligaciones de traducción escrita, la AHA tomará las siguientes medidas:

La AHA proporcionará traducciones escritas de los documentos esenciales para cada grupo lingüístico LEP elegible que constituya el 5 % o 1000 personas, lo que sea menor, de la población elegible para recibir los servicios o que pueda verse afectada o con la que se pueda entrar en contacto. La traducción de otros documentos, si fuera necesaria, se puede proporcionar de forma oral; o

Si hay menos de 50 personas en un grupo lingüístico que alcanza el umbral del 5 %, la AHA no traduce los materiales escritos esenciales, pero proporciona una notificación por escrito en el idioma principal del grupo lingüístico LEP sobre el derecho a recibir interpretación oral competente de dichos materiales escritos, sin costo alguno.

2-III.D. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN

Después de completar el análisis de cuatro factores y decidir qué servicios de asistencia lingüística son adecuados, la PHA determinará si es necesario desarrollar un plan de implementación por escrito para abordar las necesidades identificadas de las poblaciones con LEP a las que presta servicios.

Si la PHA determina que no es necesario desarrollar un plan de implementación por escrito, la ausencia de un plan por escrito no exime de la obligación subyacente de garantizar un acceso significativo de las personas LEP al programa y los servicios de vales de elección de vivienda de la PHA.

Política de la AHA

El Departamento de Desarrollo Comunitario de la ciudad de Amarillo cuenta con un Plan LEP que incluye lo siguiente: (1) Identificar a las personas LEP que necesitan asistencia lingüística; (2) identificar las medidas de asistencia lingüística; (3) formar al personal; (4) notificar a las personas LEP; y (5) supervisar y actualizar el plan LEP.



**ANEXO 2-1: DEFINICIÓN DE PERSONA CON DISCAPACIDAD SEGÚN LAS LEYES
FEDERALES DE DERECHOS CIVILES [24 CFR, partes 8.3 y 100.201]**

Una persona con discapacidad, según se define en las leyes federales de derechos civiles, es cualquier persona que:

- Tiene una discapacidad física o mental que limita sustancialmente una o más de las actividades principales de la vida de un individuo, o
- Tiene antecedentes de dicha discapacidad, o
- Se considera que tiene dicha discapacidad.

La expresión «discapacidad física o mental» incluye:

- Cualquier trastorno o afección fisiológica, estética o desfiguración, o pérdida anatómica que afecte a uno o más de los siguientes sistemas del organismo: neurológico; musculoesquelético; órganos sensoriales especiales; respiratorio, incluidos los órganos del habla; cardiovascular; reproductivo; digestivo; genitourinario; hemático y linfático; cutáneo; y endocrino; o
- Cualquier trastorno mental o psicológico, como retraso mental, síndrome cerebral orgánico, enfermedad emocional o mental y discapacidades específicas del aprendizaje. El término «discapacidad física o mental» incluye, entre otros: enfermedades y afecciones tales como discapacidades ortopédicas, visuales, del habla y auditivas, parálisis cerebral, autismo, epilepsia, distrofia muscular, esclerosis múltiple, cáncer, enfermedades cardíacas, diabetes, retraso mental, enfermedades emocionales, adicción a las drogas y alcoholismo.

«Actividades vitales importantes» incluye, entre otras, el cuidado personal, la realización de tareas manuales, caminar, ver, oír, respirar, aprender y/o trabajar.

«Tiene antecedentes de dicha discapacidad» significa que tiene antecedentes o ha sido clasificado erróneamente como persona con una discapacidad mental o física que limita sustancialmente una o más actividades vitales importantes.

«Se considera que tiene una discapacidad» se define como tener una discapacidad física o mental que no limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, pero que es tratada por una entidad pública (como la PHA) como si constituyera tal limitación; no tiene ninguna de las discapacidades definidas en esta sección, pero es tratado por una entidad pública como si tuviera dicha discapacidad; o tiene una discapacidad física o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, solo como resultado de las actitudes de los demás hacia dicha discapacidad.

Plan administrativo

La definición de persona con discapacidad no incluye:

- Consumidores actuales de drogas ilegales
- Personas cuyo consumo de alcohol interfiere con los derechos de los demás
- Personas que representan objetivamente una amenaza directa o un riesgo sustancial de daño a otras personas que no puede controlarse con una adaptación razonable en el marco del programa HCV

La definición anterior de discapacidad determina si un solicitante o participante tiene derecho a alguna de las protecciones de las leyes federales de derechos civiles para personas con discapacidad. Por lo tanto, una persona que no cumple con esta discapacidad no tiene derecho a una adaptación razonable en virtud de las leyes y reglamentos federales de derechos civiles y vivienda justa.

La definición de persona con discapacidad del HUD es mucho más restrictiva que la definición de discapacidad de los derechos civiles. La definición de persona con discapacidad del HUD se utiliza a efectos de recibir la preferencia para familias con discapacitados, la deducción de 400 dólares para hogares con personas mayores o discapacitadas, la deducción de 480 dólares por personas a cargo, la asignación para gastos médicos o la asignación para gastos de asistencia por discapacidad.

La definición de persona con discapacidad a efectos de conceder una solicitud de adaptación razonable es mucho más amplia que la definición de discapacidad del HUD. Muchas personas no reunirán los requisitos para ser consideradas discapacitadas en el marco del programa HCV, pero necesitan una adaptación para disfrutar de igualdad de oportunidades.

Capítulo 3

ELEGIBILIDAD

D

INTRODUCCIÓN

La PHA es responsable de garantizar que todas las personas y familias admitidas en el programa HCV cumplan todos los requisitos de elegibilidad del programa. Esto incluye a cualquier persona aprobada para unirse a la familia después de que esta haya sido admitida en el programa. La familia debe proporcionar toda la información que necesite la PHA para confirmar la elegibilidad y determinar el nivel de asistencia de la familia.

Para ser elegible para el programa HCV:

- La familia solicitante debe:
 - Cumplir los requisitos como familia según la definición del HUD y la PHA.
 - Tener ingresos iguales o inferiores a los límites de ingresos especificados por el HUD.
 - Cumplir los requisitos en función de la ciudadanía o la condición de inmigrante elegible de los miembros de la familia.
 - Proporcionar la información del número de la seguridad social de los miembros del hogar, según sea necesario.
 - Dar su consentimiento para que la PHA recopile y utilice la información familiar tal y como se establece en los formularios de consentimiento proporcionados por la PHA.
 - No recibir actualmente un subsidio duplicado.
 - Cumplir los requisitos de restricción de activos netos y propiedad de bienes inmuebles.
- La PHA debe determinar que el comportamiento actual o pasado de los miembros del hogar no incluye actividades prohibidas por el HUD o la PHA.

Este capítulo contiene tres partes:

Parte I: Definiciones de familia y miembros del hogar. Esta parte contiene las definiciones de familia y miembros del hogar del HUD y la PHA, y explica las cuestiones de elegibilidad inicial y continua relacionadas con estos miembros.

Parte II: Criterios básicos de elegibilidad. Esta parte trata sobre la elegibilidad en función de los ingresos y las normas relativas a la ciudadanía, los números de la seguridad social y el consentimiento familiar.

Parte III: Denegación de la asistencia. Esta parte abarca los factores relacionados con la conducta pasada o actual del solicitante (por ejemplo, actividades delictivas) que pueden llevar a la PHA a denegar la asistencia, así como la limitación de activos para el HCV.



PARTE I: DEFINICIONES DE MIEMBROS DE LA FAMILIA Y DEL HOGAR

3-I.A. RESUMEN

Algunos criterios de elegibilidad y normas del programa varían en función de la composición de la familia que solicita la ayuda. Además, algunos requisitos se aplican a la familia en su conjunto y otros a las personas que vivirán en la unidad asistida. En esta parte se proporciona la información necesaria para identificar correctamente a los miembros de la familia y del hogar, y para aplicar las normas de elegibilidad del HUD.

3-I.B. FAMILIA Y HOGAR [24 CFR 5.403; Aviso FR 02/03/12; Aviso PIH 2014-20; y Aviso FR 2/14/23]

Los términos «*familia*» y «*hogar*» tienen significados diferentes en el programa HCV.

Familia

Para poder optar a la ayuda, el solicitante debe cumplir los requisitos para ser considerado una familia. Según la definición del HUD, *una familia* incluye, entre otros, los siguientes casos, independientemente de la orientación sexual real o percibida, la identidad de género o el estado civil: una persona sola, que puede ser una persona mayor, una persona desplazada, una persona discapacitada, una persona de edad avanzada o cualquier otra persona sola. Dicho grupo incluye, entre otros, una familia con o sin hijos (un niño que se encuentra temporalmente fuera del hogar debido a su acogida en un hogar de acogida se considera miembro de la familia), una familia de personas mayores, una familia de personas casi mayores, una familia con discapacidad, una familia desplazada y el miembro restante de una familia inquilina. La PHA tiene la facultad discrecional de determinar si cualquier otro grupo de personas reúne los requisitos para ser considerado una familia.

Identidad de género significa las características de género reales o percibidas.

La orientación sexual se refiere a la homosexualidad, la heterosexualidad o la bisexualidad.

Política de la AHA

Una familia también incluye a dos o más personas que no están relacionadas por sangre, matrimonio, adopción u otra operación legal, pero que pueden demostrar que han vivido juntas anteriormente o certificar que los ingresos y otros recursos de cada persona estarán disponibles para satisfacer las necesidades de la familia.

Cada familia debe identificar a las personas que se incluirán en la familia en el momento de la solicitud y debe notificar a la AHA si se produce algún cambio en la composición de la familia.



Plan administrativo

A partir de la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA 102/104, la definición anterior de familia se modificará para incluir: Un joven que, por lo demás, reúna los requisitos y haya cumplido al menos 18 años y no más de 24 años y que haya abandonado el sistema de acogida o vaya a abandonarlo en un plazo de 90 días, de conformidad con un plan de transición descrito en el artículo 475(5)(H) de la Ley del Seguro Social (42 U.S.C. 675(5)(H)), y que se encuentra sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar a los 16 años o más; o u n grupo de personas que residen juntas.

Hogar

El término «hogar» es más amplio e incluye a otras personas que, con el permiso de la PHA, viven en una unidad asistida, como ayudantes internos, niños en acogida y adultos en acogida.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

3-I.C. SEPARACIÓN FAMILIAR Y MIEMBROS RESTANTES DE LA FAMILIA DEL INQUILINO

Separación familiar [24 CFR 982.315; Aviso PIH 2017-08]

Salvo en las siguientes condiciones, la PHA tiene la facultad discrecional de determinar qué miembros de una familia asistida siguen recibiendo asistencia si la familia se separa:

- Si la ruptura familiar es consecuencia de un caso de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la PHA debe garantizar que la víctima siga recibiendo asistencia. (Para conocer los requisitos de documentación y las políticas relacionadas con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso y la trata de personas, consulte la sección 16-IX.D de este plan).
- De conformidad con la Notificación PIH 2017-08, en el caso de los vales de HUD-Veterans Affairs Supportive Housing (HUD-VASH), cuando el veterano es el autor de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas, la víctima debe seguir recibiendo asistencia. Al término del vale HUD-VASH del agresor, se debe proporcionar a la víctima un HCV regular, si hay uno disponible, y el vale HUD-VASH del agresor debe utilizarse para atender a otra familia elegible. Si no hay un HCV regular disponible, la víctima seguirá utilizando el vale HUD-VASH, que deberá emitirse a otra familia elegible cuando se renueve el vale.
- Si un tribunal determina la disposición de los bienes entre los miembros de la familia asistida, la PHA estará obligada a acatar la decisión del tribunal sobre qué miembros de la familia seguirán recibiendo asistencia.

Política de la AHA

Cuando una familia en lista de espera se divide en dos familias que, por lo demás, reúnen los requisitos, solo una de las nuevas familias puede conservar la fecha de solicitud original. Los demás miembros de la familia anterior pueden presentar una nueva solicitud con una nueva fecha de solicitud si la lista de espera está abierta.

Si una familia se divide en dos familias que, por lo demás, reúnen los requisitos para recibir asistencia, solo una de las nuevas familias seguirá recibiendo asistencia.

En ausencia de una decisión judicial o de un acuerdo entre los miembros de la familia original, la AHA determinará qué familia conservará su lugar en la lista de espera o seguirá recibiendo asistencia. Para tomar su decisión, la AHA tendrá en cuenta los siguientes factores: (1) el interés de los hijos menores, incluidos los acuerdos de custodia; (2) el interés de los familiares enfermos, ancianos o discapacitados; (3) el interés de cualquier miembro de la familia que sea víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, incluido un miembro de la familia que se haya visto obligado a abandonar una unidad asistida como consecuencia de dicho abuso real o amenazado; (4) cualquier riesgo posible para los miembros de la familia como consecuencia de actividades delictivas; y (5) las recomendaciones de los profesionales de los servicios sociales.



Miembro restante de una familia inquilina [24 CFR 5.403]

La definición de familia del HUD incluye al *miembro restante de una familia inquilina*, que es un miembro de una familia asistida que permanece en la unidad cuando otros miembros de la familia han abandonado la unidad. Los miembros del hogar, como los ayudantes que viven en el hogar, los niños en acogida y los adultos en acogida, no se consideran miembros restantes de una familia.

Si los dependientes son los únicos «miembros restantes de una familia inquilina» y no hay ningún miembro de la familia que pueda asumir las responsabilidades del cabeza de familia, consulte el capítulo 6, sección 6-I.B, para conocer la política sobre «Cuidadores de menores».

3-I.D. CABEZA DE FAMILIA [24 CFR 5.504(b)]

El cabeza de familia es el miembro adulto de la familia que se considera el cabeza de familia a efectos de determinar la elegibilidad en función de los ingresos y el alquiler. El cabeza de familia es responsable de garantizar que la familia cumpla con todas sus responsabilidades en el marco del programa, solo o junto con un cecabeza de familia o cónyuge.

Política de la AHA

La familia puede designar a cualquier miembro cualificado de la familia como cabeza de familia.

El cabeza de familia debe tener capacidad legal para celebrar un contrato de arrendamiento según la legislación estatal y local. Un menor emancipado según la legislación estatal puede ser designado como cabeza de familia.

3-I.E. CÓNYUGE, COJEFAMILIAR Y OTRO ADULTO

Una familia puede tener un cónyuge o un jefe, pero no ambos [HUD-50058 IB, p. 13].

Cónyuge significa la pareja matrimonial del cabeza de familia.

Política de la AHA

El cónyuge incluye a la pareja en un matrimonio «de hecho», tal y como se define en la legislación estatal. El término «cónyuge» no se aplica a amigos, compañeros de piso o parejas sentimentales que no sean cónyuges. Un menor emancipado según la legislación estatal puede ser designado como cónyuge.

Un *cotitular* es una persona del hogar que es igualmente responsable con el cabeza de familia de garantizar que la familia cumpla con todas sus responsabilidades en virtud del programa, pero que no es cónyuge. Una familia solo puede tener un cotitular.

Política de AHA



Los menores emancipados según la legislación estatal pueden ser designados como cotitulares.

Por «*otro adulto*» se entiende un miembro de la familia, distinto del cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular, que sea mayor de 18 años. Los adultos en acogida y los ayudantes internos no se consideran otros adultos.

3-I.F. DEPENDIENTES Y MENORES [24 CFR 5.603]

Un *menor* es un miembro de la familia, distinto del cabeza de familia o del cónyuge, que es menor de 18 años.

Un *dependiente* es un miembro de la familia menor de 18 años o una persona de cualquier edad con una discapacidad o que sea estudiante a tiempo completo, con la excepción de las siguientes personas, que nunca pueden ser dependientes: el cabeza de familia, el cónyuge, el cotitular, los hijos/adultos en acogida y los ayudantes internos.

Es importante identificar a cada dependiente de la familia, ya que cada uno de ellos da derecho a la familia a una asignación por dependiente, tal y como se describe en el capítulo 6.

Custodia compartida de dependientes

Política de la AHA

Los dependientes que estén sujetos a un acuerdo de custodia compartida se considerarán miembros de la familia si viven con el solicitante o la familia participante el 50 % o más del tiempo.

Cuando más de un solicitante o familia participante reclame a los mismos dependientes como miembros de la familia, la familia que tenga la custodia principal en el momento del examen inicial o del reexamen podrá reclamar a los dependientes. Si hay una disputa sobre qué familia debe reclamarlos, la AHA tomará la decisión basándose en los documentos disponibles, como órdenes judiciales o una declaración del IRS que muestre qué familia ha reclamado al niño a efectos del impuesto sobre la renta.

3-I.G. ESTUDIANTE A TIEMPO COMPLETO [24 CFR 5.603; HCV GB, p. 5-29]

Un *estudiante a tiempo completo* (FTS) es una persona que asiste a la escuela o a una formación profesional a tiempo completo. El compromiso de tiempo o la carga lectiva necesaria para ser considerado a tiempo completo lo define la institución educativa.

Es importante identificar a cada FTS porque: (1) cada miembro de la familia que es un FTS, excepto el cabeza de familia, el cónyuge o el co-cabeza de familia, da derecho a la familia a una asignación por persona a cargo, y (2) los ingresos obtenidos por dicho FTS se tratan de forma diferente a los ingresos de otros miembros de la familia.



3-I.H. PERSONAS MAYORES Y CASI MAYORES, Y FAMILIAS DE PERSONAS MAYORES [24 CFR 5.100 y 5.403, Aviso FR 02/03/12]

Personas mayores

Una persona de edad avanzada es aquella que tiene al menos 62 años de edad.

Personas de edad avanzada

Una persona casi anciana es una persona que tiene entre 50 y 61 años.

Familia de personas mayores

Una *familia de personas mayores* es aquella en la que el cabeza de familia, el cónyuge, el co-cabeza de familia o el único miembro es una persona mayor. Es importante identificar a las familias de personas mayores porque estas tienen derecho a la prestación por familia de personas mayores que se describe en el capítulo 6.

3-I.I. PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIAS CON DISCAPACIDAD [24 CFR 5.403, Aviso FR 02/03/12] Personas

con discapacidad

En el marco del programa HCV, se aplican normas especiales a las personas con discapacidad y a cualquier familia cuyo cabeza de familia, cónyuge o co-cabeza de familia sea una persona con discapacidad. Las definiciones técnicas de «persona con discapacidad» y «persona con minusvalía» se recogen en el Anexo 3-1 al final de este capítulo.

Estas definiciones se utilizan con diversos fines, entre ellos garantizar que las personas con discapacidades no sean discriminadas por motivos de discapacidad.

Como se ha comentado en el capítulo 2, la PHA debe hacer que todos los aspectos del programa HCV sean accesibles para las personas con discapacidad y considerar las adaptaciones razonables solicitadas en función de la discapacidad de cada persona.

Familia con discapacidad

Una *familia discapacitada* es aquella en la que el cabeza de familia, el cónyuge o el cocabeza de familia es una persona con discapacidad. Es importante identificar a las familias discapacitadas porque estas familias tienen derecho a la prestación por familia discapacitada, tal y como se describe en el capítulo 6.

Aunque las personas con dependencia de drogas o alcohol se consideran personas con discapacidad, esto no impide que la PHA deniegue la asistencia por motivos relacionados con el abuso de alcohol y drogas, de conformidad con las políticas establecidas en la Parte III de este capítulo, o que rescinda la asistencia de conformidad con las políticas del capítulo 12.

3-I.J. INVITADOS [24 CFR 5.100]

Un *invitado* es una persona que se aloja temporalmente en la unidad con el consentimiento de un miembro del hogar que ha expresado o implícitamente autorizado dicho consentimiento.

Política de la AHA

Un invitado puede permanecer en la unidad asistida durante un máximo de 14 días consecutivos o un total de 30 días naturales acumulados durante cualquier periodo de 12 meses.

Los niños que estén sujetos a un acuerdo de custodia compartida o para los que una familia tenga derechos de visita, que no estén incluidos como miembros de la familia porque viven fuera del hogar asistido más del 50 % del tiempo, no están sujetos a las limitaciones de tiempo de los huéspedes descritas anteriormente.

Una familia puede solicitar una excepción a esta política por motivos válidos (por ejemplo, se prevé que el cuidado de un familiar que se recupera de una intervención médica dure 40 días consecutivos). No se hará ninguna excepción a menos que la familia pueda identificar y proporcionar documentación de la residencia a la que regresará el invitado.

3-I.K. NIÑOS Y ADULTOS EN ACOGIDA [24 CFR 5.603]

Antes de la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA 102/104, se aplicará la siguiente política sobre niños y adultos en acogida:

Los adultos acogidos suelen ser personas con discapacidad, sin relación con la familia inquilina, que no pueden vivir solas [24 CFR 5.609].

El término «*niño en acogida*» no está definido específicamente en la normativa.

Los niños y adultos en acogida que viven con un solicitante o que han sido aprobados por la PHA para vivir con una familia participante se consideran miembros del hogar, pero no miembros de la familia. Los ingresos de los niños y adultos en acogida no se contabilizan en los ingresos anuales de la familia, y los niños y adultos en acogida no tienen derecho a la deducción por personas a cargo [24 CFR 5.603; HUD-50058 IB, p. 13].

Política de la AHA

Un *niño en acogida* es un niño que se encuentra bajo la tutela o custodia legal de un estado, condado o agencia privada de adopción o acogida, pero que es cuidado por padres de acogida en sus propios hogares, en virtud de algún tipo de acuerdo de acogida a corto o largo plazo con la agencia de custodia.

Plan administrativo

Se podrá permitir que un niño o adulto en acogida resida en la unidad si su presencia no supone una infracción de las normas de espacio HQS según el artículo 24 CFR 982.401.

Los niños que se ausentan temporalmente del hogar como resultado de su colocación en acogida temporal se tratan en la sección 3-I.L.

En la fecha de cumplimiento de la PHA HOTMA 102/104, lo siguiente sustituirá a la sección anterior sobre niños y adultos en acogida:

Un *adulto en acogida* es un miembro del hogar que tiene 18 años o más y cumple la definición de *adulto en acogida* según la legislación estatal. En general, un adulto en acogida es una persona que tiene 18 años o más, no puede vivir de forma independiente debido a una condición física o mental debilitante y ha sido colocada con la familia por una agencia de acogida autorizada o por sentencia, decreto u otra orden de cualquier tribunal de jurisdicción competente.

Un *niño en acogida* es un miembro del hogar que cumple con la definición de *niño en acogida* según la ley estatal. En general, un niño en acogida es asignado a una familia por una agencia de colocación autorizada (por ejemplo, una agencia pública de bienestar infantil) o por sentencia, decreto u otra orden de cualquier tribunal de jurisdicción competente.

Los niños y adultos en acogida que viven con un solicitante o que han sido aprobados por la PHA para vivir con una familia participante se consideran miembros del hogar, pero no miembros de la familia. Los ingresos de los niños y adultos en acogida no se tienen en cuenta en los ingresos anuales de la familia, y los niños y adultos en acogida no tienen derecho a la deducción por personas a cargo [24 CFR 5.603; HUD-50058 IB, p. 13].

Política de la AHA

Se puede permitir que un niño o adulto en acogida resida en la unidad si su presencia no da lugar a una infracción de las normas de espacio descritas en la sección 8-I.F. de esta política.

Los niños que se encuentran temporalmente ausentes del hogar como resultado de su colocación en acogida temporal se tratan en la sección 3-I.L.

3-I.L. MIEMBROS DE LA FAMILIA AUSENTES

Las personas pueden estar ausentes de la familia, ya sea temporal o permanentemente, por diversas razones, entre ellas actividades educativas, acogida en un hogar de acogida, empleo, enfermedad, encarcelamiento y orden judicial.

Definiciones de ausencia temporal y permanente

Política de la AHA

Plan administrativo

Por lo general, una persona que está o se espera que esté ausente de la unidad asistida durante 90 días consecutivos o menos se considera temporalmente ausente y sigue siendo considerada miembro de la familia. Por lo general, una persona que está o se espera que esté ausente de la unidad asistida durante más de 180 días consecutivos se considera permanentemente ausente y deja de ser miembro de la familia. A continuación se analizan las excepciones a esta política general.

Estudiantes ausentes

Política de AHA

Cuando una persona que ha sido considerada miembro de la familia asiste a la escuela lejos de su hogar, seguirá siendo considerada miembro de la familia a menos que la AHA reciba información que indique que el estudiante ha establecido un hogar independiente o que la familia declare que el estudiante ha establecido un hogar independiente.

Ausencias por acogida en un hogar de acogida [24 CFR 5.403]

Los niños que se ausentan temporalmente del hogar como resultado de su acogida en un hogar de acogida se consideran miembros de la familia.

Política de la AHA

Si un niño ha sido colocado en acogida temporal, la AHA verificará con la agencia correspondiente si se espera que el niño regrese al hogar y cuándo. A menos que la agencia confirme que el niño ha sido retirado permanentemente del hogar, el niño se contará como miembro de la familia.

Ausencia del cabeza de familia, cónyuge o co-cabeza de familia

Política de la AHA

El cabeza de familia, cónyuge o co-cabeza de familia empleado que se ausente de la unidad durante más de 90 días consecutivos por motivos laborales seguirá siendo considerado miembro de la familia.

Miembros de la familia confinados permanentemente por razones médicas [HCV GB, p. 5-22]

Si un miembro de la familia está confinado en un hogar de ancianos o en un hospital de forma permanente, esa persona ya no se considerará miembro de la familia y sus ingresos no se tendrán en cuenta [HCV GB, p. 5-22].

Política de la PHA

Una persona confinada en una residencia de ancianos o un hospital de forma permanente no se considera miembro de la familia.



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

La AHA solicitará a un profesional médico responsable que verifique la ausencia permanente del familiar. Si el profesional médico responsable no puede proporcionar una determinación, la persona se considerará temporalmente ausente. Si la familia certifica que el familiar está confinado de forma permanente, podrá presentar cualquier documentación o prueba adicional, y la AHA la tendrá en cuenta.

Regreso de familiares ausentes de forma permanente

Política de la AHA

La familia debe solicitar la aprobación de la AHA para el regreso de cualquier miembro adulto de la familia que la AHA haya determinado previamente como ausente de forma permanente. La persona está sujeta a los requisitos de elegibilidad y selección que se describen en otra sección de este capítulo.

3-I.M. ASISTENTE DOMICILIARIO

Un *asistente residente* es una persona que reside con una o más personas mayores, personas de edad avanzada o personas con discapacidades, y que: (1) se considera esencial para el cuidado y el bienestar de dichas personas, (2) no tiene la obligación de mantenerlas, y (3) no viviría en la unidad si no fuera para prestar los servicios de apoyo necesarios [24 CFR 5.403].

La PHA debe aprobar un asistente interno si es necesario como adaptación razonable de conformidad con 24 CFR 8, para que el programa sea accesible y utilizable por el miembro de la familia con discapacidad.

Los ingresos de un asistente residente no se tienen en cuenta en el cálculo de los ingresos anuales de la familia [24 CFR 5.609(b)]. Los familiares pueden ser aprobados como asistentes residentes si cumplen todos los criterios que definen a un asistente residente. Dado que los asistentes residentes no son miembros *de la familia*, un familiar que preste servicios como asistente residente no se considerará un miembro restante de la familia del inquilino.

Política de la AHA

La solicitud de una familia para obtener un asistente residente puede realizarse de forma oral o por escrito. La AHA verificará la necesidad de un asistente residente con un profesional fiable y con conocimientos, como un médico, un trabajador social o un asistente social, a menos que la necesidad relacionada con la discapacidad sea evidente o conocida por la AHA. Para que se mantenga la aprobación, es posible que se solicite a la familia que presente una nueva solicitud por escrito, sujeta a la verificación de la PHA en cada revisión anual.

Además, la familia y el asistente interno deberán presentar un certificado en el que se indique que el asistente interno (1) no está obligado a mantener a la persona o personas que necesitan los cuidados, y (2) no viviría en la unidad excepto para prestar los servicios de apoyo necesarios.

Plan administrativo

La AHA no aprobará a una persona concreta como asistente interno y podrá retirar dicha aprobación si [24 CFR 982.316(b)]:

La persona comete fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de vivienda;

La persona comete actividades delictivas relacionadas con drogas o actividades delictivas violentas; o

La persona tiene actualmente alquileres u otras cantidades pendientes de pago a la AHA o a otra AHA en relación con la Sección 8 o la asistencia para la vivienda pública en virtud de la Ley de 1937.

La persona no debe ser miembro actual o anterior del hogar en el momento de la solicitud.

La AHA notificará a la familia su decisión por escrito en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud de asistente interno, incluyendo toda la documentación necesaria relacionada con la solicitud.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

PARTE II: CRITERIOS BÁSICOS DE

ELEGIBILIDAD 3-II.A. ELEGIBILIDAD EN FUNCIÓN DE LOS

INGRESOS Y DESTINATARIOS

Límites de ingresos

El HUD establece límites de ingresos para todas las áreas del país y los publica anualmente en el *Registro Federal*. Se basan en estimaciones de los ingresos familiares medios con ajustes según el tamaño de la familia. Los límites de ingresos se utilizan para determinar la elegibilidad para el programa y para fines de selección de ingresos, tal y como se explica en esta sección.

Definiciones de los límites de ingresos [24 CFR 5.603(b)]

Familia de bajos ingresos. Una familia cuyos ingresos anuales no superan el 80 % de la renta media de la zona, ajustada en función del tamaño de la familia.

Familia con ingresos muy bajos. Una familia cuyos ingresos anuales no superan el 50 % de los ingresos medios de la zona, ajustados en función del tamaño de la familia.

Familia con ingresos extremadamente bajos. Una familia cuyos ingresos anuales no superan el nivel federal de pobreza o el 30 % de los ingresos medios de la zona, cualquiera que sea la cifra más alta.

El ingreso medio del área es determinado por el HUD, con ajustes para familias más pequeñas y más grandes. El HUD puede establecer límites máximos de ingresos superiores o inferiores al 30, 50 u 80 por ciento del ingreso medio de un área si considera que tales variaciones son necesarias debido a ingresos familiares inusualmente altos o bajos.

Uso de los límites de ingresos para la elegibilidad [24 CFR 982.201 y Aviso PIH 2023-27]

Los límites de ingresos se utilizan para determinar la elegibilidad solo en el momento de la admisión. La elegibilidad en función de los ingresos se determina comparando los ingresos anuales del solicitante con el límite de ingresos aplicable al tamaño de su familia. Los ingresos y los activos netos de los miembros del hogar se excluyen a la hora de determinar la elegibilidad en función de los ingresos; sin embargo, los miembros del hogar se tienen en cuenta a efectos del tamaño de la unidad y las normas de subvención. Para ser elegible en función de los ingresos, la familia solicitante debe cumplir uno de los siguientes requisitos:

- Una familia *con ingresos muy bajos*
- Una familia *con bajos ingresos* que haya recibido «asistencia continua» en virtud de la Ley de Vivienda de 1937. Se considera que una familia recibe asistencia continua si ya está recibiendo asistencia en virtud de cualquier programa de la Ley de Vivienda de 1937 en el momento en que es admitida en el programa HCV [24 CFR 982.4; 24 CFR 982.201(b)]

Política de la AHA

La PHA considerará que una familia recibe asistencia continua si, en el momento en que fue seleccionada de la lista de espera de la AHA, estaba alquilando una unidad en virtud de cualquier programa de la Ley de Vivienda de 1937.



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

- Una familia de bajos ingresos que reúna los requisitos para recibir asistencia mediante vales como hogar no comprador que vive en desarrollos HOPE 1 (propiedad de viviendas públicas), HOPE 2 (propiedad de viviendas multifamiliares) u otros programas de propiedad de viviendas multifamiliares asistidos por el HUD cubiertos por 24 CFR 248.173
- Una familia de bajos ingresos o ingresos moderados que se vea desplazada como consecuencia del pago anticipado de una hipoteca o de la rescisión voluntaria de un contrato de seguro hipotecario sobre una vivienda de bajos ingresos que cumpla los requisitos establecidos en el artículo 24 CFR 248.101.
- Una familia con bajos ingresos puede optar a la ayuda en virtud del VASH [Aviso FR 8/13/24]. Consulte el capítulo 19 de esta política para obtener más información.

El HUD permite a la PHA establecer categorías adicionales de familias con bajos ingresos que pueden ser consideradas elegibles. Las categorías adicionales deben ser coherentes con el plan de la PHA y los planes consolidados de los gobiernos locales dentro de la jurisdicción de la PHA.

Política de la AHA

La AHA no ha establecido ninguna categoría adicional de familias de bajos ingresos elegibles.

Uso de límites de ingresos para la selección [24 CFR 982.201]

Al menos el 75 % de las familias admitidas en el programa de la PHA durante un año fiscal de la PHA deben ser familias con ingresos extremadamente bajos. El HUD puede aprobar excepciones a este requisito si la PHA demuestra que ha realizado todos los esfuerzos necesarios, pero no ha podido atraer a un número adecuado de familias con ingresos extremadamente bajos que cumplan los requisitos.

Las familias que reciben asistencia continua en virtud de la Ley de Vivienda de 1937 y las familias que viven en viviendas de bajos ingresos elegibles y que se ven desplazadas como resultado del pago anticipado de una hipoteca o la rescisión voluntaria de un contrato de seguro hipotecario no se tienen en cuenta a efectos de la selección de ingresos.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

3-II.B. CIUDADANÍA O ESTATUS MIGRATORIO ELEGIBLE [24 CFR 5, Subparte E]

La ayuda para la vivienda solo está disponible para personas que sean ciudadanos estadounidenses, nacionales estadounidenses (en lo sucesivo, «ciudadanos y nacionales») o no ciudadanos con un estatus migratorio elegible. Al menos un miembro de la familia debe ser ciudadano, nacional o no ciudadano con un estatus migratorio elegible para que la familia pueda optar a cualquier nivel de ayuda.

Todas las familias solicitantes deben ser notificadas del requisito de presentar pruebas de su condición de ciudadanía cuando presenten la solicitud. Siempre que sea posible, y de conformidad con el Plan de Competencia Limitada en Inglés de la PHA, la notificación debe estar redactada en un idioma que la persona comprenda si no domina el inglés.

Declaración [24 CFR 5.508]

El HUD exige que cada miembro de la familia declare si es ciudadano, nacional o extranjero con derecho a participar, excepto aquellos miembros que decidan no alegar que tienen un estatus migratorio que les da derecho a participar. Aquellos que decidan no alegar su estatus se considerarán extranjeros sin derecho a participar. En el caso de los ciudadanos, nacionales y no ciudadanos elegibles, la declaración debe estar firmada personalmente por el cabeza de familia, el cónyuge, el co-cabeza de familia y cualquier otro miembro de la familia mayor de 18 años, y por uno de los padres o el tutor en el caso de los menores. La familia debe identificar por escrito a cualquier miembro de la familia que decida no alegar su estatus migratorio (véase «No ciudadanos elegibles» más abajo). No se requiere ninguna declaración para los ayudantes que vivan en el hogar, los niños en acogida o los adultos en acogida.

Ciudadanos y nacionales estadounidenses

En general, los ciudadanos y nacionales solo deben presentar una declaración firmada como verificación de su estatus. Sin embargo, las regulaciones del HUD permiten a la PHA solicitar documentación adicional sobre su estatus, como un pasaporte.

Política de la AHA

Los familiares que declaren su ciudadanía o nacionalidad no tendrán que presentar documentación adicional, a menos que la AHA reciba información que indique que la declaración de una persona podría no ser correcta.

No ciudadanos elegibles

Además de proporcionar una declaración firmada, quienes declaren su condición de no ciudadanos elegibles deberán firmar un formulario de consentimiento de verificación y cooperar con los esfuerzos de la PHA para verificar su estatus migratorio, tal y como se describe en el Capítulo 7. La documentación necesaria para establecer la condición de no ciudadano elegible varía en función de factores como la fecha de entrada en los Estados Unidos, las condiciones en

en que se ha concedido la condición de inmigrante elegible, la edad de la persona y la fecha en que la familia comenzó a recibir la ayuda financiada por el HUD.

Los residentes legales de las Islas Marshall, los Estados Federados de Micronesia y Palau, conocidos conjuntamente como los Estados Libremente Asociados (FAS), son elegibles para recibir asistencia para la vivienda en virtud del artículo 141 de los Pactos de Libre Asociación entre el Gobierno de los Estados Unidos y los Gobiernos de los FAS [Ley Pública 106-504].

No ciudadanos no elegibles

Los no ciudadanos que no deseen impugnar su estatus migratorio deben incluir sus nombres en una lista de familiares no impugnantes, firmada por el cabeza de familia, el cónyuge o el co-cabeza de familia (independientemente de su estatus migratorio), indicando su estatus migratorio no elegible. La PHA no está obligada a verificar la condición de inelegibilidad de un miembro de la familia ni a informar de la presencia ilegal de una persona en los Estados Unidos al Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos (USCIS).

Está prohibido proporcionar asistencia para la vivienda a estudiantes no ciudadanos [24 CFR 5.522]. Esta prohibición se extiende al cónyuge no ciudadano de un estudiante no ciudadano, así como a los hijos menores que acompañan o siguen al estudiante no ciudadano para reunirse con él. Dicha prohibición no se extiende al cónyuge ciudadano de un estudiante no ciudadano ni a los hijos del cónyuge ciudadano y del estudiante no ciudadano. Dichas familias tienen derecho a recibir asistencia prorrateada como familias mixtas.

Familias mixtas

Una familia tiene derecho a recibir asistencia siempre que al menos uno de sus miembros sea ciudadano, nacional o extranjero con derecho a ello. Las familias que incluyen a personas con derecho a ello y sin derecho a ello se consideran *familias mixtas*. Se notificará a estas familias que su asistencia se prorrateará y que pueden solicitar una audiencia si impugnan esta decisión. Véase el capítulo 6 para obtener más información sobre cómo se prorratean los alquileres y el capítulo 16 para obtener más información sobre los procedimientos de audiencia informal.

Familias no elegibles [24 CFR 5.514(d), (e) y (f)]

Una PHA puede optar por prestar asistencia a una familia antes de verificar la elegibilidad de la persona o de un miembro de la familia [24 CFR 5.512(b)]. De lo contrario, no se prestará asistencia a ninguna persona o familia antes de que la PHA haya establecido de manera afirmativa que la persona o al menos un miembro de la familia es elegible. La verificación de la elegibilidad a estos efectos se produce cuando la persona o los miembros de la familia han presentado la documentación a la PHA de conformidad con los requisitos del programa [24 CFR 5.512(a)].

Política de la AHA



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

La AHA no proporcionará asistencia a una familia antes de la verificación de al menos un miembro de la familia.

Cuando la AHA determine que una familia solicitante no incluye a ningún ciudadano, nacional o extranjero con derecho a participar, tras el proceso de verificación, se enviará a la familia una notificación por escrito en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de la determinación.

La notificación explicará los motivos de la denegación de la asistencia, indicará que la familia puede tener derecho a una prórroga de la asistencia y le informará de su derecho a solicitar una apelación ante el Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos (USCIS) o a solicitar una audiencia informal con la AHA. La audiencia informal con la AHA puede solicitarse en lugar de la apelación ante el USCIS o al término del proceso de apelación ante el USCIS. La notificación también debe informar a la familia solicitante de que la asistencia no puede retrasarse hasta la conclusión del proceso de apelación ante el USCIS, pero que puede retrasarse hasta que concluya el proceso de audiencia informal.

Los procedimientos de audiencia informal se encuentran en el capítulo 16.

Plazo para la determinación del estatus de ciudadanía [24 CFR 5.508(g)]

En el caso de los nuevos ocupantes que se incorporen a la familia asistida, la PHA deberá verificar su situación en la primera revisión provisional o periódica que se realice tras la ocupación de la vivienda por parte de la persona, lo que ocurra primero.

Si una persona reúne los requisitos para obtener una prórroga para la presentación de los documentos requeridos, la PHA debe conceder dicha prórroga por un máximo de 30 días [24 CFR 5.508(h)].

Cada miembro de la familia debe presentar pruebas de su condición de elegible una sola vez durante la ocupación continua.

Política de la AHA

La AHA verificará la condición de ciudadanía de los solicitantes en el momento en que se determinen otros factores de elegibilidad.

3-II.C. NÚMEROS DE LA SEGURIDAD SOCIAL [24 CFR 5.216 y 5.218, Aviso PIH 2018-24]

El solicitante y todos los miembros de su hogar deben revelar el número de la seguridad social (SSN) completo y exacto asignado a cada miembro del hogar, así como la documentación necesaria para verificar cada SSN. Si se ha añadido un niño menor de 6 años a la familia del solicitante en los 6 meses anteriores a la emisión del vale, una familia que de otro modo sería elegible podrá ser admitida en el programa y deberá revelar y documentar el SSN del niño en un plazo de 90 días a partir de la

fecha de entrada en vigor del contrato HAP inicial. En el capítulo 7 se ofrece una descripción detallada de la documentación aceptable.

Nota: Estos requisitos no se aplican a los no ciudadanos que no reclaman un estatus migratorio elegible.

La PHA debe denegar la asistencia a una familia solicitante si no cumple los requisitos de divulgación y documentación del SSN contenidos en 24 CFR 5.216.

3-II.D. CONSENTIMIENTO DE LA FAMILIA PARA LA DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN [24 CFR 5.230, 24 CFR 5.232 y HCV GB, pág. 5-13]

El HUD exige que cada miembro adulto de la familia, así como el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular, independientemente de su edad, firmen el formulario HUD-9886-A, Autorización para la divulgación de información/Aviso de la Ley de Privacidad, el formulario HUD-52675 Deudas con agencias de vivienda pública y rescisiones, y otros formularios de consentimiento que sean necesarios para recopilar información relevante para la elegibilidad y el nivel de asistencia de la familia. El capítulo 7 proporciona información detallada sobre los formularios de consentimiento y los requisitos de verificación. El formulario de consentimiento sigue vigente hasta que se deniega la asistencia a la familia, se da por terminada la asistencia o la familia notifica por escrito la revocación del consentimiento.

La PHA debe denegar la admisión al programa si algún miembro de la familia solicitante no firma y presenta los formularios de consentimiento para obtener información de conformidad con el título 24 del CFR, subpartes B y F [24 CFR 982.552(b)(3) y 24 CFR 5.232(a)].

En la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA 102/104, se añade lo siguiente sobre la revocación del consentimiento:

Sin embargo, esto no se aplica si el solicitante o participante, o cualquier miembro de su familia, revoca su consentimiento con respecto a la capacidad de la PHA para acceder a los registros financieros de las instituciones financieras, a menos que la PHA establezca una política según la cual la revocación del consentimiento para acceder a los registros financieros dará lugar a la denegación de la admisión o a la terminación de la asistencia [24 CFR 5.232(c)].

Política de la AHA

La AHA ha establecido una política según la cual la revocación del consentimiento para acceder a los registros financieros dará lugar a la denegación de la admisión.

3-II.E. ESTUDIANTES MATRICULADOS EN INSTITUCIONES DE EDUCACIÓN SUPERIOR [24 CFR 5.612, Aviso FR 4/10/06, Aviso FR 9/21/16]

Plan administrativo

La sección 327 de la Ley Pública 109-115 y la normativa de aplicación 24 CFR 5.612 establecieron nuevas restricciones a la elegibilidad de determinados estudiantes (tanto a tiempo parcial como a tiempo completo) matriculados en instituciones de educación superior.

Si un estudiante matriculado en una institución de educación superior es menor de 24 años, no es veterano, no está casado, no tiene hijos a su cargo y no es una persona con discapacidad que recibe asistencia HCV a fecha de 30 de noviembre de 2005, se debe examinar su elegibilidad junto con la elegibilidad por ingresos de sus padres. En estos casos, tanto el estudiante como sus padres deben cumplir los requisitos de ingresos para que el estudiante pueda recibir la ayuda HCV. Sin embargo, si se determina que un estudiante en estas circunstancias es independiente de sus padres de acuerdo con la política de la PHA, los ingresos de los padres del estudiante no se tendrán en cuenta para determinar la elegibilidad del estudiante.

La nueva ley no se aplica a los estudiantes que residen con padres que solicitan recibir asistencia HCV. Se limita a los estudiantes que solicitan asistencia por su cuenta, independientemente de sus padres.

Definiciones

Para determinar si las nuevas restricciones de elegibilidad se aplican a un estudiante y de qué manera, la PHA se basará en las siguientes definiciones [Aviso FR 4/10/06, Aviso FR 9/21/16].

Hijo dependiente

En el contexto de las restricciones de elegibilidad de los estudiantes, se entiende por *hijo dependiente* un hijo dependiente de un estudiante matriculado en una institución de educación superior. El hijo dependiente también debe cumplir la definición de *dependiente* que figura en el artículo 24 CFR 5.603, que establece que el dependiente debe ser un miembro de la familia asistida, distinto del cabeza de familia o del cónyuge, que sea menor de 18 años, o sea una persona con discapacidad, o sea un estudiante a tiempo completo. Los hijos en acogida y los adultos en acogida no se consideran dependientes.

Estudiante independiente

Política de la AHA

La AHA considerará que un estudiante es «independiente» de sus padres y no se tendrán en cuenta los ingresos de estos a la hora de determinar la elegibilidad del estudiante si se cumplen los cuatro criterios siguientes:

La persona tiene la edad legal para celebrar contratos según la legislación estatal.

La persona ha establecido un hogar separado de sus padres durante al menos un año antes de solicitar la ocupación o cumple con la definición de estudiante independiente del Departamento de Educación de los Estados Unidos.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

Para ser considerado un *estudiante independiente* según el Departamento de Educación, un estudiante debe cumplir uno o más de los siguientes criterios:

La persona debe tener al menos 24 años cumplidos al 31 de diciembre del año en que se solicita la ayuda.

La persona es huérfana, está en acogida o bajo tutela judicial, o lo era en cualquier momento desde que cumplió los 13 años.

La persona es, o era inmediatamente antes de alcanzar la mayoría de edad, un menor emancipado o bajo tutela legal según lo determine un tribunal competente en el estado de residencia legal de la persona.

La persona es veterana de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos o está actualmente en servicio activo en las Fuerzas Armadas con fines distintos al entrenamiento.

La persona es un estudiante graduado o profesional. La persona está casada.

La persona tiene uno o más dependientes legales que no sean su cónyuge (por ejemplo, hijos dependientes o un padre anciano dependiente).

Se ha verificado que, durante el año escolar en el que se presenta la solicitud, la persona es un menor no acompañado que se encuentra sin hogar o es un menor sin hogar, o bien es un menor no acompañado, en riesgo de quedarse sin hogar y que se mantiene por sus propios medios, mediante:

Una agencia educativa local de enlace para personas sin hogar

El director de un programa financiado en virtud del subtítulo B del título IV de la Ley McKinney-Vento de Asistencia a Personas sin Hogar o una persona designada por el director

Un administrador de ayuda financiera

La persona es un estudiante para el que un administrador de ayuda financiera ha determinado de forma documentada su independencia debido a otras circunstancias inusuales



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

La persona no ha sido declarada como dependiente por sus padres de conformidad con la normativa del IRS, tal y como se demuestra en los últimos formularios fiscales de los padres.

La persona debe presentar una certificación del importe de la ayuda económica que le proporcionarán sus padres. Esta certificación debe estar firmada por la persona que proporciona la ayuda y debe presentarse incluso si no se proporciona ninguna ayuda.

Si la AHA determina que una persona cumple con la definición de *joven vulnerable*, dicha determinación es todo lo que se necesita para determinar que la persona es un *estudiante independiente* a los efectos de utilizar únicamente los ingresos del estudiante para determinar su elegibilidad para recibir asistencia.

La AHA verificará que el estudiante cumple los criterios anteriores de conformidad con las políticas de la sección 7-II.E.

Institución de educación superior

La PHA utilizará la definición legal de la sección 102 de la Ley de Educación Superior de 1965 para determinar si un estudiante asiste a una *institución de educación superior* (véase el Anexo 3-2). **Padres**

Política de la AHA

A efectos de las restricciones de elegibilidad de los estudiantes, la definición de *padres* incluye a los padres biológicos o adoptivos, los padrastros o madrastras (siempre que estén casados con el padre biológico o adoptivo), y los tutores (por ejemplo, abuelos, tíos, padrinos, etc.).

Personas con discapacidad

La PHA utilizará la definición legal establecida en la sección 3(b)(3)(E) de la Ley de 1937 para determinar si un estudiante es una *persona con discapacidad* (véase el Anexo 3-1).

Veterano

Política de la AHA

Un *veterano* es una persona que ha prestado servicio activo en el ejército, la marina o la fuerza aérea y que ha sido licenciada o dada de baja de dicho servicio en condiciones que no sean deshonrosas.

Jóvenes vulnerables

Política de la AHA

Un *joven vulnerable* es una persona que cumple con la definición de *estudiante independiente* del Departamento de Educación de los Estados Unidos en los párrafos (b), (c) o (h), tal y como se adopta en la Sección II de la Notificación FR 9/21/16:

La persona es huérfana, está bajo tutela o es pupila del tribunal, o fue huérfana, estuvo bajo tutela o fue pupila del tribunal en cualquier momento cuando tenía 13 años de edad o más.

La persona es, o era inmediatamente antes de alcanzar la mayoría de edad, un menor emancipado o bajo tutela legal según lo determine un tribunal competente en el estado de residencia legal de la persona.

Se ha verificado durante el año escolar en el que se presenta la solicitud que la persona es un joven no acompañado que es un niño o joven sin hogar, o que está no acompañado, en riesgo de quedarse sin hogar y que se mantiene por sí mismo, mediante:

Una agencia educativa local de enlace para personas sin hogar

El director de un programa financiado en virtud del subtítulo B del título IV de la Ley McKinney-Vento de Asistencia a Personas sin Hogar o una persona designada por el director

Un administrador de ayuda financiera

Determinación de la elegibilidad del estudiante

Si un estudiante solicita asistencia por su cuenta, sin sus padres, la PHA debe determinar si el estudiante está sujeto a las restricciones de elegibilidad contenidas en 24 CFR 5.612. Si el estudiante está sujeto a dichas restricciones, la PHA debe asegurarse de que: (1) el estudiante es elegible individualmente para el programa, (2) el estudiante es independiente de sus padres o los padres del estudiante cumplen los requisitos de ingresos para el programa, y (3) la «familia» con la que el estudiante presenta la solicitud es elegible colectivamente para el programa.

Política de la AHA

Para cualquier estudiante que esté sujeto a las restricciones del artículo 5.612, la AHA:

Seguirá sus políticas habituales para determinar si el estudiante individualmente y la «familia» del estudiante colectivamente son elegibles para el programa.

Plan administrativo

Determinará si el estudiante es independiente de sus padres de acuerdo con la definición de *estudiante independiente* en esta sección.

Seguirá las políticas que se indican a continuación, si procede, para determinar si los padres del estudiante cumplen los requisitos de ingresos para participar en el programa.

Si la AHA determina que el estudiante, los padres del estudiante (si corresponde) o la «familia» del estudiante no son elegibles, la AHA enviará una notificación de denegación de conformidad con las políticas de la Sección 3-III.F, y la familia solicitante tendrá derecho a solicitar una revisión informal de conformidad con las políticas de la Sección 16-III.B.

Determinación de la elegibilidad por ingresos de los padres

Política de la AHA

Para cualquier estudiante que esté sujeto a las restricciones 5.612 y que no cumpla con la definición de *estudiante independiente* en esta sección, la AHA determinará la elegibilidad de los ingresos de los padres del estudiante de la siguiente manera:

Si los padres del estudiante están casados y viven juntos, la AHA obtendrá una declaración conjunta de ingresos y una certificación de ingresos conjuntos de los padres.

Si el padre o la madre del estudiante es viudo o soltero, la AHA obtendrá una declaración de ingresos y una certificación de ingresos de ese padre o madre.

Si los padres del estudiante están divorciados o separados, la AHA obtendrá una declaración de ingresos y una certificación de ingresos de cada uno de los padres.

Si el estudiante ha estado viviendo con uno de sus padres y no ha tenido contacto con el otro o no sabe dónde contactarlo, la AHA le pedirá que presente una certificación bajo pena de perjurio en la que describa las circunstancias y declare que no recibe ayuda económica del otro padre. A continuación, la AHA obtendrá una declaración de ingresos y una certificación de ingresos del padre con el que el estudiante ha estado viviendo o ha tenido contacto.

Para determinar la elegibilidad de los ingresos de los padres del estudiante, la AHA utilizará los límites de ingresos de la jurisdicción en la que viven los padres.

3-II.F. BÚSQUEDAS EN EL SISTEMA EIV [Preguntas frecuentes sobre el EIV; Formación sobre el sistema EIV 30/9/20; y Aviso PIH 2023-27]

Búsqueda de inquilinos existentes

Plan administrativo

Antes de la admisión al programa, la PHA debe buscar a todos los miembros del hogar utilizando el módulo de búsqueda de inquilinos existentes (EIV) del EIV. La PHA debe revisar los informes para detectar cualquier coincidencia con la SSA que implique a otra PHA o a una entidad multifamiliar y hacer un seguimiento de cualquier problema identificado. La PHA debe proporcionar a la familia una copia de los resultados de la búsqueda de inquilinos existentes si así lo solicita. En ningún momento ningún miembro de la familia podrá recibir asistencia duplicada.

Si el inquilino es una nueva admisión a la PHA y se identifica una coincidencia en una propiedad multifamiliar, la PHA debe informar de la fecha de admisión al programa a la propiedad multifamiliar y documentar la notificación en el expediente del inquilino. La familia debe proporcionar la documentación de la mudanza de la unidad asistida, según corresponda.

Política de la AHA

La AHA se pondrá en contacto con la otra AHA o con el propietario identificado en el informe para confirmar que la familia se ha mudado de la unidad y obtener documentación sobre la situación actual del arrendamiento, incluido el formulario HUD-50058 o 50059, según corresponda, que indique el fin de la participación. La AHA solo aprobará la asistencia si se muda de la unidad asistida que ocupa actualmente.

Deudas con las PHA y rescisiones

Todos los miembros adultos del hogar deben firmar el formulario HUD-52675 Deudas con la vivienda pública y rescisiones. Antes de la admisión al programa, la PHA debe buscar a cada miembro adulto de la familia en el módulo Deudas con las PHA y rescisiones.

Si un inquilino actual o anterior disputa la información del módulo, debe ponerse en contacto directamente con la PHA por escrito para disputar la información y proporcionar cualquier documentación que respalde la disputa. Si la PHA determina que la información disputada es incorrecta, la PHA actualizará o eliminará el registro del EIV. Los antiguos inquilinos pueden disputar la información sobre deudas y terminaciones durante un período de hasta tres años a partir de la fecha de finalización de la participación en el programa.

Política de la AHA

La AHA exigirá a cada miembro adulto del hogar que firme el formulario HUD-52675 una vez, en el momento de la determinación de la elegibilidad. Cualquier nuevo miembro que se añada al hogar después de la admisión deberá firmar el formulario HUD-52675 antes de ser añadido al hogar.

La AHA buscará en el módulo «Deudas con las PHA y rescates» como parte de la determinación de elegibilidad de los nuevos hogares y como parte del proceso de selección de cualquier miembro del hogar que se añada después de que el hogar haya sido admitido en el programa. Si la búsqueda arroja alguna información sobre deudas o rescates, la AHA determinará



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

si esta información justifica una denegación de conformidad con las políticas establecidas en la Parte III de este capítulo.

Informe de ingresos del EIV

Para cada nueva admisión, la PHA debe revisar la información sobre los ingresos en el EIV para confirmar y validar los ingresos declarados por la familia en un plazo de 120 días a partir de la transmisión de la información de admisión al HUD. La PHA debe imprimir y conservar copias de los informes en el expediente del inquilino y resolver cualquier discrepancia con la familia.



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

PARTE III: DENEGACIÓN DE LA AYUDA

3-III.A. RESUMEN

Se debe denegar la asistencia a las familias que no cumplan los criterios de elegibilidad descritos en las partes I y II. Una PHA puede denegar la asistencia a un solicitante debido a la acción o falta de acción de la familia, tal y como se describe en 24 CFR 982.552 o 982.553. En esta sección se analizan otras situaciones y circunstancias en las que la denegación de la asistencia es obligatoria para la PHA, y aquellas en las que la denegación de la asistencia es opcional para la PHA.

Si bien las normas establecen que la PHA debe prohibir la admisión por determinados tipos de actividades delictivas y le otorgan la opción de denegar la admisión por otros tipos de antecedentes penales, también deben tenerse en cuenta las normas más recientes del HUD y las directrices de la OGC a la hora de determinar si los antecedentes penales de una persona en particular justifican la denegación de la admisión.

Al considerar cualquier denegación de admisión, las PHA no pueden utilizar los antecedentes penales como base para la denegación. Además, el HUD no exige la adopción de políticas de «una sola infracción» y recuerda a las PHA su obligación de salvaguardar los derechos procesales de los solicitantes y los inquilinos [Aviso PIH 2015-19].

La Oficina del Asesor Jurídico del HUD publicó un memorándum el 4 de abril de 2016 sobre la aplicación de las normas de la Ley de Vivienda Justa al uso de los antecedentes penales. Este memorándum establece que una PHA infringe la Ley de Vivienda Justa cuando su política o práctica tiene un efecto discriminatorio injustificado, incluso cuando la PHA no tenía intención de discriminar. Cuando una política o práctica que restringe la admisión basándose en los antecedentes penales tiene un impacto desigual en una raza, origen nacional u otra clase protegida en particular, dicha política o práctica infringe la Ley de Vivienda Justa si no es necesaria para servir a un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio de la PHA, o si ese interés podría servirse mediante otra práctica que tenga un efecto menos discriminatorio [OGC Memorándum 4/4/16]. El HUD codificó esta postura sobre el impacto desigual y los efectos discriminatorios en una norma definitiva de fecha 31 de marzo de 2023. Al hacerlo, el HUD también normalizó su enfoque de tres pasos, aplicado desde hace mucho tiempo, para evaluar la carga de la prueba.

Las PHA que imponen prohibiciones generales a cualquier persona con antecedentes penales, independientemente de cuándo se produjo la condena, de la conducta subyacente o de lo que haya hecho la persona condenada desde entonces, no podrán demostrar que dicha política o práctica es necesaria para lograr un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio. Incluso una PHA con una política o práctica más específica que excluya a las personas con determinados tipos de condenas deberá demostrar que su política es necesaria. Para ello, la PHA deberá demostrar que su política distingue con precisión entre la conducta delictiva que indica un riesgo demostrable para la seguridad y la propiedad de los residentes y la conducta delictiva que no lo hace.



Formas de denegación [24 CFR 982.552(a)(2); HCV GB, p. 5-35]

La denegación de la asistencia incluye cualquiera de los siguientes casos:

- No incluir el nombre de la familia en la lista de espera
- Denegar o retirar un vale
- No aprobar una solicitud de arrendamiento o negarse a celebrar un contrato HAP
- Negarse a tramitar una solicitud de asistencia o a prestar asistencia en virtud de los procedimientos de transferibilidad

Motivos prohibidos para denegar la asistencia del programa [24 CFR 982.202(b), 24 CFR 5.2005(b)]

Las normas del HUD prohíben denegar la asistencia del programa basándose en cualquiera de los siguientes criterios:

- Edad, discapacidad, raza, color, religión, sexo u origen nacional (véase el capítulo 2 para obtener más información sobre los requisitos de vivienda justa e igualdad de oportunidades).
- El lugar donde vive una familia antes de su admisión en el programa.
- Dónde vivirá la familia con la asistencia del programa. Aunque la elegibilidad no se ve afectada por el lugar donde vivirá la familia, puede haber restricciones a la capacidad de la familia para mudarse fuera de la jurisdicción de la PHA en virtud de la portabilidad. (Véase el capítulo 10).
- Si los miembros de la familia son padres solteros, beneficiarios de asistencia pública o hijos nacidos fuera del matrimonio
- Si la familia incluye niños
- Si una familia decide participar en un programa de autosuficiencia familiar
- Si un solicitante que reúne los requisitos es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, si el solicitante reúne los demás requisitos para recibir asistencia (véase la sección 3-III.G).

3-III.B. DENEGACIÓN OBLIGATORIA DE ASISTENCIA [24 CFR 982.553(a) y 24 CFR 982.552(b)(6)]

El HUD exige a la PHA que deniegue la asistencia en los siguientes casos:

- Cualquier miembro del hogar haya sido desalojado de una vivienda con asistencia federal en los últimos tres años por actividades delictivas relacionadas con drogas. El HUD permite, pero no exige, que la PHA admita a una familia que, por lo demás, reúne los requisitos si el miembro del hogar ha completado un programa de rehabilitación de drogas aprobado por la PHA o si las circunstancias que llevaron al desalojo ya no existen (por ejemplo, la persona involucrada en la actividad delictiva ya no vive en el hogar).

Política de la AHA

La AHA admitirá a una familia que reúna los demás requisitos y haya sido desalojada de una vivienda subvencionada por el gobierno federal en los últimos tres años por actividades delictivas relacionadas con las drogas si la AHA puede verificar que el miembro del hogar que participó en la actividad delictiva ha completado un programa de rehabilitación de drogas supervisado y aprobado por la AHA, o que la persona que cometió el delito ya no vive en el hogar.

- La PHA determina que algún miembro del hogar consume actualmente drogas ilegales.

Política de la AHA

Se entiende por «consumo actual» cualquier consumo de drogas ilegales durante los tres meses anteriores.

- La PHA tiene motivos razonables para creer que el consumo actual o el patrón de consumo de drogas ilegales, o el abuso actual o el patrón de abuso de alcohol, de cualquier miembro del hogar pueden poner en peligro la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes.

Política de la AHA

Para determinar la causa razonable, la AHA tendrá en cuenta todas las pruebas creíbles, incluyendo, entre otras, cualquier registro de condenas, detenciones o desalojos de miembros del hogar relacionados con el consumo de drogas ilegales o el abuso de alcohol. Los registros de detención no se utilizarán como única base para determinar la causa razonable. La AHA también tendrá en cuenta las pruebas aportadas por los proveedores de tratamiento o las organizaciones comunitarias que prestan servicios a los miembros del hogar.

- Cualquier miembro del hogar haya sido condenado alguna vez por actividades delictivas relacionadas con drogas para la producción o fabricación de metanfetamina en las instalaciones de una vivienda que reciba ayuda federal.
- Cualquier miembro del hogar está sujeto a un requisito de registro de por vida en virtud de un programa estatal de registro de delincuentes sexuales.



Plan administrativo

- Cualquier miembro de la familia no firma ni presenta los formularios de consentimiento para obtener información.
- La familia no cumple las restricciones sobre activos netos y propiedad de bienes inmuebles exigidas por el artículo 24 CFR 5.618.

En la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA 102/104, se añade la siguiente sección sobre la limitación de activos. La limitación de activos no se aplica hasta la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

3-III.C. RESTRICCIÓN DE LA ASISTENCIA BASADA EN LOS BIENES [24 CFR 5.618]

Hay dos circunstancias en las que una familia no puede recibir asistencia basada en la propiedad de activos.

En primer lugar, no se puede proporcionar asistencia a ninguna familia si sus activos netos superan el límite de activos publicado por el HUD (ajustado anualmente por el HUD).

- Este importe figura en las tablas de valores ajustados a la inflación del HUD para el año en curso
- 100 000 dólares para 2024, 103 200 dólares para 2025

En segundo lugar, la familia tiene bienes inmuebles aptos para ser ocupados por la familia como residencia y la familia tiene:

- Una participación actual en la propiedad del bien inmueble; y
- Un derecho legal a residir en el bien inmueble; y
- La autoridad legal efectiva para vender (según las leyes estatales o locales de la jurisdicción donde se encuentra el inmueble) el inmueble.

La PHA no tiene la facultad discrecional de no aplicar o aplicar de forma limitada la restricción de activos en el momento de la admisión. Sin embargo, la restricción sobre bienes inmuebles no se aplica en las siguientes circunstancias:

- Cualquier propiedad por la que la familia esté recibiendo asistencia para una vivienda prefabricada en virtud del artículo 24 CFR 982.620 o del programa HCV Homeownership (Programa de Propiedad de Viviendas para Personas con Bajos Ingresos);
- Cualquier propiedad que sea propiedad conjunta de un miembro de la familia y al menos un miembro que no forme parte del hogar y que no viva con la familia, si el miembro que no forma parte del hogar reside en la propiedad conjunta;
- Cualquier familia que ponga a la venta la propiedad; o
- Cualquier persona que sea víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.
 - Cuando una familia solicita una excepción porque un miembro de la familia es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, la PHA debe cumplir con todos los requisitos de confidencialidad establecidos en la VAWA. La PHA debe aceptar una autocertificación del miembro de la familia, y se aplican las restricciones sobre la solicitud de documentación establecidas en la VAWA.

Una propiedad se considera *adecuada para ser ocupada* a menos que la familia demuestre que:

- No satisface las necesidades relacionadas con la discapacidad de todos los miembros de la familia (*por ejemplo*, requisitos de accesibilidad física, necesidad de dormitorios adicionales por motivos de discapacidad, proximidad a medios de transporte accesibles, etc.).
- No es suficiente para el tamaño de la familia;
Política de la AHA

Plan administrativo

La PHA define «*insuficiente para el tamaño de la familia*» como una propiedad superpoblada según los estándares de espacio establecidos en el capítulo 8 de esta política.

- Está situada geográficamente de tal manera que supone una dificultad para la familia (por ejemplo, la distancia o el tiempo de desplazamiento entre la propiedad y el lugar de trabajo o la escuela de la familia supondría una dificultad para la familia, según lo determine la PHA o el propietario);

Política de la AHA

En general, la AHA define una *dificultad geográfica* como aquella en la que el trabajo, la escuela, el proveedor de atención médica u otros servicios necesarios de un miembro de la familia se encuentran a una distancia irrazonable de la propiedad inmobiliaria o cuando no hay opciones de transporte adecuadas para que la familia pueda acceder al trabajo, la escuela, la atención médica u otros servicios necesarios. La AHA tendrá en cuenta las circunstancias particulares de la familia a la hora de determinar si existe una dificultad geográfica.

- No es seguro residir en ella debido al estado físico de la propiedad (por ejemplo, el estado físico de la propiedad supone un riesgo para la salud y la seguridad de la familia y no se puede remediar fácilmente); o
- No es una propiedad en la que una familia pueda residir según las leyes estatales o locales de la jurisdicción donde se encuentra la propiedad.

Si una familia cumple alguna de las excepciones anteriores, la propiedad inmobiliaria no se excluye automáticamente del cálculo de los activos familiares netos. A menos que la propiedad inmobiliaria se excluya específicamente de los activos familiares netos tal y como se describe en 24 CFR 5.603 y en el capítulo 6 de esta política, se incluirá en los activos familiares netos. Si el valor de esa propiedad inmobiliaria hace que los activos familiares netos superen el límite de activos publicado por el HUD, la familia incumple el límite de activos.

Consulte el capítulo 7 para obtener información sobre cómo verificar los activos familiares netos a efectos de la limitación de activos.

3-III.D. OTRAS RAZONES PERMITIDAS PARA DENEGAR LA ASISTENCIA

El HUD permite, pero no exige, que la PHA deniegue la asistencia por los motivos expuestos en esta sección.

Actividad delictiva [24 CFR 982.553]

El HUD permite, pero no exige, que la PHA deniegue la asistencia si determina que algún miembro del hogar está involucrado actualmente, o ha estado involucrado durante un período de tiempo razonable antes de que la familia recibiera la asistencia, en determinados tipos de actividades delictivas.

Política de la AHA

Si algún miembro del hogar está involucrado actualmente, o ha estado involucrado en alguna de las siguientes actividades delictivas en los últimos tres años, se denegará la asistencia a la familia.

Actividad delictiva relacionada con drogas, definida por el HUD como la fabricación, venta, distribución o consumo ilegal de una droga, o la posesión de una droga con la intención de fabricarla, venderla, distribuirla o consumirla [24 CFR 5.100];

Actividades delictivas violentas, definidas por el HUD como cualquier actividad delictiva que tenga como uno de sus elementos el uso, el intento de uso o la amenaza de uso de la fuerza física con la intensidad suficiente para causar, o que sea razonablemente probable que cause, lesiones corporales graves o daños a la propiedad [24 CFR 5.100];

Actividad delictiva que pueda amenazar la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes o personas que residan en las inmediaciones;

Por inmediaciones se entiende un radio de tres manzanas alrededor de las instalaciones.

Conducta sexual delictiva, incluyendo, entre otros, agresión sexual, incesto, actos obscenos en público o abuso infantil; o

Actividades delictivas que puedan amenazar la salud o la seguridad de los propietarios, el personal directivo y las personas que desempeñan funciones de administración de contratos u otras responsabilidades en nombre de la AHA (incluidos los empleados, contratistas, subcontratistas o agentes de la AHA).



Plan administrativo

Las pruebas de dicha actividad delictiva incluyen, entre otras:

Cualquier condena por actividades delictivas relacionadas con drogas o violentas en los últimos tres años.

Antecedentes de arrestos por actividades delictivas relacionadas con drogas o violentas en los últimos tres años, aunque los antecedentes de arrestos no se utilizarán como única base para denegar la solicitud o como prueba de que el solicitante ha participado en actividades delictivas que lo descalifican.

Al tomar la decisión de denegar la asistencia, la AHA tendrá en cuenta los factores analizados en las secciones 3-III.F y 3-III.G. Tras considerar dichos factores, la AHA podrá, según cada caso, decidir no denegar la asistencia.

Comportamiento anterior en viviendas asistidas [24 CFR 982.552(c)]

El HUD autoriza a la PHA a denegar la asistencia basándose en el comportamiento anterior de la familia en viviendas asistidas.

Las PHA no pueden denegar la asistencia a una familia por el hecho de que esta haya incumplido anteriormente sus obligaciones en virtud del programa de Autosuficiencia Familiar (FSS) [24 CFR 984.101(d)].

Política de la AHA

La AHA denegará la asistencia a una familia solicitante si:

La familia no proporciona la información que la AHA o el HUD consideran necesaria para la administración del programa.

La familia no proporciona información completa y veraz a la AHA.

Algún miembro de la familia ha sido desalojado de una vivienda subvencionada por el gobierno federal en los últimos tres años.

Algún miembro de la familia ha cometido fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de vivienda.

La familia debe alquiler u otras cantidades a cualquier AHA en relación con la Sección 8 u otra ayuda pública para la vivienda en virtud de la Ley de 1937, a menos que la familia pague el importe total de la deuda antes de ser seleccionada de la lista de espera.

Si la familia no ha reembolsado a la AHA ninguna cantidad que esta haya pagado al propietario en virtud de un contrato HAP en concepto de alquiler, daños a la unidad u otras cantidades adeudadas por la



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

familia en virtud del contrato de arrendamiento, a menos que la familia pague el importe total de la deuda antes de ser seleccionada de la lista de espera.

La familia ha incumplido los términos de un acuerdo de reembolso celebrado con la AHA, a menos que la familia pague el importe total de la deuda cubierta por el acuerdo de reembolso antes de ser seleccionada de la lista de espera.

Al denegar la admisión debido a deudas familiares que figuran en el sistema EIV del HUD, la AHA proporcionará a la familia una copia del informe EIV «Deuda con la AHA y rescisión».

Si la familia desea impugnar la información del informe, deberá ponerse en contacto por escrito con la AHA que introdujo la información en el EIV, explicando los motivos por los que se impugna la información del EIV. La familia también deberá proporcionar una copia de la carta y toda la documentación acreditativa pertinente a la AHA para respaldar su reclamación. La AHA considerará la información proporcionada por la familia antes de emitir una notificación de denegación.

Un miembro de la familia ha participado o amenazado con participar en comportamientos violentos o abusivos hacia el personal de la AHA.

El comportamiento abusivo o violento hacia el personal de la AHA incluye el abuso o la violencia verbal y física. El uso de epítetos racistas u otro lenguaje, escrito u oral, que se utilice habitualmente para intimidar puede considerarse comportamiento abusivo o violento.

Las amenazas se refieren a amenazas verbales o escritas o gestos físicos que comunican la intención de abusar o cometer actos violentos.

Al tomar la decisión de denegar la asistencia, la AHA tendrá en cuenta los factores analizados en las secciones 3-III.F y 3-III.G. Tras considerar dichos factores, la AHA podrá, según cada caso, decidir no denegar la asistencia.



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

3-III.E. SELECCIÓN

Selección para determinar la elegibilidad

Las PHA están autorizadas a obtener los antecedentes penales de los solicitantes de admisión al programa HCV a través de las fuerzas del orden. Esta autoridad ayuda a la PHA a cumplir con los requisitos del HUD y las políticas de la PHA para denegar la asistencia a los solicitantes que participan o han participado en determinadas actividades delictivas. Para poder acceder a los antecedentes, la PHA debe exigir a todas las familias solicitantes que presenten un formulario de consentimiento firmado por cada miembro adulto del hogar [24 CFR 5.903].

Política de la AHA

La AHA realizará una verificación de antecedentes penales a través de las fuerzas del orden locales para todos los miembros adultos del hogar.

Si los resultados de la verificación de antecedentes penales indican que puede haber actividad delictiva en el pasado, pero los resultados no son concluyentes, la AHA solicitará una tarjeta de huellas dactilares y solicitará información al Centro Nacional de Información Criminal (NCIC).

Si bien una PHA tiene autoridad reguladora para utilizar los antecedentes penales con el fin de seleccionar a los solicitantes para su admisión, no existe una autoridad correspondiente para utilizar estos antecedentes con el fin de verificar si los participantes han cometido delitos o han consumido drogas ilegales y, por lo tanto, las PHA no pueden utilizar los antecedentes con este fin.

Las PHA están obligadas a realizar las comprobaciones de antecedentes penales necesarias para determinar si algún miembro del hogar está sujeto a un requisito de registro de por vida en virtud de un programa estatal de delincuentes sexuales en el estado en el que se encuentra la vivienda, así como en cualquier otro estado en el que se sepa que ha residido algún miembro del hogar [24 CFR 982.553(a)(2)(i)].

Política de la AHA

La AHA utilizará la base de datos nacional de delincuentes sexuales Dru Sjodin para seleccionar a los solicitantes de admisión.

Además, las PHA deben preguntar si el solicitante, o cualquier miembro de su hogar, está sujeto a un requisito de registro como delincuente sexual de por vida en cualquier estado [Aviso PIH 2012-28].

Si la PHA propone denegar la asistencia basándose en antecedentes penales o en información sobre el registro de delincuentes sexuales de por vida, la PHA debe notificar al hogar la medida propuesta y debe proporcionar al sujeto del registro y al solicitante una copia del registro y la oportunidad de

impugnar la exactitud y pertinencia de la información antes de denegar la admisión. [24 CFR 5.903(f) y 5.905(d)].

Evaluación de la idoneidad como inquilino [24 CFR 982.307]

La PHA no tiene ninguna responsabilidad ante el propietario por el comportamiento de la familia o su idoneidad para el alquiler. La PHA tiene la autoridad para realizar evaluaciones adicionales con el fin de determinar si un solicitante es un inquilino adecuado.

Política de la AHA

La AHA no llevará a cabo evaluaciones adicionales para determinar la idoneidad de una familia solicitante para el alquiler.

El propietario es responsable de la selección y selección de la familia que ocupará su unidad. La PHA debe informar al propietario que la selección y selección para el alquiler es responsabilidad del propietario. El propietario puede tener en cuenta los antecedentes de una familia en relación con factores tales como: el pago del alquiler y los servicios públicos, el cuidado de la vivienda y las instalaciones, el respeto de los derechos de los demás residentes al disfrute pacífico de su vivienda, las actividades delictivas que supongan una amenaza para la salud, la seguridad o la propiedad de otras personas, y el cumplimiento de otras condiciones esenciales del alquiler.

El HUD exige que la PHA proporcione a los posibles propietarios la dirección actual y anterior de la familia (tal y como figura en los registros de la PHA) y el nombre y la dirección (si se conocen) del propietario en las direcciones actual y anterior de la familia. El HUD permite a la PHA proporcionar a los propietarios información adicional, siempre que se notifique a las familias que se va a proporcionar dicha información y que se facilite el mismo tipo de información a todos los propietarios.

La PHA no puede revelar al propietario ninguna información confidencial proporcionada a la PHA por la familia en respuesta a una solicitud de la PHA de documentación sobre violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, excepto a petición por escrito o con el consentimiento por escrito de la persona que proporciona la documentación [véase 24 CFR 5.2007(a)(4)].

Política de la AHA

La AHA informará a los propietarios de su responsabilidad de seleccionar a los posibles inquilinos y les proporcionará la información necesaria sobre el nombre y la dirección conocidos, en el momento de la inspección inicial o antes. La AHA no proporcionará al propietario ninguna información adicional, como el historial de alquileres o los antecedentes penales, etc.

3-III.F. CRITERIOS PARA DECIDIR DENEGAR LA ASISTENCIA

Pruebas [24 CFR 982.553(c)]

Política de la AHA

La AHA utilizará el concepto de preponderancia de la prueba como criterio para tomar todas las decisiones de admisión.

La preponderancia de la prueba se define como la prueba que tiene mayor peso o es más convincente que la prueba que se presenta en contra de ella; es decir, la prueba que, en su conjunto, demuestra que el hecho que se pretende demostrar es más probable que lo contrario.

La preponderancia de la prueba no puede determinarse por el número de testigos, sino por el mayor peso de todas las pruebas.

Consideración de las circunstancias [24 CFR 982.552(c)(2)]

El HUD autoriza a la PHA a considerar todas las circunstancias pertinentes al decidir si denegar la asistencia basándose en los antecedentes de una familia, excepto en las situaciones en las que la denegación de la asistencia es obligatoria (véase la sección 3-III.B).

Política de la AHA

La AHA tendrá en cuenta los siguientes hechos y circunstancias antes de tomar una decisión:

La gravedad del caso, especialmente en lo que respecta a cómo afectaría a la seguridad o la propiedad de otros residentes.

Los efectos que la denegación de la asistencia puede tener en otros miembros de la familia que no participaron en la acción o en la omisión

El grado de participación o culpabilidad de los miembros individuales de la familia, incluyendo si el miembro culpable es menor de edad o una persona con discapacidad, o (como se analiza más adelante en la sección 3-III.H.) una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas.

El tiempo transcurrido desde que se produjo la infracción, incluida la edad de la persona en el momento de la conducta, así como los antecedentes recientes de la familia y la probabilidad de que se produzca una conducta favorable en el futuro.

Plan administrativo

Aunque los antecedentes penales no se utilizarán como única base para denegar la solicitud, una detención puede dar lugar a una investigación para determinar si el solicitante realmente participó en actividades delictivas que lo descalifican. Como parte de su investigación, la AHA puede obtener el informe policial relacionado con la detención y considerar las circunstancias de la misma que se hayan comunicado. La AHA también puede tener en cuenta:

Cualquier declaración realizada por testigos o por el solicitante que no figure en el informe policial.

Si se presentaron cargos penales

Si se presentaron cargos penales, si estos fueron retirados, desestimados, no se procesaron o si finalmente dieron lugar a una absolución

Cualquier otra prueba relevante para determinar si el solicitante participó o no en actividades que lo descalifican.

Se considerarán pruebas de conducta delictiva aquellas que indiquen un riesgo demostrable para la seguridad y/o la propiedad.

En caso de abuso de drogas o alcohol, si el miembro culpable del hogar está participando o ha completado con éxito un programa supervisado de rehabilitación de drogas o alcohol, o si se ha rehabilitado con éxito de otra manera.

La AHA exigirá al solicitante que presente pruebas de la participación actual del miembro del hogar en un programa supervisado de rehabilitación por abuso de drogas o alcohol, o de que lo ha completado con éxito, o pruebas de que se ha rehabilitado con éxito por otros medios.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Eliminación del nombre de un miembro de la familia de la solicitud

Si el proceso de selección de la PHA revela que el hogar de un solicitante incluye a una persona sujeta al registro estatal de delincuentes sexuales de por vida, la PHA debe ofrecer a la familia la oportunidad de eliminar al miembro de la familia que no cumple los requisitos del hogar. Si la familia no está dispuesta a eliminar a esa persona del hogar, la PHA debe denegar la admisión a la familia [Aviso PIH 2012-28].

En el caso de otras actividades delictivas, la PHA podrá permitir a la familia excluir a los miembros culpables como condición para poder optar a la ayuda. [24 CFR 982.552(c)(2)(ii)].

Política de la AHA

Como condición para recibir la asistencia, una familia puede aceptar eliminar al miembro culpable de la solicitud. En tales casos, el cabeza de familia debe certificar que no se permitirá al miembro de la familia visitar, alojarse como invitado o residir en la unidad asistida.

Tras la admisión en el programa, la familia deberá presentar pruebas de la dirección actual del antiguo miembro de la familia cuando lo solicite la AHA.

Acomodación razonable [24 CFR 982.552(c)(2)(iv)]

Si la familia incluye a una persona con discapacidad, la decisión de la PHA sobre la denegación de la admisión está sujeta a la consideración de adaptaciones razonables de conformidad con el título 24 del CFR, parte 8.

Política de la AHA

Si la familia indica que el comportamiento de un miembro de la familia con una discapacidad es el motivo de la denegación de asistencia propuesta, la AHA determinará si el comportamiento está relacionado con la discapacidad declarada. Si es así, a petición de la familia, la AHA determinará si es apropiado admitir a la familia como una adaptación razonable. La AHA solo considerará las adaptaciones que puedan esperarse razonablemente para abordar el comportamiento que es la base de la denegación de asistencia propuesta. Véase el capítulo 2 para más información sobre las adaptaciones razonables.



3-III.G. NOTIFICACIÓN DE ELEGIBILIDAD O DENEGACIÓN

Si la familia es elegible para recibir asistencia, la PHA se lo notificará por escrito y programará una reunión informativa con el solicitante, tal y como se describe en el capítulo 5.

Si la PHA determina que una familia no es elegible para el programa por cualquier motivo, se le debe notificar a la familia de inmediato. La notificación debe describir: (1) los motivos por los que se ha denegado la asistencia, (2) el derecho de la familia a una revisión informal y (3) el proceso para obtener la revisión informal [24 CFR 982.554 (a)]. Consulte el capítulo 16 para conocer las políticas y los procedimientos de revisión informal.

Política de la AHA

Se notificará a la familia la decisión de denegar la asistencia por escrito en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de la resolución.

Si una PHA utiliza los antecedentes penales o la información del registro de delincuentes sexuales obtenida en virtud del 24 CFR 5, subparte J, como base para la denegación, se deberá adjuntar una copia del expediente a la notificación de denegación, con la oportunidad de que el solicitante impugne la exactitud y la pertinencia de la información antes de que la PHA pueda proceder a denegar la solicitud. Además, se debe proporcionar una copia del registro al sujeto del mismo [24 CFR 5.903(f) y 5.905(d)]. La PHA debe dar a la familia la oportunidad de impugnar la exactitud y la pertinencia de ese registro, en el proceso de revisión informal de conformidad con los requisitos del programa [24 CFR 982.553(d)].

Política de la AHA

Si, basándose en los antecedentes penales o en la información del registro de delincuentes sexuales, una familia solicitante parece no reunir los requisitos, la AHA notificará por escrito a la familia la denegación propuesta y proporcionará una copia del expediente al solicitante y al sujeto del mismo. La familia dispondrá de 10 días hábiles para impugnar la exactitud y pertinencia de la información. Si la familia no se pone en contacto con la AHA para impugnar la información en ese plazo de 10 días, la AHA procederá a emitir la notificación de denegación de admisión. Las familias que no ejerzan su derecho a impugnar la exactitud de la información antes de la emisión de la carta oficial de denegación seguirán teniendo la oportunidad de hacerlo como parte del proceso de revisión informal.

Los requisitos de notificación relacionados con la denegación de asistencia a personas que no son ciudadanas se incluyen en la Sección 3-II.B.

Las políticas relativas a la denegación de admisión a solicitantes que puedan ser víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas se recogen en la sección 3-III.H.



3-III.H. PROHIBICIÓN DE DENEGAR ASISTENCIA A VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DOMÉSTICA, VIOLENCIA EN EL NOVIAJE, AGRESIÓN SEXUAL, ACOSO Y TRATA DE PERSONAS

La Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA) y la normativa del HUD en 24 CFR 5.2005(b) prohíben a las PHA denegar la admisión de un solicitante al programa HCV basándose en el hecho de que el solicitante sea o haya sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, o como consecuencia directa de ello, si el solicitante reúne los demás requisitos para recibir asistencia o ser admitido.

- Aunque la ley VAWA 2022 no incluye específicamente la trata de personas en la lista de víctimas protegidas por la VAWA, en 2022 el HUD comenzó a incluir la trata de personas como parte de la lista de víctimas protegidas por la VAWA (como se puede ver en los avisos PIH 2022-06, PIH 2022-22 y PIH 2022-24). A falta de una norma definitiva que aplique la VAWA 2022 y para reflejar el uso reciente del HUD, esta política incluye la trata de personas además de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual y el acoso en cualquier lugar donde aparezca dicha lista.

Las definiciones de los términos clave utilizados en la VAWA se encuentran en la sección 16-IX de este plan, donde también se incluyen los requisitos generales de la VAWA y las políticas relativas a la notificación, la documentación y la confidencialidad.

Notificación

La VAWA exige que las PHA proporcionen a los solicitantes a los que se les deniega la asistencia un Aviso de derechos de ocupación de la VAWA (formulario HUD-5380) y un formulario de certificación de violencia doméstica (HUD-5382) en el momento en que se deniega la solicitud.

Política de la AHA

La AHA reconoce que una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas puede tener antecedentes desfavorables (por ejemplo, un historial crediticio deficiente, un historial de alquiler deficiente, antecedentes de daños causados a un apartamento, antecedentes penales) debido a factores adversos que justificarían la denegación en virtud de las políticas de la AHA.

Si bien la AHA no está obligada a identificar si los factores adversos que dieron lugar a la denegación de la solicitud son consecuencia de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, el solicitante puede informar a la AHA que su condición de víctima está directamente relacionada con los motivos de la denegación. La AHA solicitará al solicitante que le proporcione información suficiente para que pueda determinar de forma objetiva y razonable, basándose en todas las circunstancias, si el factor adverso es consecuencia directa de su condición de víctima.

La AHA incluirá en su notificación de denegación la información sobre la VAWA descrita en la sección 16-IX.C de este plan, así como una copia del formulario HUD-5382. La AHA

Plan administrativo

solicitará por escrito que los solicitantes que deseen acogerse a la protección de la VAWA lo notifiquen a la AHA en un plazo de 14 días hábiles.

Documentación

Documentación de la víctima [24 CFR 5.2007]

Política de la AHA

Si un solicitante reclama la protección contra la denegación de asistencia que la VAWA proporciona a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la AHA solicitará por escrito que el solicitante proporcione documentación que respalde la reclamación de conformidad con la sección 16-IX.D de este plan.

Documentación del agresor

Política de la AHA

Si el agresor es un miembro de la familia del solicitante, este deberá proporcionar documentación adicional que consista en uno de los siguientes documentos:

Una declaración firmada (1) en la que se solicite que se elimine al agresor de la solicitud y (2) se certifique que no se le permitirá visitar ni permanecer como invitado en la unidad asistida.

Documentación que acredite que el autor ha completado con éxito, o está completando con éxito, un programa de rehabilitación o tratamiento. La documentación debe estar firmada por un empleado o agente de un proveedor de servicios de violencia doméstica o por un profesional médico u otro profesional con conocimientos que haya prestado o esté prestando asistencia al autor para hacer frente al abuso. El firmante debe declarar bajo pena de perjurio que cree que la rehabilitación se ha completado con éxito o está progresando con éxito. La víctima y el autor también deben firmar o dar fe de la documentación.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

ANEXO 3-1: DEFINICIONES DETALLADAS RELACIONADAS CON LAS DISCAPACIDADES

Persona con discapacidad [24 CFR 5.403]

El término «*persona con discapacidad*» se refiere a una persona que presenta cualquiera de las siguientes condiciones:

- Tiene una discapacidad, tal y como se define en el artículo 423(d)(1)(A) del título 42 del Código de los Estados Unidos, que dice lo siguiente:

Incapacidad para realizar cualquier actividad lucrativa sustancial debido a una deficiencia física o mental médicamente determinable que pueda provocar la muerte o que haya durado o se prevea que dure un período continuo de al menos 12 meses; o

En el caso de una persona que haya cumplido 55 años y sea ciega (en el sentido de «ceguera» tal y como se define en la sección 416(i)(1) de este título), la incapacidad, debido a dicha ceguera, para realizar una actividad lucrativa sustancial que requiera habilidades o capacidades comparables a las de cualquier actividad lucrativa que haya realizado anteriormente con cierta regularidad y durante un período de tiempo sustancial.

- Tiene una discapacidad del desarrollo según se define en la Ley de Asistencia y Declaración de Derechos para las Personas con Discapacidades del Desarrollo de 2000 [42 U.S.C.15002(8)], que define la discapacidad del desarrollo en términos funcionales de la siguiente manera:

(A) En general

El término «discapacidad del desarrollo» se refiere a una discapacidad grave y crónica de una persona que:

- (i) es atribuible a una deficiencia mental o física o a una combinación de deficiencias mentales y físicas;
- (ii) se manifiesta antes de que la persona alcance los 22 años de edad;
- (iii) es probable que continúe indefinidamente;
- (iv) da lugar a limitaciones funcionales sustanciales en tres o más de las siguientes áreas de la actividad vital: (I) Autocuidado, (II) Lenguaje receptivo y expresivo, (III) Aprendizaje, (IV) Movilidad, (V) Autodirección, (VI) Capacidad para la vida independiente, (VII) Autosuficiencia económica; y
- (v) refleja la necesidad del individuo de una combinación y secuencia de servicios especiales, interdisciplinarios o genéricos, apoyos individualizados u otras formas de asistencia que son de por vida o de larga duración y se planifican y coordinan de forma individualizada.



(B) Bebés y niños pequeños

Una persona desde el nacimiento hasta los 9 años, inclusive, que presenta un retraso sustancial en el desarrollo o una afección congénita o adquirida específica, puede considerarse que tiene una discapacidad del desarrollo sin cumplir tres o más de los criterios descritos en las cláusulas (i) a (v) del subpárrafo (A) si, sin servicios ni apoyos, tiene una alta probabilidad de cumplir esos criterios más adelante en su vida.

- Tiene una discapacidad física, mental o emocional que se prevé que sea de larga duración e indefinida; que dificulta sustancialmente su capacidad para vivir de forma independiente y que es de tal naturaleza que la capacidad para vivir de forma independiente podría mejorarse con unas condiciones de vivienda más adecuadas.

Las personas con síndrome de inmunodeficiencia adquirida (SIDA) o cualquier afección derivada del agente etiológico del SIDA no quedan excluidas de esta definición.

Una persona cuya discapacidad se base únicamente en la dependencia de drogas o alcohol no se considera persona con discapacidad a los efectos de este programa.

A los efectos de la adaptación razonable y la accesibilidad del programa para las personas con discapacidad, el término «persona con discapacidad» se refiere a una persona con minusvalías.

Persona con discapacidad [24 CFR 8.3]

Individuo con discapacidades significa cualquier persona que tiene una deficiencia física o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida; tiene un historial de dicha deficiencia; o se considera que tiene dicha deficiencia. El término no incluye a ninguna persona alcohólica o drogadicta cuyo consumo actual de alcohol o drogas le impida participar en el programa o actividad en cuestión, o cuya participación, debido a dicho consumo actual de alcohol o drogas, constituya una amenaza directa para la propiedad o la seguridad de otras personas. Tal y como se utiliza en esta definición, la frase:

(1) Discapacidad física o mental incluye:

- (a) Cualquier trastorno o afección fisiológica, desfiguración estética o pérdida anatómica que afecte a uno o más de los siguientes sistemas del organismo: neurológico; musculoesquelético; órganos sensoriales especiales; respiratorio, incluidos los órganos del habla; cardiovascular; reproductivo; digestivo; genitourinario; hemático y linfático; cutáneo; y endocrino; o
- (b) Cualquier trastorno mental o psicológico, como retraso mental, síndrome cerebral orgánico, enfermedad emocional o mental y discapacidades específicas del aprendizaje. El término «discapacidad física o mental» incluye, entre otros, enfermedades y afecciones como discapacidades ortopédicas, visuales, del habla y auditivas, parálisis cerebral, autismo,

Plan administrativo

epilepsia, distrofia muscular, esclerosis múltiple, cáncer, enfermedades cardíacas, diabetes, retraso mental, enfermedades emocionales, adicción a las drogas y alcoholismo.

- (2) *Las actividades vitales importantes* son funciones como cuidar de uno mismo, realizar tareas manuales, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender y trabajar.
- (3) Tener antecedentes de una discapacidad significa tener un historial de, o haber sido clasificado erróneamente como persona con, una discapacidad mental o física que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida.
- (4) *Se considera que tiene una discapacidad* cuando:
 - (a) Tiene una discapacidad física o mental que no limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, pero que es tratada por un destinatario como si constituyera tal limitación;
 - (b) Tener una discapacidad física o mental que limite sustancialmente una o más actividades importantes de la vida solo como resultado de las actitudes de los demás hacia dicha discapacidad; o
 - (c) No presenta ninguna de las discapacidades definidas en el párrafo (1) de esta sección, pero es tratado por un beneficiario como si tuviera dicha discapacidad.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

ANEXO 3-2: DEFINICIÓN DE INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR [20 U.S.C. 1001 y 1002]

Elegibilidad de los estudiantes para recibir asistencia para la vivienda en virtud del artículo 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937; Orientación complementaria; Aviso [Registro Federal, 10 de abril de 2006]

El término «*institución de educación superior*» tendrá el significado que se le da en la Ley de Educación Superior de 1965, en 20 U.S.C. 1001 y 1002.

Definición de «institución de educación superior» del título 20 del Código de los Estados Unidos, artículos 1001 y 1002.

- (a) Institución de educación superior. A los efectos del presente capítulo, salvo en el subcapítulo IV y la parte C del subcapítulo I del capítulo 34 del título 42, el término «institución de educación superior» se refiere a una institución educativa de cualquier estado que
- (1) Admite como alumnos regulares únicamente a personas que posean un certificado de graduación de una escuela que imparta educación secundaria, o el equivalente reconocido de dicho certificado;
 - (2) Está legalmente autorizada en dicho estado para impartir un programa de educación superior a la secundaria;
 - (3) imparte un programa educativo por el que la institución otorga un título de licenciatura o imparte un programa de al menos dos años de duración que sea aceptable para obtener créditos completos para dicho título;
 - (4) Es una institución pública u otra institución sin ánimo de lucro; y
 - (5) Está acreditada por una agencia o asociación de acreditación reconocida a nivel nacional, o si no cuenta con dicha acreditación, es una institución a la que se le ha concedido la condición de preacreditación por parte de una agencia o asociación reconocida por el Secretario para la concesión de la condición de preacreditación, y el Secretario ha determinado que existen garantías satisfactorias de que la institución cumplirá las normas de acreditación de dicha agencia o asociación en un plazo razonable.
- (b) Instituciones adicionales incluidas. A los efectos del presente capítulo, salvo el subcapítulo IV y la parte C del subcapítulo I del capítulo 34 del título 42, el término «institución de educación superior» también incluye:
- (1) Cualquier escuela que ofrezca un programa de formación de al menos un año de duración para preparar a los estudiantes para un empleo remunerado en una ocupación reconocida y que cumpla lo dispuesto en los párrafos (1), (2), (4) y (5) del apartado (a) de esta sección; y



- (2) Una institución educativa pública o privada sin ánimo de lucro de cualquier estado que, en lugar del requisito establecido en el apartado (a)(1) de esta sección, admita como alumnos regulares a personas que hayan superado la edad de escolarización obligatoria en el estado en el que se encuentra la institución.
- (c) Lista de organismos de acreditación. A los efectos de esta sección y de la sección 1002 del presente título, el Secretario publicará una lista de organismos o asociaciones de acreditación reconocidos a nivel nacional que el Secretario determine, de conformidad con la subparte 2 de la parte G del subcapítulo IV del presente capítulo, que son autoridades fiables en cuanto a la calidad de la educación o la formación impartidas.

Definición de «institución de educación superior» Según 20 U.S.C. 1002

- (a) Definición de institución de educación superior a los efectos de los programas de ayuda a los estudiantes
- (1) Inclusión de instituciones adicionales. Con sujeción a los párrafos (2) a (4) de este apartado, el término «institución de educación superior» a los efectos del subcapítulo IV de este capítulo y de la parte C del subcapítulo I del capítulo 34 del título 42 incluye, además de las instituciones cubiertas por la definición del artículo 1001 de este título:
- (A) Una institución privada de educación superior (tal y como se define en el apartado (b) de esta sección);
- (B) Una institución de formación profesional postsecundaria (tal y como se define en el apartado (c) de esta sección); y
- (C) Solo a los efectos de la parte B del subcapítulo IV de este capítulo, una institución fuera de los Estados Unidos que sea comparable a una institución de educación superior tal y como se define en la sección 1001 de este título y que haya sido aprobada por el Secretario a los efectos de la parte B del subcapítulo IV de este capítulo.
- (2) Instituciones fuera de los Estados Unidos
- (A) En general. A los efectos de la calificación como institución con arreglo al párrafo (1)(C), el Secretario establecerá por reglamento los criterios para la aprobación de instituciones fuera de los Estados Unidos y para determinar que dichas instituciones son comparables a una institución de educación superior tal y como se define en la sección 1001 del presente título (excepto que las facultades de medicina o veterinaria situadas fuera de los Estados Unidos no estarán obligadas a cumplir los requisitos de la sección 1001 (a)(4) del presente título). Dichos criterios incluirán el requisito de que los estudiantes que asistan a dichas escuelas fuera de los Estados Unidos no puedan optar a préstamos concedidos, asegurados o garantizados en virtud de la parte B del subcapítulo IV del presente capítulo, salvo que:



Plan administrativo

- (i) En el caso de una escuela de medicina de posgrado situada fuera de los Estados

Unidos: (I)(aa) Al menos el 60 % de los matriculados y al menos el 60 % de los graduados de la escuela de posgrado en medicina fuera de los Estados Unidos no sean personas descritas en la sección 1091(a)(5) de este título en el año anterior al año en que el estudiante solicita un préstamo en virtud de la parte B del subcapítulo IV de este capítulo; y

(bb) Al menos el 60 % de las personas que eran estudiantes o graduados de una facultad de medicina fuera de los Estados Unidos o Canadá (tanto ciudadanos estadounidenses como de otros países) que se presentaron a los exámenes administrados por la Comisión Educativa para Graduados Médicos Extranjeros obtuvieron una calificación aprobatoria en el año anterior al año en que el estudiante solicita un préstamo en virtud de la parte B del subcapítulo IV de este capítulo; o

(II) La institución cuenta con un programa de formación clínica aprobado por un estado a fecha de 1 de enero de 1992; o

- (ii) En el caso de una facultad de veterinaria situada fuera de los Estados Unidos que no cumpla los requisitos del artículo 1001(a)(4) del presente título, los estudiantes de la institución completarán su formación clínica en una facultad de veterinaria aprobada situada en los Estados Unidos.

(B) Panel asesor

- (i) En general. A los efectos de la calificación como institución con arreglo al párrafo (1)(C) de este apartado, el Secretario creará un comité consultivo de expertos médicos que:

(I) Evaluar las normas de acreditación aplicadas a las facultades de medicina extranjeras solicitantes; y

(II) Determinará la comparabilidad de dichos criterios con los criterios de acreditación aplicados a las facultades de medicina de los Estados Unidos.

- (ii) Norma especial: si se determina que las normas de acreditación descritas en la cláusula (i) no son comparables, la facultad de medicina extranjera deberá cumplir los requisitos de la sección 1001 del presente título.

- (C) No divulgación de información. El hecho de que una institución fuera de los Estados Unidos no facilite, divulgue o autorice la divulgación al Secretario de la información que



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

exija el subpárrafo (A) hará que dicha institución no sea elegible a los efectos de la parte B del subcapítulo IV del presente capítulo.

- (D) Norma especial. Si, de conformidad con este párrafo, una institución pierde la elegibilidad para participar en los programas previstos en el subcapítulo IV de este capítulo y en la parte C del subcapítulo I del capítulo 34 del título 42, los estudiantes matriculados en dicha institución podrán, a pesar de dicha pérdida de elegibilidad, seguir siendo elegibles para recibir un préstamo en virtud de la parte B mientras asistan a dicha institución durante el año académico siguiente al año académico en el que se produjo dicha pérdida de elegibilidad.
- (3) Limitaciones basadas en el plan de estudios o la matriculación. No se considerará que una institución cumple la definición de institución de educación superior del párrafo (1) si dicha institución:
- (A) Ofrezca más del 50 % de los cursos de dicha institución por correspondencia, a menos que la institución sea una institución que cumpla con la definición de la sección 2471 (4)(C) de este título;
- (B) Matrícula al 50 % o más de los estudiantes de la institución en cursos por correspondencia, a menos que la institución sea una institución que cumpla con la definición de dicha sección, salvo que el Secretario, a petición de dicha institución, pueda eximir a esta de la aplicación de este subpárrafo por motivos justificados, según lo determine el Secretario en el caso de una institución de educación superior que ofrezca un programa de enseñanza de dos o cuatro años (o ambos) por el que la institución otorgue un título de asociado o de licenciatura, respectivamente;
- (C) Tiene una matrícula en la que más del 25 % de los estudiantes están encarcelados, salvo que el Secretario pueda eximir de la limitación contenida en este subpárrafo a una institución sin ánimo de lucro que ofrezca un programa de enseñanza de dos o cuatro años (o ambos) por el que la institución otorgue un título de licenciatura, un título de asociado o un diploma de educación postsecundaria, respectivamente; o
- (D) Tiene una matrícula estudiantil en la que más del 50 % de los estudiantes no tienen un título de secundaria o su equivalente reconocido, y no ofrece un programa de instrucción de dos o cuatro años (o ambos) por los que la institución otorga un título de licenciatura o un título de asociado, respectivamente, salvo que el Secretario pueda eximir de la limitación contenida en este subpárrafo si una institución sin ánimo de lucro demuestra a satisfacción del Secretario que la institución excede dicha limitación porque presta servicios, a través de contratos con agencias gubernamentales federales, estatales o locales



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

, a un número significativo de estudiantes que no tienen un título de secundaria o su equivalente reconocido.

- (4) Limitaciones basadas en la gestión. No se considerará que una institución cumple la definición de institución de educación superior del párrafo (1) si:
- (A) La institución, o una filial de la institución que tenga la facultad, por contrato o participación en la propiedad, de dirigir o hacer que se dirija la gestión o las políticas de la institución, se haya declarado en quiebra, salvo que este párrafo no se aplicará a una institución sin ánimo de lucro cuya función principal sea prestar servicios educativos en materia de atención sanitaria (o una filial de dicha institución que tenga la facultad, por contrato o por participación en el capital, de dirigir o hacer dirigir la gestión o las políticas de la institución) que se declare en quiebra en virtud del capítulo 11 del título 11 entre el 1 de julio de 1998 y el 1 de diciembre de 1998; o
 - (B) La institución, el propietario de la institución o el director ejecutivo de la institución ha sido condenado, o se ha declarado nolo contendere o culpable, de un delito relacionado con la adquisición, el uso o el gasto de fondos en virtud del subcapítulo IV de este capítulo y la parte C del subcapítulo I del capítulo 34 del título 42, o se ha determinado judicialmente que ha cometido un fraude relacionado con fondos en virtud del subcapítulo IV de este capítulo y la parte C del subcapítulo I del capítulo 34 del título 42.
- (5) Certificación. El Secretario certificará la cualificación de una institución como institución de educación superior de conformidad con los requisitos de la subparte 3 de la parte G del subcapítulo IV del presente capítulo.
- (6) Pérdida de elegibilidad. Una institución de educación superior no se considerará que cumple la definición de institución de educación superior del párrafo (1) si dicha institución es retirada de la elegibilidad para recibir fondos en virtud del subcapítulo IV del presente capítulo y la parte C del subcapítulo I del capítulo 34 del título 42 como resultado de una acción conforme a la parte G del subcapítulo IV del presente capítulo.
- (b) Institución privada de educación superior
- (1) Criterios principales. A los efectos de esta sección, el término «institución privada de educación superior» se refiere a una escuela que:
- (A) Ofrece un programa de formación elegible para preparar a los estudiantes para un empleo remunerado en una ocupación reconocida;
 - (B) Cumple los requisitos de los párrafos (1) y (2) de la sección 1001 (a) del presente título;



Plan administrativo

- (C) No cumple el requisito del párrafo (4) de la sección 1001 (a) de este título;
 - (D) Está acreditada por una agencia o asociación de acreditación reconocida a nivel nacional y reconocida por el Secretario de conformidad con la parte G del subcapítulo IV de este capítulo;
 - (E) Ha existido durante al menos dos años; y
 - (F) Al menos el 10 % de los ingresos de la escuela provienen de fuentes que no se derivan de fondos proporcionados en virtud del subcapítulo IV de este capítulo y la parte C del subcapítulo I del capítulo 34 del título 42, según se determine de conformidad con las normas establecidas por el Secretario.
- (2) Instituciones adicionales. El término «institución privada de educación superior» también incluye una institución educativa privada en cualquier estado que, en lugar del requisito establecido en el párrafo (1) de la sección 1001 (a) de este título, admita como estudiantes regulares a personas que hayan superado la edad de asistencia obligatoria a la escuela en el estado en el que se encuentra la institución.
- (c) Institución de formación profesional postsecundaria.
- (1) Criterios principales. A los efectos de esta sección, el término «institución de formación profesional postsecundaria» se refiere a una escuela que:
- (A) Ofrece un programa de formación elegible para preparar a los estudiantes para un empleo remunerado en una ocupación reconocida;
 - (B) Cumple los requisitos de los párrafos (1), (2), (4) y (5) de la sección 1001 (a) del presente título; y
 - (C) Lleva en funcionamiento al menos dos años.
- (2) Instituciones adicionales. El término «institución de formación profesional postsecundaria» también incluye una institución educativa de cualquier estado que, en lugar del requisito del párrafo (1) de la sección 1001 (a) de este título, admita como alumnos regulares a personas que hayan superado la edad de escolarización obligatoria en el estado en el que se encuentra la institución.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Capítulo 4

SOLICITUDES, LISTA DE ESPERA Y SELECCIÓN DE INQUILINOS

INTRODUCCIÓN

Cuando una familia desea recibir asistencia en virtud del programa HCV, debe presentar una solicitud que proporcione a la PHA la información necesaria para determinar su elegibilidad. El HUD exige que la PHA incluya a todas las familias que solicitan asistencia en una lista de espera. Cuando se dispone de asistencia HCV, la PHA debe seleccionar a las familias de la lista de espera de acuerdo con los requisitos del HUD y las políticas de la PHA establecidas en el plan administrativo y el plan anual.

La PHA debe adoptar políticas y procedimientos claros para aceptar solicitudes, incluir a las familias en la lista de espera y seleccionarlas de dicha lista, y debe seguir estas políticas y procedimientos de manera coherente. El orden real en que se seleccionan las familias de la lista de espera puede verse afectado si una familia tiene ciertas características designadas por el HUD o la PHA que justifican su selección. Ejemplos de ello son la selección de familias para la asignación de ingresos y la selección de familias que reúnen los requisitos para recibir financiación específica.

Las normas del HUD exigen que todas las familias tengan las mismas oportunidades de solicitar y recibir ayuda para la vivienda, y que la PHA promueva activamente los objetivos de vivienda justa en la administración del programa [24 CFR 982.53, HCV GB p. 4-1]. El cumplimiento de las políticas de selección descritas en este capítulo garantiza que la PHA cumplirá con todos los requisitos pertinentes en materia de vivienda justa, tal y como se describe en el capítulo 2.

Este capítulo describe las políticas del HUD y la PHA para recibir solicitudes, gestionar la lista de espera y seleccionar a las familias para recibir asistencia del HCV. Las políticas descritas en este capítulo se organizan en tres secciones, como se indica a continuación:

Parte I: El proceso de solicitud. Esta parte ofrece una visión general del proceso de solicitud y explica cómo los solicitantes pueden obtener y presentar las solicitudes. También especifica cómo la PHA gestionará las solicitudes que reciba.

Parte II: Gestión de la lista de espera. Esta parte presenta las políticas que rigen la estructura de la lista de espera de la PHA, cuándo se abre y se cierra, y cómo se notifica al público la oportunidad de solicitar la asistencia. También se analiza el proceso que utilizará la PHA para mantener actualizada la lista de espera.



Plan administrativo

Parte III: Selección para la asistencia HCV. Esta parte describe las políticas que guían a la PHA en la selección de familias para la asistencia HCV a medida que dicha asistencia está disponible. También especifica cómo se utilizarán las entrevistas en persona para garantizar que la PHA disponga de la información necesaria para tomar una decisión definitiva sobre la elegibilidad.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

PARTE I: EL PROCESO DE SOLICITUD

4-I.A. RESUMEN

Esta parte describe las políticas de la PHA para poner a disposición las solicitudes, aceptarlas, realizar determinaciones preliminares de elegibilidad y colocar a los solicitantes en la lista de espera. Esta parte también describe la obligación de la PHA de garantizar la accesibilidad del proceso de solicitud a las personas mayores, las personas con discapacidades y las personas con dominio limitado del inglés (LEP).

4-I.B. SOLICITUD DE ASISTENCIA [HCV GB, pp. 4-11 – 4-16, Aviso PIH 2009-36]

Cualquier familia que desee recibir asistencia HCV debe solicitar la admisión al programa. El HUD permite a la PHA determinar el formato y el contenido de las solicitudes HCV, así como la forma en que dichas solicitudes se pondrán a disposición de las familias interesadas y cómo serán aceptadas por la PHA. La PHA debe incluir el formulario HUD-92006, Suplemento a la solicitud de vivienda con asistencia federal, como parte de la solicitud de la PHA.

Política de la AHA

La AHA aceptará y tramitará las solicitudes de conformidad con las normas aplicables del HUD. La AHA llevará a cabo un sorteo para aceptar las solicitudes previas, en el que las familias deberán proporcionar la información necesaria para realizar una evaluación inicial de su elegibilidad. Salvo en el caso de los requisitos para obtener preferencias, la AHA tomará su decisión inicial sobre la elegibilidad asumiendo que los datos certificados por el solicitante en la solicitud preliminar son correctos, aunque todos esos datos se verificarán posteriormente en el proceso de solicitud. Bajo ninguna circunstancia se denegará a nadie el derecho a solicitar o presentar una solicitud de vivienda, a menos que la AHA haya anunciado públicamente el cierre temporal de parte o la totalidad de sus portales de admisión. Las solicitudes se aceptarán los 365 días del año y las 24 horas del día a través del portal para solicitantes de la AHA. Se puede acceder fácilmente al portal para solicitantes a través del sitio web de AHA, ubicado en [Vivienda / HUD HCV - Ciudad de Amarillo](#). Los solicitantes pueden presentar una solicitud preliminar desde la comodidad de su hogar o utilizar un ordenador y los servicios de Internet de amigos y familiares, o cualquier otro recurso público de Internet y ordenadores, como la Biblioteca Pública de la Ciudad de Amarillo.

Se tomarán medidas especiales para garantizar que las personas con discapacidad que no puedan utilizar un ordenador puedan presentar su solicitud. Si necesita alguna adaptación especial, llame a nuestra oficina para solicitarla.

Las solicitudes se conservan hasta que se retiran de la lista de espera o se eliminan por falta de respuesta a las comunicaciones de la AHA. Se informa a los solicitantes que

responsables de mantener siempre actualizada la información de su solicitud preliminar y de enviar cualquier cambio en el tamaño de su familia, ingresos, situación, correo electrónico, teléfono y dirección durante el periodo de espera. Se realizarán purgas periódicas de la lista de espera, con una frecuencia de una vez al trimestre. Se contactará con los solicitantes por correo electrónico para determinar si desean permanecer en la lista. AHA generará periódicamente un sorteo para seleccionar a uno o más solicitantes de la lista de espera. Los seleccionados en el sorteo serán notificados por correo electrónico. La notificación informa al solicitante que debe ir a Neighborly y completar la solicitud completa. Los solicitantes seleccionados reciben una notificación por correo electrónico en la que se les informa que su solicitud ha sido seleccionada y que, si están interesados, deben completar una solicitud completa en el portal de solicitantes de AHA. Los solicitantes disponen de 14 días para completar la solicitud completa. El solicitante completa la solicitud completa y envía la documentación solicitada a través del portal de solicitantes de AHA. Se proporciona asistencia del personal, según sea necesario, previa solicitud. El personal de AHA revisa la solicitud completa, notifica al solicitante cualquier información que falte y solicita que se complete.

4-I.C. ACCESIBILIDAD DEL PROCESO DE SOLICITUD

Población anciana y discapacitada [24 CFR 8 y HCV GB, pp. 4-11 – 4-13]

La PHA debe tomar medidas para garantizar que el proceso de solicitud sea accesible para aquellas personas que puedan tener dificultades para cumplir con el proceso normal y estándar de solicitud de la PHA. Esto podría incluir a personas con discapacidades, determinadas personas mayores, así como personas con dominio limitado del inglés (LEP). La PHA debe proporcionar adaptaciones razonables a las necesidades de las personas con discapacidades. Las instalaciones donde se reciben las solicitudes y el proceso de solicitud deben ser totalmente accesibles, o la PHA debe proporcionar un método alternativo que permita el acceso completo al proceso de solicitud. El capítulo 2 ofrece una descripción detallada de las políticas de la PHA relacionadas con la provisión de adaptaciones razonables para personas con discapacidades.

Dominio limitado del inglés

Las PHA deben tomar medidas razonables para garantizar el acceso igualitario a sus programas y actividades a las personas con dominio limitado del inglés [24 CFR 1]. El capítulo 2 ofrece una descripción detallada de las políticas de la PHA relacionadas con la garantía de acceso a las personas con dominio limitado del inglés (LEP).

4-I.D. INCLUSIÓN EN LA LISTA DE ESPERA

La PHA debe revisar cada solicitud completa recibida y realizar una evaluación preliminar de la elegibilidad de la familia. La PHA debe aceptar las solicitudes de las familias para las que la lista está abierta, a menos que exista una causa justificada para no aceptar la solicitud (como la denegación de la asistencia) por los motivos establecidos en la normativa [24 CFR 982.206(b)(2)]. Cuando se determine que la familia

no es elegible, la PHA debe notificarlo por escrito a la familia [24 CFR 982.201(f)]. Cuando se determina que la familia es elegible, se la incluirá en una lista de espera de solicitantes.

Ningún solicitante tiene derecho a ser incluido en la lista de espera ni a ocupar un puesto concreto en la misma [24 CFR 982.202(c)].

Inelegibilidad para la inclusión en la lista de espera

Política de la AHA

Si la AHA puede determinar, a partir de la información proporcionada, que una familia no es elegible, dicha familia no será incluida en la lista de espera. Cuando se determine que una familia no es elegible, la AHA enviará inmediatamente una notificación por correo electrónico informando de la decisión. La notificación especificará los motivos de la inelegibilidad e informará a la familia de su derecho a solicitar una revisión informal y le explicará el proceso para hacerlo (véase el capítulo 16).

Requisitos para ser incluido en la lista de espera

Política de la AHA

La AHA enviará inmediatamente una notificación por correo electrónico de la determinación preliminar de elegibilidad tras recibir la solicitud completa. La inclusión en la lista de espera no indica que la familia sea, de hecho, elegible para recibir asistencia. La determinación final de elegibilidad se tomará cuando la familia sea seleccionada de la lista de espera. Los solicitantes serán incluidos en la lista de espera de acuerdo con el método de aceptación de solicitudes establecido (véase 4-I.B.) y de acuerdo con cualquier preferencia para la que reúnan los requisitos (véase 4-III.C.).

PARTE II: GESTIÓN DE LA LISTA DE ESPERA

4-II.A. RESUMEN

La PHA debe contar con políticas relativas a diversos aspectos de la organización y gestión de la lista de espera de familias solicitantes. Esto incluye la apertura de la lista a nuevos solicitantes, el cierre de la lista a nuevos solicitantes, la notificación al público de la apertura y el cierre de la lista de espera, la actualización de la información de la lista de espera, la eliminación de la lista de familias que ya no están interesadas o que ya no reúnen los requisitos para recibir asistencia, así como la realización de actividades de divulgación para garantizar un número suficiente de solicitantes.

Además, el HUD impone requisitos sobre cómo una PHA puede estructurar su lista de espera y cómo se debe tratar a las familias si solicitan asistencia a una PHA que administra más de un programa de vivienda asistida.

4-II.B. ORGANIZACIÓN DE LA LISTA DE ESPERA [24 CFR 982.204 y 205]

La lista de espera de la PHA para viviendas HCV debe estar organizada de tal manera que permita a la PHA identificar y seleccionar con precisión a las familias que recibirán asistencia en el orden adecuado, de acuerdo con las políticas de admisión descritas en este plan.

La lista de espera debe contener la siguiente información para cada solicitante incluido en ella:

- Nombre del solicitante;
- Tamaño de la unidad familiar;
- Fecha y hora de la solicitud;
- Requisitos para cualquier preferencia local;
- Designación racial o étnica del cabeza de familia.

El HUD exige que la PHA mantenga una única lista de espera para el programa HCV, a menos que preste servicio a más de un condado o municipio. Dichas PHA pueden, aunque no están obligadas a ello, mantener una lista de espera independiente para cada condado o municipio al que prestan servicio.

Política de la AHA

La AHA mantendrá una única lista de espera para el programa HCV. La AHA no fusionará la lista de espera del HCV con la lista de espera de ningún otro programa que gestione la AHA.

4-II.C. APERTURA Y CIERRE DE LA LISTA DE ESPERA [24 CFR 982.206]

Cierre de la lista de espera

Una PHA puede cerrar la lista de espera si cuenta con un número suficiente de familias para utilizar la asistencia HCV disponible. Alternativamente, la PHA puede optar por seguir aceptando solicitudes solo de determinadas categorías de familias que cumplan con preferencias o criterios de financiación específicos.

Política de la AHA

La AHA puede cerrar la lista de espera cuando el período de espera estimado para la asistencia de vivienda para los solicitantes de la lista alcance los 24 meses para los solicitantes más recientes. Cuando la AHA tenga preferencias particulares o criterios de financiación que requieran una categoría específica de familias, la AHA puede optar por seguir aceptando solicitudes de estos solicitantes mientras cierra la lista de espera para los demás.

Reapertura de la lista de espera

Si la lista de espera se ha cerrado, no se podrá reabrir hasta que la PHA publique un aviso en los periódicos locales de circulación general, en los medios de comunicación minoritarios y en otros medios de comunicación adecuados. El aviso debe cumplir con los requisitos de vivienda justa del HUD y debe especificar quién puede solicitarla, y dónde y cuándo se recibirán las solicitudes.

Política de la AHA

La AHA anunciará la reapertura de la lista de espera al menos 10 días hábiles antes de la fecha en que se aceptarán las primeras solicitudes. Si la lista solo se reabre para determinadas categorías de familias, esta información se incluirá en el aviso.

La AHA lo notificará públicamente mediante la publicación de la información pertinente en los medios de comunicación adecuados, entre los que se incluyen, entre otros:

Redes sociales de la ciudad de Amarillo

Página web de desarrollo comunitario de la ciudad de

Amarillo Página de Facebook de Amarillo Continuum of

Care Listas de correo electrónico de Amarillo Continuum

of Care, United Way

Comunicado de prensa de la ciudad de Amarillo a los medios de comunicación de Amarillo



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

4-II.D. ASISTENCIA A LAS FAMILIAS [HCV GB, pp. 4-2 a 4-4]

La PHA debe llevar a cabo las actividades de divulgación necesarias para garantizar que cuenta con un número suficiente de solicitantes en la lista de espera para utilizar los recursos del HCV que le han sido asignados.

Dado que el HUD exige a la PHA que admita en el programa a un porcentaje específico de familias con ingresos extremadamente bajos (véase el capítulo 4, parte III), es posible que la PHA tenga que llevar a cabo actividades especiales de divulgación para garantizar que un número adecuado de estas familias solicite la ayuda [HCV GB, p. 4-20 a 4-21].

Las actividades de divulgación de la PHA deben cumplir los requisitos de vivienda justa. Esto incluye:

- Analizar el mercado inmobiliario y las poblaciones a las que se presta servicio actualmente para identificar a las poblaciones desatendidas.
- Garantizar que las iniciativas de divulgación se dirijan a los medios de comunicación que llegan a las poblaciones elegibles que están infrarrepresentadas en el programa
- Evitar los esfuerzos de divulgación que favorezcan o excluyan a personas que pertenecen a una clase protegida.

Las iniciativas de divulgación de la PHA deben estar diseñadas para informar a las familias que reúnen los requisitos sobre la disponibilidad de la ayuda en el marco del programa. Estas iniciativas pueden incluir, según sea necesario, cualquiera de las siguientes actividades:

- Enviar comunicados de prensa a los periódicos locales, incluidos los periódicos minoritarios.
- Elaborar materiales informativos y folletos para distribuir a otras agencias.
- Proporcionar formularios de solicitud a otros organismos públicos y privados que prestan servicios a la población con bajos ingresos.
- Establecer alianzas con otras organizaciones que prestan servicios a poblaciones similares, incluyendo organismos que prestan servicios a personas con discapacidad

Política de la AHA

La AHA supervisará las características de la población atendida y las características de la población en su conjunto dentro de la jurisdicción de la AHA. Se llevarán a cabo iniciativas de divulgación específicas si una comparación sugiere que determinadas poblaciones están siendo desatendidas.



4-II.E. NOTIFICACIÓN DE CAMBIOS EN LAS CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES

Política de la AHA

Mientras la familia se encuentre en la lista de espera, deberá informar inmediatamente a la AHA de cualquier cambio en la información de contacto, incluyendo la dirección de correo electrónico, la residencia actual, la dirección postal y el número de teléfono. Los cambios deben presentarse por escrito.

4-II.F. ACTUALIZACIÓN DE LA LISTA DE ESPERA [24 CFR 982.204]

El HUD exige que la PHA establezca políticas que se aplicarán al eliminar los nombres de los solicitantes de la lista de espera.

Eliminación de la lista de espera

La decisión de retirar de la lista de espera a una familia solicitante que incluye a una persona con discapacidad está sujeta a ajustes razonables. Si el solicitante no respondió a una solicitud de información o actualización de la PHA, y la PHA determina que la familia no respondió debido a la discapacidad de un miembro de la familia, la PHA debe reincorporar a la familia solicitante a su posición anterior en la lista de espera [24 CFR 982.204(c)(2)].

Política de la AHA

La lista de espera se actualizará periódicamente para garantizar que todos los solicitantes y la información de los mismos estén actualizados. Para actualizar la lista de espera, la AHA enviará una solicitud de actualización por correo electrónico a cada familia de la lista de espera para determinar si la familia sigue interesada en el programa y si sigue reuniendo los requisitos para participar en él. Esta solicitud de actualización se enviará a la dirección de correo electrónico que la AHA tiene registrada para la familia. La solicitud de actualización indicará la fecha límite en la que la familia debe responder y señalará que, de no hacerlo, el nombre del solicitante será eliminado de la lista de espera. La respuesta de la familia debe ser por escrito y puede entregarse en persona, por correo postal, por fax o por correo electrónico. Las respuestas deben ser recibidas por la AHA a más tardar 15 días hábiles a partir de la fecha del correo electrónico de actualización (aviso) de la AHA. Si la familia no responde en un plazo de 15 días hábiles, será eliminada de la lista de espera sin previo aviso. Si el aviso por correo electrónico es devuelto por el servidor, el solicitante será eliminado de la lista de espera sin previo aviso. Si una familia es eliminada de la lista de espera por no responder, el personal de gestión de la AHA podrá reincorporarla si se determina que la falta de respuesta se debió a un error de la AHA, a circunstancias ajenas al control de la familia, a la discapacidad de un miembro de la familia o como consecuencia directa de su condición de víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, incluyendo cualquier factor adverso derivado de dicho abuso. La decisión de reincorporación



requerirá una verificación. La AHA puede conceder un período de gracia tras la finalización de la purga de la lista de espera. Los solicitantes que respondan durante este período de gracia serán reintegrados.

Eliminación de la lista de espera

Política de la AHA

Si en algún momento una familia solicitante se encuentra en la lista de espera y AHA determina que la familia no es elegible para recibir asistencia (véase el capítulo 3), la familia será eliminada de la lista de espera.

Si una familia es eliminada de la lista de espera porque AHA ha determinado que no es elegible para recibir asistencia, se enviará un aviso a la dirección de correo electrónico de la familia proporcionada en la solicitud inicial. El aviso indicará los motivos por los que la familia ha sido eliminada de la lista de espera e informará a la familia sobre cómo solicitar una revisión informal de la decisión de AHA (véase el capítulo 16) [24 CFR 982.201(f)].

PARTE III: SELECCIÓN PARA LA ASISTENCIA

HCV 4-III.A. RESUMEN

A medida que se disponga de vales, las familias de la lista de espera deberán ser seleccionadas para recibir asistencia de acuerdo con las políticas descritas en esta parte.

El orden en que se seleccionan las familias de la lista de espera depende del método de selección elegido por la PHA y se ve afectado en parte por las preferencias de selección a las que cumple la familia. La disponibilidad de fondos específicos también puede afectar el orden en que se seleccionan las familias de la lista de espera.

La PHA debe mantener un registro claro de toda la información necesaria para verificar que la familia ha sido seleccionada de la lista de espera de acuerdo con las políticas de selección de la PHA [24 CFR 982.204(b) y 982.207(e)].

4-III.B. SELECCIÓN Y FUENTES DE FINANCIACIÓN DEL HCV

Admisiones especiales [24 CFR 982.203]

El HUD puede conceder financiación a familias concretas que vivan en tipos específicos de viviendas (por ejemplo, una familia desplazada por la demolición de una vivienda pública; una familia que no haya comprado una vivienda y resida en un proyecto HOPE 1 o 2). En estos casos, la PHA puede admitir a dichas familias independientemente de que estén o no en la lista de espera y, si están en la lista de espera, sin tener en cuenta la posición de la familia en la lista. Estas familias se consideran selecciones fuera de la lista de espera. La PHA debe mantener registros que demuestren que dichas familias fueron admitidas con financiación del programa especial.

Financiación específica [24 CFR 982.204(e)]

El HUD puede conceder a una PHA financiación para una categoría específica de familias en lista de espera. La PHA debe utilizar esta financiación únicamente para ayudar a las familias de la categoría especificada. Para ayudar a las familias de una categoría de financiación específica, la PHA puede omitir a las familias que no reúnan los requisitos de dicha categoría. Dentro de esta categoría de familias, el orden en que se les presta asistencia se determina de acuerdo con las políticas establecidas en la sección 4-III.C.

Política de la AHA

La AHA administra los siguientes tipos de financiación específica:

- *Vivienda de apoyo para veteranos (VASH)*
- *Programa de Unificación Familiar (FUP)*
- *Refugio más atención (CoC Vivienda de apoyo para la salud mental)*

Plan administrativo

- *Personas con discapacidad no ancianas (NED)*
- *Bonos de vivienda de emergencia (EHV)*
- *Mainstream 5*

Financiación regular del HCV

La financiación regular para viviendas HCV puede utilizarse para ayudar a cualquier familia elegible que se encuentre en lista de espera. Las familias se seleccionan de la lista de espera de acuerdo con las políticas establecidas en la sección 4-III.C.



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

4-III.C. MÉTODO DE SELECCIÓN

Las PHA deben describir el método de selección de las familias solicitantes de la lista de espera, incluido el sistema de preferencias de admisión que utilizará la PHA [24 CFR 982.202(d)].

Preferencias locales [24 CFR 982.207; HCV p. 4-16]

Las PHA pueden establecer preferencias locales y dar prioridad a las familias que cumplan dichos criterios. El HUD autoriza específicamente y establece restricciones a determinados tipos de preferencias locales. El HUD también permite a las PHA establecer otras preferencias locales, a su discreción. Cualquier preferencia local establecida debe ser coherente con el plan de la PHA y el plan consolidado, y debe basarse en las necesidades y prioridades locales en materia de vivienda que puedan documentarse con fuentes de datos generalmente aceptadas.

Política de la AHA

La política de la AHA es administrar su lista de espera según lo exigido por la normativa 24 CFR 960.206.

Se pueden establecer preferencias locales para ordenar la selección de los solicitantes de la lista de espera. Se pueden conceder preferencias a los solicitantes que, por lo demás, reúnan los requisitos y se compruebe que cumplen las preferencias locales establecidas que se describen a continuación. Los solicitantes que no cumplan ninguna de las preferencias locales de admisión se considerarán solicitantes sin preferencia.

La AHA seleccionará a los solicitantes de la lista de espera por sorteo. Tras la selección por sorteo, la AHA evaluará a los solicitantes en función de las preferencias locales agregadas mediante un sistema de puntos. Cuantos más puntos de preferencia tenga un solicitante, más alta será su posición en la lista de espera. Las posiciones en la lista de espera fluctuarán a medida que se verifiquen y aprueben las preferencias y las actualizaciones.

PREFERENCIAS LOCALES:

1. (100 puntos) Fondos insuficientes: si una familia con HCV ha sido excluida del programa debido a fondos insuficientes dentro de la organización AHA.
2. (100 puntos) Desastre en el Panhandle de Texas: personas o familias que sean víctimas verificadas de un desastre declarado por la FEMA en los siguientes condados de Texas: Armstrong, Briscoe, Carson, Castro, Childress, Collingsworth, Dallam, Deaf Smith, Donley,

Plan administrativo

Gray, Hall, Hansford, Hartley, Hemphill, Hutchinson, Lipscomb, Moore, Ochiltree, Oldham, Parmer, Potter, Randall, Roberts, Sherman, Swisher y Wheeler.

3. (50 puntos) Residencia: solicitantes que vivan, trabajen o estudien en la ciudad de Amarillo.
4. (40 puntos) Derivación a servicios de asistencia para personas sin hogar y en riesgo de quedarse sin hogar: la AHA dará preferencia a las personas o familias derivadas por agencias de servicios asociadas. Se firmará un memorando de entendimiento (MOU) con las agencias que cumplan los requisitos. La AHA proporcionará hasta 5 vales al mes por cada agencia o programa asociado.
5. (10 puntos) VAWA: personas que son víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, de conformidad con la VAWA.
6. (5 puntos) Ancianos/Discapacitados: se define como hogar de ancianos aquel en el que el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular es mayor de 62 años. Se define como hogar de discapacitados aquel en el que el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular tiene una discapacidad según se define en el artículo 423 del título 42 del Código de los Estados Unidos.
7. (5 puntos) Familias con hijos menores: las familias recibirán esta preferencia si tienen la custodia legal o la tutela de al menos un hijo menor de 18 años que viva en el hogar.
8. (5 puntos) Familias trabajadoras: esta preferencia es para familias «trabajadoras», en las que el cabeza de familia, el cónyuge, el cotitular o el único miembro está empleado y ha trabajado una media de 20 horas semanales durante los últimos 6 meses.
9. (5 puntos) Educación de los estudiantes: familias en las que el cabeza de familia, su cónyuge o el único miembro está matriculado a tiempo completo en un programa de formación profesional, una escuela de oficios, un instituto o una universidad.

Cambio en el sistema de preferencias

AHA anunciará públicamente cualquier cambio en su sistema de preferencias y dará la oportunidad de presentar comentarios al respecto.

Cambio en las circunstancias

Los cambios en las circunstancias de un solicitante mientras se encuentra en la lista de espera pueden afectar el derecho de la familia a una preferencia. Los solicitantes deben notificar a la AHA cuando cambien sus circunstancias. Cuando un solicitante reclama una preferencia adicional, se le incluirá en la lista de espera en el orden correspondiente, determinado mediante la verificación de la nueva preferencia reclamada.

Egalidad en el estado de preferencia

Entre los solicitantes con el mismo estado de preferencia, la lista de espera se organizará por fecha y hora de la solicitud previa.

Verificación de preferencias [24 CFR 982.207]

Cuando un solicitante reclama una preferencia, se le incluirá en la lista de espera en el orden correspondiente, determinado mediante la verificación de la preferencia recién reclamada. La información sobre las preferencias de los solicitantes se actualizará a medida que se seleccionen los solicitantes de la lista de espera. En ese momento, la AHA verificará el estado actual de las preferencias reclamadas. Consulte el capítulo 7 para obtener información sobre la verificación de preferencias. Si el solicitante ya no cumple los requisitos para una preferencia, perderá dicha preferencia y se le reasignará a la lista de espera.

Denegación de preferencias

Si la AHA deniega una preferencia, notificará al solicitante por escrito, a través del correo electrónico, los motivos por los que se ha denegado la preferencia y le ofrecerá la oportunidad de ponerse en contacto con la AHA para discutir y/o resolver cualquier duda. Si la denegación de la preferencia se mantiene como resultado de una discusión entre el solicitante y un miembro del personal de la AHA, o si el solicitante no solicita una oportunidad para resolver cualquier duda, el solicitante será incluido en la lista de espera sin beneficiarse de la preferencia. Si el solicitante falsifica documentos o realiza declaraciones falsas con el fin de cumplir los requisitos para obtener cualquier preferencia, se le denegará la asistencia del HCV.

Requisito de ingresos [24 CFR 982.201(b)(2)]

El HUD exige que las familias con ingresos extremadamente bajos (ELI) constituyan al menos el 75 % de las familias admitidas en el programa HCV durante el año fiscal de la PHA. Las familias ELI son aquellas con ingresos anuales iguales o inferiores al nivel federal de pobreza o al 30 % de la renta media de la zona, cualquiera que sea la cifra más alta. Para garantizar que se cumpla este requisito, una PHA puede omitir a las familias no ELI de la lista de espera para seleccionar a una familia ELI.

Las familias de bajos ingresos admitidas en el programa que reciben «asistencia continua» en virtud de la Ley de Vivienda de 1937 [24 CFR 982.4(b)], así como las familias de bajos ingresos o ingresos moderados admitidas en el programa que se ven desplazadas como consecuencia del pago anticipado de la hipoteca o la rescisión voluntaria de un contrato de seguro sobre una vivienda de bajos ingresos elegible, no se tienen en cuenta a efectos de la selección en función de los ingresos [24 CFR 982.201(b)(2)(v)].

Política de la AHA

Plan administrativo

La AHA supervisará los avances en el cumplimiento del requisito de selección en función de los ingresos a lo largo del año fiscal. Las familias con ingresos extremadamente bajos serán seleccionadas antes que otras familias elegibles, según sea necesario, para garantizar que se cumpla el requisito de selección en función de los ingresos.

Orden de selección

El sistema de preferencias de la PHA puede seleccionar a las familias en función de las preferencias locales según la fecha y la hora de la solicitud o mediante un proceso de selección aleatorio (sorteo) [24 CFR 982.207(c)]. Si una PHA no dispone de fondos suficientes para ayudar a la familia que encabeza la lista de espera, no está permitida saltarse la lista de espera y pasar a una familia a la que pueda subvencionar cuando no haya fondos suficientes para subvencionar a la familia que encabeza la lista de espera [24 CFR 982.204(d) y (e)].

Política de la AHA

Las familias se seleccionarán de la lista de espera en función de la financiación específica o las preferencias de selección a las que tengan derecho, y de acuerdo con los criterios de puntuación de preferencias de la AHA. Dentro de cada categoría de financiación específica o preferencia, las familias se seleccionarán por sorteo de la lista de espera establecida. La AHA conservará la documentación que acredite si las familias de la lista reúnen los requisitos para recibir la financiación específica y están interesadas en ella. Si una familia con mejor posición en la lista de espera no cumple los requisitos o no está interesada en la financiación específica, se hará una anotación para que la AHA no tenga que preguntar a las familias con mejor posición cada vez que se realicen selecciones específicas.

Una vez que la lista de espera se ha completado según las preferencias, estas no se pueden cambiar.

Si un solicitante es seleccionado, pero no cumple con los requisitos de preferencia, permanecerá en la lista de espera en el orden designado. La AHA omitirá a este solicitante para dar cabida a la siguiente persona de la lista para la que se aplica la preferencia.

La AHA notificará al solicitante por correo electrónico que no se ha cumplido la preferencia y citará el motivo. Este aviso por correo electrónico se enviará en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de denegación. El aviso debe indicar que el solicitante permanecerá en la lista de espera en el orden designado.

Si un solicitante impugna la denegación de una selección de preferencia, deberá presentar documentación que demuestre que la preferencia se aplica a su situación actual. Esta documentación deberá presentarse en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de la carta de denegación.

4-III.D. NOTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN

Cuando se selecciona a una familia de la lista de espera, la PHA debe notificarlo a la familia [24 CFR 982.554(a)].

Política de la AHA

La AHA notificará a la familia por correo electrónico cuando sea seleccionada de la lista de espera. La notificación informará a la familia de lo siguiente:

- Una solicitud para confirmar la recepción y el deseo de continuar con el proceso de HCV. Esta confirmación debe recibirse en un plazo de 10 días hábiles.
- Si se confirma, la AHA notificará al solicitante los requisitos de documentación. Estos documentos deben recibirse en un plazo de 10 días hábiles.
- Una vez recibida la información, la AHA notificará al solicitante la fecha y hora de la entrevista presencial e informará al cliente de cualquier documentación adicional necesaria. También se incluirá el procedimiento para reprogramar la entrevista.
- Si la familia no responde al correo electrónico en el plazo de 10 días hábiles, será eliminada de la lista de espera. Se enviará una notificación de denegación (véase el capítulo 3) a la dirección de correo electrónico de la familia que figure en el expediente.
- En función de las circunstancias individuales, la AHA se reserva el derecho de determinar si un cliente es elegible para recibir asistencia aunque no se cumplan los plazos.

4-III.E. LA ENTREVISTA DE SOLICITUD

El HUD recomienda que la PHA obtenga la información y la documentación necesarias para determinar la elegibilidad mediante una entrevista personal con un representante de la PHA [HCV GB, pág. 4-16]. El hecho de ser invitado a una entrevista no implica la admisión al programa.

No se puede proporcionar asistencia a la familia hasta que se cumplan todos los requisitos de documentación del SSN. Sin embargo, si la PHA determina que una familia solicitante es elegible para participar en el programa, la familia puede conservar su lugar en la lista de espera durante un período de tiempo determinado por la PHA [Aviso PIH 2018-24].

Plan administrativo

Se deben realizar adaptaciones razonables para las personas con discapacidades que no puedan asistir a una entrevista debido a su discapacidad.

Política de la AHA

Las familias seleccionadas de la lista de espera deben participar en una entrevista de elegibilidad.

Se recomienda encarecidamente que el cabeza de familia y su cónyuge o cotitular asistan juntos a la entrevista. No obstante, cualquiera de los dos puede asistir en nombre de la familia. La verificación de la información relativa a los miembros adultos del hogar que no estén presentes en la entrevista no comenzará hasta que se devuelvan los formularios de autorización firmados a la AHA.

Se recomienda encarecidamente que tanto el cabeza de familia como el cónyuge o cotitular participen juntos en la entrevista. No obstante, si fuera necesario, el cabeza de familia o el cónyuge/cotitular pueden representar a la familia en la entrevista de forma individual.

Tenga en cuenta que el proceso de verificación para la entrevista solo comenzará después de que la AHA reciba los formularios de autorización completos y firmados.

El cabeza de familia o el cónyuge/co-cabeza de familia deben proporcionar documentación aceptable que acredite su identidad legal. (El capítulo 7 ofrece información sobre la documentación adecuada para acreditar la identidad legal). Si el representante de la familia no proporciona la documentación requerida en el momento de la entrevista, deberá proporcionarla en un plazo de 10 días hábiles.

A la espera de la divulgación y documentación de los números de la seguridad social, AHA permitirá a la familia conservar su lugar en la lista de espera durante 30 días.

La familia deberá proporcionar la información necesaria para determinar su elegibilidad y el nivel de asistencia adecuado, y deberá completar los formularios requeridos, proporcionar las firmas necesarias y presentar la documentación requerida. Si falta algún material, la AHA proporcionará a la familia una lista de los elementos que deben presentarse.

Cualquier documento o información requerida que la familia no pueda presentar en la entrevista deberá proporcionarse en un plazo de 10 días hábiles a partir de la entrevista (el capítulo 7 proporciona detalles sobre plazos de presentación más largos para determinados elementos, incluida la documentación de la condición de no ciudadano elegible). Si los documentos y la información requeridos no se proporcionan dentro del plazo establecido, se enviará a la familia un segundo correo electrónico solicitando información específica en un plazo de 10 días hábiles. Si no se recibe la información, la AHA enviará una carta de denegación por correo electrónico.

Un defensor, intérprete u otro asistente puede ayudar a la familia con la solicitud y el proceso de entrevista.

Las entrevistas se realizarán en inglés. Para los solicitantes con dominio limitado del inglés (LEP), la AHA proporcionará servicios de traducción de acuerdo con el plan LEP de la AHA.

Si la familia no puede asistir a una entrevista programada, debe ponerse en contacto con la AHA con antelación para cambiar la fecha. A los solicitantes que no se presenten a las dos entrevistas programadas sin la aprobación previa de la AHA se les denegará la asistencia debido a que no han proporcionado la información necesaria para determinar su elegibilidad. Se enviará un correo electrónico con la notificación de denegación, en el que se explicarán los motivos de la denegación y se proporcionarán detalles sobre el proceso de revisión informal. Si la familia se pone en contacto con la AHA antes de la primera cita para cambiarla, conservará su posición en la lista de espera y podrá optar al siguiente grupo seleccionado de la lista.

4-III.F. COMPLETAR EL PROCESO DE SOLICITUD

La PHA debe verificar toda la información proporcionada por la familia (véase el capítulo 7). Basándose en la información verificada, la PHA debe tomar una decisión definitiva sobre la elegibilidad (véase el capítulo 3) y debe confirmar que la familia reúne los requisitos para cualquier admisión especial, admisión con financiación específica o preferencia de selección que haya afectado al orden en que la familia fue seleccionada de la lista de espera.

Política de la AHA

Si la AHA determina que la familia no es elegible, enviará una notificación por correo electrónico de la determinación de inelegibilidad en un plazo de 10 días hábiles a partir de la determinación. La notificación especificará los motivos de la inelegibilidad e informará a la familia de su derecho a solicitar una revisión informal (capítulo 16).

Si una familia no cumple alguno de los criterios que afectaron al orden en que fue seleccionada de la lista de espera (por ejemplo, financiación específica, ingresos extremadamente bajos), la familia volverá a ocupar su posición original en la lista de espera. La AHA enviará una notificación por correo electrónico indicando que la familia ha vuelto a la lista de espera y especificará los motivos.

Si la AHA determina que la familia es elegible para recibir asistencia, la AHA invitará a la familia a asistir a una sesión informativa de acuerdo con las políticas del Capítulo 5.



Capítulo 5

INFORMACIONES Y EMISIÓN DE VALE

INTRODUCCIÓN

En este capítulo se explica el proceso de información y emisión de vales. Cuando se determina que una familia es elegible para el programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV), la PHA debe asegurarse de que la familia comprenda completamente el funcionamiento del programa y las obligaciones que le incumben en virtud del mismo. Esto se logra mediante una sesión informativa oral y la entrega de un paquete informativo que contiene los documentos exigidos por el HUD y otra información que la familia necesita saber para alquilar una unidad en el marco del programa. Una vez que la familia ha sido informada de todos los requisitos del programa, la PHA le expide un vale. El vale incluye el tamaño de la vivienda a la que tiene derecho la familia según los criterios de subvención de la PHA, así como la fecha de emisión y de caducidad del vale. El vale es el documento que autoriza a la familia a comenzar la búsqueda de una vivienda y limita el tiempo que tiene para encontrar una vivienda aceptable.

Este capítulo describe las normas del HUD y las políticas de la PHA relacionadas con estos temas en dos partes:

Parte I: Sesiones informativas y obligaciones de la familia. Esta parte detalla los requisitos del programa para informar oralmente a las familias y para proporcionarles materiales escritos que describan el programa y sus requisitos. Se presta especial atención a las obligaciones de la familia en el marco del programa.

Parte II: Normas de subsidio y emisión de vales. En esta parte se analizan las normas de la PHA para determinar a cuántas habitaciones tiene derecho una familia con una composición determinada, lo que a su vez influye en el importe del subsidio que puede recibir la familia. También se analizan las políticas que regulan la emisión de los vales y el plazo que tienen las familias para encontrar una vivienda.



PARTE I: INFORMACIONES Y OBLIGACIONES DE LAS

FAMILIAS 5-I.A. RESUMEN

Las normas del HUD exigen que la PHA celebre sesiones informativas obligatorias para las familias solicitantes que reúnan los requisitos para obtener un vale. En la sesión informativa se ofrece una descripción general de las responsabilidades del propietario y de la familia, se explican los procedimientos de la PHA y se incluyen instrucciones sobre cómo alquilar una vivienda. En esta parte se describe cómo se llevarán a cabo las sesiones informativas orales, se especifica qué información escrita se proporcionará a las familias y se enumeran las obligaciones de la familia en el marco del programa. La PHA debe tomar medidas razonables para garantizar un acceso significativo a las personas con dominio limitado del inglés.

5-I.B. SESIÓN INFORMATIVA [24 CFR 982.301]

Notificación de la sesión informativa

Antes de emitir un vale, la PHA debe informar verbalmente a la familia y proporcionarle un paquete informativo con información escrita sobre el programa. Las familias pueden recibir la información en reuniones individuales presenciales, en sesiones informativas grupales o a través de sesiones informativas a distancia.

Política de la AHA

Se notificará a las familias su elegibilidad para recibir asistencia antes de invitarlas a una sesión informativa. La notificación oficial se enviará por correo electrónico y/o por teléfono.

La notificación informará a la familia sobre el tipo de reunión informativa, quién debe estar presente en la misma y la fecha y hora en que se celebrará. La notificación también informará a la familia sobre cualquier requisito adicional para las reuniones informativas presenciales o a distancia, tal y como se establece en las políticas pertinentes de esta sección.

Las familias deben responder al aviso por correo electrónico en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha de envío del mismo. Si no se responde al aviso por correo electrónico, AHA intentará llamar al número de teléfono facilitado por la familia al menos dos veces durante el periodo de respuesta obligatorio de cinco días hábiles. Si no se recibe respuesta al aviso por correo electrónico ni a las llamadas telefónicas, se denegará la solicitud y el nombre del solicitante no se volverá a incluir en la lista de espera.

Reuniones informativas en persona

En la sesión informativa, la PHA debe garantizar una comunicación eficaz de conformidad con los requisitos de la Sección 504 (Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973) y asegurarse de que el lugar de la sesión sea accesible para las personas con discapacidades. Para obtener información más detallada sobre los requisitos de accesibilidad, consulte el Capítulo 2.

Política de la AHA

Las sesiones informativas presenciales se llevarán a cabo, por lo general, en reuniones grupales. A petición por escrito de la familia, la AHA puede ofrecer una sesión informativa individual.

Por lo general, se requiere que el cabeza de familia asista a la sesión informativa. Si el cabeza de familia no puede asistir, la AHA puede aprobar que otro miembro adulto de la familia asista a la sesión informativa. Todos los adultos del hogar mayores de 18 años deberán estar presentes. Las familias que asistan a sesiones informativas grupales y aún necesiten asistencia individual serán remitidas

un miembro del personal de la AHA o al navegador de vivienda del HCV.

Las sesiones informativas se llevarán a cabo en inglés. Para los solicitantes con dominio limitado del inglés (LEP), la AHA proporcionará servicios de interpretación de acuerdo con el plan LEP de la AHA (véase el capítulo 2).

Asistencia

Política de la AHA

Los solicitantes que no asistan a una sesión informativa presencial programada serán programados automáticamente para otra sesión. La AHA notificará por correo electrónico o por teléfono a la familia la fecha y la hora de la segunda sesión informativa programada. Los solicitantes que no asistan a dos sesiones informativas programadas, sin la aprobación previa de la AHA, se les denegará la asistencia (véase el capítulo 3).

Reuniones informativas a distancia [Aviso PIH 2020-32]

Las reuniones informativas a distancia pueden realizarse por teléfono, videoconferencia o a través de otras plataformas virtuales.

Política de la AHA

Plan administrativo

La AHA tiene la facultad discrecional de exigir que las sesiones informativas se realicen a distancia en caso de que existan órdenes de distanciamiento físico a nivel local, estatal o nacional, así como en caso de condiciones meteorológicas adversas o desastres naturales. Si la AHA programa una sesión informativa a distancia, la AHA llevará a cabo una sesión informativa presencial a petición del solicitante como adaptación razonable para una persona con discapacidad, siempre que se puedan abordar de forma razonable las cuestiones de seguridad y salud.

Además, la AHA llevará a cabo una sesión informativa a distancia a petición del solicitante como adaptación razonable para una persona con discapacidad, si el solicitante no dispone de servicios de guardería o transporte que le permitan asistir a la sesión informativa, o si el solicitante considera que una sesión informativa presencial supondría un riesgo indebido para su salud. La AHA considerará otras solicitudes razonables de sesiones informativas a distancia caso por caso.

Requisitos de accesibilidad para personas con discapacidad y personas con dominio limitado del inglés

Al igual que en las sesiones informativas presenciales, la plataforma para llevar a cabo las sesiones informativas a distancia debe ser accesible y la sesión debe realizarse de conformidad con la Sección 504 y los requisitos de accesibilidad. Esto incluye garantizar que toda la información, los sitios web, los correos electrónicos, las notificaciones digitales y otras plataformas virtuales sean accesibles para las personas con discapacidad visual, auditiva y de otro tipo. Además, para garantizar una comunicación eficaz en un contexto digital, puede ser necesario el uso de ayudas o servicios auxiliares individualizados, como audiodescripción, subtítulos, intérpretes de lengua de signos y otros tipos de intérpretes, accesibilidad al teclado, documentos accesibles, compatibilidad con lectores de pantalla y transcripciones. Las ayudas o servicios auxiliares deben proporcionarse en formatos accesibles, de manera oportuna y de forma que se proteja la privacidad y la independencia de la persona.

Si no se dispone de ningún método para llevar a cabo una sesión informativa a distancia que se adapte adecuadamente a la discapacidad de una persona, la PHA no podrá utilizar en contra de dicha persona su imposibilidad de participar en la sesión informativa a distancia, y la PHA deberá considerar si es apropiado posponer la sesión informativa a distancia hasta una fecha posterior o si existe una alternativa adecuada.

Debido a la naturaleza individualizada de la discapacidad, la ayuda o el servicio auxiliar adecuado que sea necesario, o la adaptación razonable, dependerá de las circunstancias específicas.

Los requisitos de dominio limitado del inglés (LEP) también se aplican a las sesiones informativas a distancia, incluido el uso de servicios de interpretación y traducción de documentos. Véase el capítulo 2 para un análisis más detallado de los requisitos de accesibilidad y LEP, todos los cuales se aplican en el contexto de las sesiones informativas a distancia.

Realización de sesiones informativas a distancia

La PHA debe asegurarse de que la falta de tecnología o la imposibilidad de utilizarla para las sesiones informativas a distancia no suponga una desventaja para las familias que pueda no ser evidente para la PHA. La PHA debe asegurarse de que la familia tenga acceso a la tecnología adecuada para participar plenamente en la sesión informativa a distancia.

Política de la AHA

Al menos 10 días hábiles antes de programar la sesión informativa remota, la AHA enviará una notificación por correo electrónico a las familias que participen en la sesión para informarles de los requisitos tecnológicos y solicitarles que notifiquen a la AHA cualquier obstáculo conocido. Si alguna familia no responde en un plazo de cinco días hábiles, o si la notificación por correo electrónico es devuelta, la AHA se pondrá en contacto con la familia por teléfono para identificar los posibles obstáculos tecnológicos y determinar qué recursos tecnológicos son accesibles para la familia. La AHA resolverá cualquier impedimento siguiendo las directrices de la sección 6 de la Notificación PIH 2020-32, lo que incluye ofrecer a la familia la oportunidad de asistir a una sesión informativa en persona o de recibir una sesión informativa individual por teléfono, según corresponda.

La AHA llevará a cabo sesiones informativas a distancia a través de una plataforma de videoconferencia cuando esté disponible. Si los solicitantes no pueden acceder adecuadamente a la plataforma de videoconferencia, la sesión informativa se llevará a cabo mediante una conferencia telefónica. Si la familia no puede acceder adecuadamente a la conferencia telefónica, se pospondrá la sesión informativa a distancia y se ofrecerá una alternativa presencial o una sesión informativa individual por teléfono.

La AHA proporcionará la información de inicio de sesión y/o la información para participar en la conferencia telefónica y una copia electrónica del paquete informativo por correo electrónico al menos cinco días hábiles antes de la sesión informativa. La AHA proporcionará una copia en papel del paquete informativo si la familia lo solicita y podrá reprogramar la sesión informativa para que la familia disponga de tiempo suficiente para recibir el paquete informativo físico.

La AHA se asegurará de que toda la información electrónica almacenada o transmitida como parte de la sesión informativa cumpla con los requisitos de accesibilidad para personas con discapacidades y personas con LEP, y que sea segura, lo que incluye garantizar la protección de la información de identificación personal (PII).

La AHA se asegurará de que las familias que participen en las sesiones informativas a distancia tengan la oportunidad de hacer preguntas como parte de la sesión.



Plan administrativo

Si las familias pierden la conexión durante cualquier sesión informativa a distancia o si por cualquier otro motivo consideran que no han podido acceder a la información presentada durante la sesión, podrán solicitar una sesión informativa individual por teléfono o en persona con la AHA.

Reunión informativa oral [24 CFR 982.301(a)]

Cada sesión informativa debe proporcionar información sobre los siguientes temas:

- Cómo funciona el programa de vales de elección de vivienda;
- Las responsabilidades de la familia y del propietario;
- Dónde puede alquilar una unidad la familia, incluyendo el alquiler de una unidad dentro o fuera de la jurisdicción de la PHA y cualquier información sobre la selección de una unidad que proporcione el HUD;
- Una explicación de cómo funciona la portabilidad.
- La PHA debe informar a la familia de cómo la portabilidad puede afectar a la ayuda que recibe a través de la selección, las normas de subvención, las normas de pago y cualquier otro elemento del proceso de portabilidad que pueda afectar a la ayuda que recibe la familia; y
- Una explicación de las ventajas de las zonas que no tienen una alta concentración de familias con bajos ingresos.

La PHA no puede disuadir a la familia de elegir vivir en cualquier lugar dentro de la jurisdicción de la PHA o fuera de ella en virtud de la portabilidad, a menos que lo autoricen expresamente la ley, el reglamento, el Aviso PIH o una orden judicial.

La PHA debe tomar las medidas adecuadas para garantizar una comunicación eficaz de conformidad con el título 24 del CFR, sección 8.6, y el título 28 del CFR, parte 35, subparte E, y debe proporcionar información sobre el proceso de adaptación razonable.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Paquete informativo [24 CFR 982.301(b); Nueva HCV GB, *Búsqueda de vivienda y arrendamiento*, p. 7]

Los documentos y la información proporcionados en el paquete informativo deben incluir lo siguiente:

- El plazo de vigencia del vale, las suspensiones del vale y las políticas de la PHA sobre cualquier prórroga del plazo. Si la PHA permite prórrogas, el paquete debe explicar cómo puede solicitarlas la familia.
- Una descripción del método utilizado para calcular el pago de la ayuda para la vivienda de una familia, incluyendo cómo determina la PHA la norma de pago para una familia y cómo determina el pago total del inquilino para una familia.
- Una explicación de cómo la PHA determina el alquiler máximo permitido para una unidad asistida.
- Dónde puede alquilar una unidad la familia y una explicación de cómo funciona la portabilidad, incluida información sobre cómo la portabilidad puede afectar a la ayuda de la familia a través de la selección, las normas de subvención, las normas de pago y cualquier otro elemento del proceso de portabilidad que pueda afectar a la ayuda de la familia.
- El anexo de arrendamiento exigido por el HUD, que debe incluirse en el contrato de alquiler.
- El formulario que debe utilizar la familia para solicitar la aprobación del arrendamiento y una explicación de cómo solicitarla.
- Una declaración de la política de la PHA sobre el suministro de información sobre las familias a los posibles propietarios.
- Las normas de subsidio de la PHA y cuándo la PHA considerará la concesión de excepciones según lo permitido por el artículo 24 CFR 982.404(b)(8), y cuándo se requieren excepciones como adaptación razonable para personas con discapacidad en virtud del artículo 504, la Ley de Vivienda Justa o la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA).
- Materiales (por ejemplo, folletos) sobre cómo seleccionar una unidad y cualquier información adicional sobre la selección de una unidad que proporcione el HUD (por ejemplo, el folleto del HUD titulado «Un buen lugar para vivir»).
- Información sobre las leyes federales, estatales y locales de igualdad de oportunidades, la información de contacto del coordinador de la Sección 504, una copia del formulario de denuncia por discriminación en la vivienda e información sobre cómo solicitar una adaptación o modificación razonable (incluida información sobre cómo solicitar normas de pago excepcionales como adaptación razonable) en virtud de la Sección 504, la Ley de Vivienda Justa o la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA).
- Una lista de propietarios conocidos por la PHA que podrían estar dispuestos a alquilar una unidad a la familia u otros recursos (por ejemplo, periódicos, organizaciones, herramientas de búsqueda en línea) conocidos por la PHA que podrían ayudar a la familia a encontrar una unidad. Las PHA deben asegurarse de que la lista de propietarios u otros recursos cubra áreas fuera de la pobreza o de concentración de minorías.
- Aviso de que, si la familia incluye a una persona con discapacidad, la PHA está sujeta a los requisitos establecidos en el artículo 24 CFR 8.28(a)(3) de proporcionar una lista actualizada de las viviendas accesibles conocidas por la PHA y, si es necesario, otra ayuda para encontrar una vivienda disponible.



Plan administrativo

- Las obligaciones de la familia en virtud del programa.
- Procedimientos de audiencia informal de la PHA, incluyendo cuándo la PHA está obligada a ofrecer a una familia participante la oportunidad de una audiencia informal y cómo solicitarla.
- Una explicación de las ventajas de mudarse a una zona que no tenga una alta concentración de familias con bajos ingresos, lo que puede incluir acceso a viviendas asequibles y de alta calidad, transporte público, oportunidades de empleo, oportunidades educativas, instalaciones recreativas, centros de seguridad pública, servicios minoristas y servicios de salud.
- El folleto del HUD sobre pintura con plomo titulado «Proteja a su familia del plomo en su hogar» [24 CFR 35.88].

Si la PHA está situada en una zona metropolitana, se debe incluir la siguiente información adicional en el paquete informativo para obtener la puntuación máxima en el indicador 7 del SEMAP, Ampliación de las oportunidades de vivienda [24 CFR 985.3(g)]:

- Mapas que muestren las zonas con oportunidades de vivienda fuera de las zonas de pobreza o de concentración de minorías, tanto dentro de su jurisdicción como de la jurisdicción vecina.
- Información sobre las características de estas áreas, incluyendo oportunidades de empleo, escuelas, transporte y otros servicios.
- Una explicación de cómo funciona la portabilidad, incluyendo una lista de personas de contacto para la portabilidad de las PHA vecinas con nombres, direcciones y números de teléfono.

Elementos adicionales que deben incluirse en el paquete informativo

Además de los elementos exigidos por la normativa, las PHA pueden incluir materiales complementarios para ayudar a explicar el programa tanto a los participantes como a los propietarios [HCV GB p. 8-7, Aviso PIH 2017-12].

Política de la AHA

La AHA proporcionará los siguientes materiales adicionales en el paquete informativo:

Los motivos por los que la AHA puede rescindir la asistencia a una familia participante debido a la actuación o la falta de actuación de la familia.

Requisitos para notificar a la AHA cualquier cambio en los ingresos o en la composición de la familia

Información sobre cómo rellenar y presentar un formulario de denuncia por discriminación en materia de vivienda



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

El formulario HUD-5380, certificado de violencia doméstica, y el formulario HUD-5382, notificación de derechos de ocupación, que contienen información sobre las protecciones de la VAWA para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y acoso.

«¿Vale la pena cometer fraude?» (formulario HUD-1141-OIG), que explica los tipos de acciones que una familia debe evitar y las sanciones por abuso del programa

«Lo que debe saber sobre la EIV», una guía sobre el sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) publicada por el HUD como anexo a la Notificación PIH 2017-12



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

5-I.C. OBLIGACIONES DE LA FAMILIA

Las obligaciones de la familia se describen en las normas del vale de elección de vivienda (HCV) y en el propio vale. Estas obligaciones incluyen las responsabilidades que debe cumplir la familia, así como las acciones prohibidas. La PHA debe informar a las familias de estas obligaciones durante la sesión informativa oral, y la misma información debe incluirse en el paquete informativo. Cuando se aprueba la unidad de la familia y se firma el contrato HAP, la familia debe cumplir con esas obligaciones para poder seguir participando en el programa. El incumplimiento de cualquier obligación familiar puede dar lugar a la terminación de la asistencia, tal y como se describe en el capítulo 12.

Plazos para informar sobre los cambios exigidos por obligaciones familiares

Política de la AHA

A menos que se indique lo contrario a continuación, cuando las obligaciones familiares exijan que la familia responda a una solicitud o notifique a la AHA un cambio, se considerará que la notificación a la AHA de la solicitud o el cambio se ha realizado con prontitud si se realiza en un plazo de 10 días hábiles.

Cuando una familia debe notificar a la AHA, la notificación debe hacerse por escrito.

Obligaciones familiares [24 CFR 982.551]

Las obligaciones familiares del vale se enumeran a continuación:

- La familia debe proporcionar cualquier información que la PHA o el HUD consideren necesaria, incluida la presentación de las pruebas requeridas de ciudadanía o estatus migratorio elegible.
- La familia debe proporcionar cualquier información solicitada por la PHA o el HUD para su uso en una revisión periódica o intermedia de los ingresos y la composición de la familia.
- La familia debe revelar y verificar los números de la seguridad social y firmar y presentar los formularios de consentimiento para obtener información.
- Toda la información proporcionada por la familia debe ser verdadera y completa.
- La familia puede ser considerada responsable del incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda causado por el impago por parte de la familia de los servicios públicos o electrodomésticos proporcionados por el inquilino, o por los daños causados a la vivienda o a las instalaciones que excedan el desgaste normal causado por cualquier miembro del hogar o invitado.

Política de AHA

Los daños que excedan el desgaste normal se considerarán daños que podrán ser evaluados contra el depósito de garantía según la ley estatal o la práctica judicial.

- La familia debe permitir que la PHA inspeccione la unidad en horarios razonables y tras un aviso previo razonable, tal y como se describe en el capítulo 8 de este plan.

Plan administrativo

- La familia no debe cometer ninguna infracción grave o repetida del contrato de alquiler. Política de la AHA

La AHA determinará si una familia ha cometido infracciones graves o repetidas del contrato de alquiler basándose en las pruebas disponibles, incluyendo, entre otras, un desalojo ordenado por un tribunal o una notificación de desalojo por parte del propietario, informes policiales y declaraciones juradas del propietario, vecinos u otras partes creíbles con conocimiento directo.

Las infracciones graves y repetidas del contrato de alquiler incluirán, entre otras, el impago del alquiler, las molestias a los vecinos, la destrucción de la propiedad, los hábitos de vida o de limpieza que causen daños a la vivienda o a las instalaciones, y las actividades delictivas. Por lo general, el criterio que se utilizará será si el motivo del desalojo fue culpa del inquilino o de sus invitados. Cualquier incidente o actividad delictiva relacionada con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas no se considerará una infracción grave o reiterada del contrato de arrendamiento por parte de la víctima [véase 24 CFR 5.2005(c)(1)].

- La familia debe notificar a la PHA y al propietario antes de mudarse de la unidad o rescindir el contrato de alquiler.

Política de la AHA

La familia debe cumplir con los requisitos del contrato de alquiler en lo que respecta a la notificación por escrito al propietario. La familia debe notificar por escrito a la AHA al mismo tiempo que se notifica al propietario.

El aviso debe tener una antelación de 60 días, y el inquilino y el propietario/administrador de la propiedad deben firmarlo y fecharlo.

- La familia debe entregar inmediatamente a la PHA una copia de cualquier aviso de desalojo del propietario.
- La familia debe utilizar la unidad asistida como residencia familiar. La unidad debe ser la única residencia de la familia.
- La composición de la familia asistida que reside en la unidad debe ser aprobada por la PHA. La familia debe notificar inmediatamente por escrito a la PHA el nacimiento, la adopción o la custodia otorgada por un tribunal de un niño. La familia debe solicitar la aprobación de la PHA para añadir a cualquier otro miembro de la familia como ocupante de la unidad.

Política de la AHA

La solicitud para añadir a un miembro de la familia debe presentarse por escrito y aprobarse antes de que la persona se mude a la unidad. La AHA determinará la elegibilidad del nuevo miembro de acuerdo con las políticas del Capítulo 3.

Plan administrativo

- La familia debe notificar inmediatamente por escrito a la PHA si algún miembro de la familia deja de vivir en la unidad.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

- Si la PHA ha dado su aprobación, un niño en acogida o un asistente residente pueden residir en la unidad. La PHA tiene la facultad discrecional de adoptar políticas razonables en relación con la residencia de un niño en acogida o un asistente residente, y de definir cuándo se puede dar o denegar el consentimiento de la PHA. Para conocer las políticas relacionadas con la solicitud y la aprobación o denegación de niños en acogida, adultos en acogida y asistentes residentes, consulte el capítulo 3 (secciones I.K y I.M) y el capítulo 11 (sección II.B).
- La familia no debe subarrendar la unidad, ceder el contrato de arrendamiento ni transferir la unidad. Política de la AHA

El subarrendamiento incluye recibir pagos para cubrir el alquiler y los gastos de servicios públicos por parte de una persona que vive en la unidad y que no figura como miembro de la familia.
- La familia debe proporcionar cualquier información que solicite la PHA para verificar que la familia vive en la unidad o información relacionada con la ausencia de la familia de la unidad.
- La familia debe notificar inmediatamente a la PHA cuando la familia se ausente de la unidad. Política de la AHA

Solo es necesario notificar en virtud de esta disposición cuando todos los miembros de la familia vayan a ausentarse de la unidad durante un período prolongado. Se entiende por período prolongado cualquier período superior a 30 días naturales. Se debe notificar por escrito a la AHA al inicio de la ausencia prolongada.
- La familia debe pagar las facturas de servicios públicos y proporcionar y mantener cualquier electrodoméstico que el propietario no esté obligado a proporcionar en virtud del contrato de arrendamiento [Formulario HUD-52646, Vale].
- La familia no debe ser propietaria ni tener ningún interés en la unidad (excepto en una cooperativa y los propietarios de una casa prefabricada que alquilan un espacio para dicha casa).
- Los miembros de la familia no deben cometer fraude, soborno ni ningún otro acto corrupto o delictivo en relación con el programa. (Para obtener más información, consulte el capítulo 14, Integridad del programa).
- Los miembros de la familia no deben participar en actividades delictivas relacionadas con las drogas, actividades delictivas violentas u otras actividades delictivas que amenacen la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de otros residentes y personas que residan en las inmediaciones del inmueble. Véase el capítulo 12 para conocer las políticas del HUD y la PHA relacionadas con las actividades delictivas violentas y relacionadas con las drogas.
- Los miembros del hogar no deben abusar del alcohol de manera que ponga en peligro la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los demás residentes y personas que residan en las inmediaciones del inmueble. Véase el capítulo 12 para obtener más información sobre las políticas del HUD y la PHA relacionadas con el abuso del alcohol.
- Una familia asistida o un miembro de la familia no debe recibir asistencia del programa HCV mientras reciba otro subsidio de vivienda, para la misma unidad o una unidad diferente, en virtud de cualquier otro programa de asistencia para la vivienda federal, estatal o local.



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

- Una familia no puede recibir asistencia del programa HCV mientras resida en una unidad propiedad de un padre, hijo, abuelo, nieto, hermana o hermano de cualquier miembro de la familia, a menos que la PHA haya determinado (y haya notificado al propietario y a la familia dicha determinación) que la aprobación del alquiler de la unidad, a pesar de dicha relación, proporcionaría una adaptación razonable para un miembro de la familia que sea una persona con discapacidad. [Formulario HUD-52646, Vale]



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

PARTE II: NORMAS DE SUBVENCIÓN Y EMISIÓN DE BONOS 5-

II.A. RESUMEN

La PHA debe establecer normas de subsidio que determinen el número de dormitorios necesarios para familias de diferentes tamaños y composiciones. En esta parte se presentan las políticas que se utilizarán para determinar el tamaño de la unidad familiar (también conocido como el tamaño del vale) que debe recibir una familia en particular, y las políticas que rigen las excepciones a esas normas. La PHA también debe establecer políticas relacionadas con la emisión del vale, la vigencia del vale y cualquier prórroga de la vigencia del vale.

5-II.B. DETERMINACIÓN DEL TAMAÑO DE LA UNIDAD FAMILIAR (VALE) [24 CFR 982.402]

Para cada familia, la PHA determina el número adecuado de dormitorios según las normas de subsidio de la PHA e introduce el tamaño de la unidad familiar en el vale que se expide a la familia. El tamaño de la unidad familiar no determina el tamaño de la vivienda que la familia debe alquilar, ni determina quiénes de los miembros del hogar compartirán un dormitorio o una habitación.

Cuando la PHA determina el tamaño de la unidad familiar, se aplican los siguientes requisitos:

- Las normas de subsidio deben establecer el número mínimo de dormitorios necesarios para alojar a una familia sin hacinamiento.
- Las normas de subvención deben ser coherentes con los requisitos de espacio establecidos en el artículo 24 CFR 5.703.
- Las normas de subvención deben aplicarse de manera coherente a todas las familias de tamaño y composición similares.
- Un niño que se encuentra temporalmente fuera del hogar debido a su acogida en un hogar de acogida se considera miembro de la familia a efectos de determinar el tamaño de la unidad familiar.
- Una familia compuesta por una mujer embarazada (sin otras personas) debe ser tratada como una familia de dos personas.
- Cualquier asistente que viva en el hogar (aprobado por la PHA para residir en la unidad con el fin de cuidar a un miembro de la familia que sea discapacitado o tenga al menos 50 años de edad) debe ser contabilizado al determinar el tamaño de la unidad familiar.



Plan administrativo

- A menos que un asistente residente viva con una familia, el tamaño de la unidad familiar para cualquier familia compuesta por una sola persona debe ser una unidad de cero o un dormitorio, según lo determinado por las normas de subsidio de la PHA.

Política de la AHA

La AHA asignará un dormitorio por cada dos personas del hogar, salvo en las siguientes circunstancias:

Las personas del sexo opuesto (excepto cónyuges e hijos menores de 5 años) se alojarán en habitaciones separadas.

A los asistentes que vivan en el domicilio se les asignará una habitación separada. A las familias monoparentales se les asignará una habitación.

La AHA consultará la siguiente tabla para determinar el tamaño adecuado del vale para una familia:

Tamaño del vale	Personas en el hogar (Mínimo - Máximo)
1 dormitorio	1
2 dormitorios	2
3	3-6
4 dormitorios	4-8
5 dormitorios	6-10



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

5-II.C. EXCEPCIONES A LAS NORMAS DE SUBVENCIÓN

Al determinar el tamaño de la unidad familiar para una familia en particular, la PHA puede conceder una excepción a sus normas de subsidio establecidas si determina que la excepción está justificada por la edad, el sexo, la salud, la discapacidad o la relación de los miembros de la familia u otras circunstancias personales [24 CFR 982.402(b)(8)]. Las razones pueden incluir, entre otras:

- Necesidad de un dormitorio adicional para equipos médicos.
- Necesidad de un dormitorio separado por motivos relacionados con la discapacidad, la condición médica o el estado de salud de un miembro de la familia

En el caso de una persona soltera que no sea anciana, discapacitada o miembro restante de la familia, una excepción no puede anular el límite reglamentario de cero o un dormitorio [24 CFR 982.402(b)(8)].

Política de la AHA

La AHA considerará conceder una excepción por cualquiera de los motivos especificados en el reglamento: la edad, el sexo, la salud, la discapacidad o la relación familiar u otras circunstancias personales.

La familia debe solicitar cualquier excepción a las normas de subvención por escrito, lo que incluye el correo electrónico. La solicitud debe explicar la necesidad o justificación de un tamaño familiar mayor e incluir la documentación pertinente. Las solicitudes basadas en motivos de salud deben ser verificadas por una fuente profesional competente (por ejemplo, un médico o un profesional de la salud), a menos que la discapacidad y la necesidad de adaptación relacionada con la misma sean evidentes o se conozcan de otro modo. La necesidad continuada de la familia de disponer de un dormitorio adicional debido a equipos médicos especiales deberá volver a verificarse en la revisión anual.

La AHA notificará por correo electrónico a la familia su decisión en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud de la familia. Si se deniega la solicitud de una familia participante, la notificación informará a la familia de su derecho a solicitar una audiencia informal.

5-II.D. EMISIÓN DE VALE [24 CFR 982.302]

Cuando se selecciona a una familia de la lista de espera (o como admisión especial, tal y como se describe en el capítulo 4), o cuando una familia participante desea mudarse a otra unidad, la PHA emite un vale de elección de vivienda, formulario HUD-52646. Este capítulo solo trata la emisión de vales para solicitantes. Para la emisión de vales relacionada con mudanzas de participantes en el programa, consulte el capítulo 10.

El vale es la autorización de la familia para buscar vivienda. Especifica el tamaño de la unidad para la que la familia reúne los requisitos e incluye tanto la fecha de emisión del vale como la fecha de caducidad. Contiene una breve descripción del funcionamiento del programa y explica las obligaciones de la familia en el marco del mismo. El vale es la prueba de que la PHA ha determinado que la familia es elegible para el programa y que la PHA espera disponer de fondos para subvencionar a la familia si esta encuentra una unidad aprobable. Sin embargo, la PHA no tiene ninguna responsabilidad ante ninguna de las partes por la emisión del vale, y el vale no da a la familia ningún derecho a participar en el programa de vales de elección de vivienda de la PHA [Vale, formulario HUD-52646].

La PHA debe emitir un vale a la familia en un plazo de 60 días a partir de la fecha en que se determine que la familia es elegible [24 CFR 982.201(e)]. La documentación de los ingresos debe estar fechada en un plazo de 120 días a partir de la fecha en que fue recibida por la PHA. Sin embargo, en el caso de las fuentes de ingresos fijos, incluidas las prestaciones de la Seguridad Social, la documentación debe estar fechada dentro del año de prestaciones correspondiente.

Política de la AHA

Los vales se entregarán a los solicitantes elegibles inmediatamente después de la sesión informativa obligatoria.

La PHA debe disponer de fondos suficientes para alojar a un solicitante antes de emitir un vale. Si los fondos son insuficientes para alojar a la familia que encabeza la lista de espera, la PHA deberá esperar hasta disponer de fondos suficientes antes de llamar a otra familia de la lista [HCV GB p. 8-10].

Política de la AHA

Antes de emitir cualquier vale, la AHA determinará si dispone de fondos suficientes de acuerdo con las políticas establecidas en la Parte VIII del Capítulo 16.

Si la PHA determina que no hay fondos suficientes después de emitir un vale, la PHA puede rescindir el vale y volver a colocar a la familia afectada en la lista de espera.

5-II.E. VIGENCIA Y PRÓRROGAS DE LOS VALE

Vigencia del vale [24 CFR 982.303]

La duración inicial de un vale debe ser de al menos 60 días naturales. La duración inicial debe figurar en el vale [24 CFR 982.303(a)].

Política de la AHA

La duración inicial del vale será de 60 días naturales.

La familia deberá presentar una solicitud de aprobación del arrendamiento y el contrato de arrendamiento propuesto en el plazo de 60 días, a menos que la AHA conceda una prórroga.

Ampliaciones del plazo de los vales [24 CFR 982.303(b)]

La PHA tiene la autoridad para conceder prórrogas del plazo de búsqueda, especificar la duración de la prórroga y determinar las circunstancias en las que se concederán las prórrogas. No hay límite en el número de prórrogas que puede aprobar la PHA. Las políticas discrecionales relacionadas con la prórroga y la expiración del plazo de búsqueda deben describirse en el plan administrativo de la PHA [24 CFR 982.54].

Las PHA deben aprobar tiempo de búsqueda adicional si es necesario como adaptación razonable para que el programa sea accesible y utilizable por personas con discapacidades. El período de prórroga debe ser razonable para el fin previsto.

Se debe notificar por escrito a la familia la decisión de la PHA de aprobar o denegar una prórroga. La decisión de la PHA de denegar una solicitud de prórroga del plazo del vale no está sujeta a revisión informal [24 CFR 982.554(c)(4)].

Política de la AHA

La AHA aprobará automáticamente una prórroga de 30 días previa solicitud por escrito de la familia.

La AHA aprobará prórrogas adicionales solo en las siguientes circunstancias: Es necesario

como adaptación razonable para una persona con discapacidad.

Es necesario por razones ajenas al control de la familia, según lo determine la AHA. A continuación se incluye una lista de circunstancias atenuantes que la AHA puede tener en cuenta al tomar su decisión. La presencia de estas circunstancias no garantiza que se conceda una prórroga:

Enfermedad grave o fallecimiento en la familia

Plan administrativo

Otra emergencia familiar Obstáculos

debidos al empleo

Si la familia ya ha presentado solicitudes de aprobación de alquiler que no han sido aprobadas por la AHA

Si el tamaño de la familia u otras circunstancias especiales dificultan la búsqueda de una unidad adecuada

Cualquier solicitud de prórroga adicional debe incluir los motivos por los que es necesaria. La AHA puede exigir a la familia que presente documentación que justifique la solicitud u obtener la verificación de un tercero cualificado.

Todas las solicitudes de prórroga del plazo del vale deben presentarse por escrito y enviarse a la AHA antes de la fecha de vencimiento del vale (o del plazo prorrogado del vale).

La AHA decidirá si aprueba o deniega una solicitud de prórroga en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción de la solicitud y notificará inmediatamente por escrito a la familia su decisión.

Suspensiones del plazo del vale [24 CFR 982.303(c)]

La PHA debe prever la suspensión del plazo inicial o de cualquier prórroga del vale desde la fecha en que la familia presente la solicitud de aprobación del alquiler por parte de la PHA hasta la fecha en que la PHA notifique por escrito a la familia si la solicitud ha sido aprobada o denegada.

Caducidad del plazo del vale

Una vez que expira el plazo del vale de elección de vivienda de una familia (incluidas las prórrogas), la familia deja de tener derecho a buscar vivienda en el marco del programa. Si la familia sigue deseando recibir asistencia, la PHA puede exigirle que vuelva a presentar una solicitud o puede incluirla en la lista de espera con una nueva fecha de solicitud, pero sin exigirle que vuelva a presentar una solicitud. Dichas familias no pierden su derecho a participar en el programa por no haber podido encontrar una vivienda antes de que expirara el vale [HCV GB p. 8-13].

Política de la AHA

Si el plazo o la prórroga del vale de una familia solicitante expira antes de que la AHA haya aprobado un alquiler, la AHA exigirá a la familia que vuelva a solicitar la ayuda.

En un plazo de 10 días hábiles tras la expiración del plazo del vale o de cualquier prórroga, la AHA notificará a la familia por correo electrónico que el plazo del vale ha expirado y que la familia debe volver a presentar una solicitud cuando se abra la lista de espera para poder ser incluida en ella.

Capítulo 6.A.

DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS Y LAS SUBVENCIONES

[24 CFR Parte 5, Subpartes E y F; 24 CFR 982]

INTRODUCCIÓN

Este capítulo es aplicable antes de la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA 102/104. Después de esta fecha, la PHA seguirá las políticas descritas en el capítulo 6.B. de la política modelo.

Los ingresos de una familia determinan su elegibilidad para recibir asistencia y también se utilizan para calcular el pago de la familia y la subvención de la PHA. La PHA utilizará las políticas y métodos descritos en este capítulo para garantizar que solo las familias elegibles reciban asistencia y que ninguna familia pague más o menos de lo que le corresponde según la normativa. Este capítulo describe la normativa del HUD y las políticas de la PHA relacionadas con estos temas en tres partes, como se indica a continuación:

- Parte I: Ingresos anuales. Las normas del HUD especifican las fuentes de ingresos que deben incluirse y excluirse para calcular los ingresos anuales de una familia. Estos requisitos y las políticas de la PHA para calcular los ingresos anuales se encuentran en la Parte I.
- Parte II: Ingresos ajustados. Una vez establecidos los ingresos anuales, las normas del HUD exigen que la PHA reste de los ingresos anuales cualquiera de las cinco deducciones obligatorias a las que tenga derecho una familia. Estos requisitos y las políticas de la PHA para calcular los ingresos ajustados se encuentran en la Parte II.
- Parte III: Cálculo de la parte que corresponde a la familia y la subvención de la PHA. En esta parte se describe la fórmula legal para calcular el pago total del inquilino (TTP), el uso de las asignaciones para servicios públicos y la metodología para determinar la subvención de la PHA y el pago que debe realizar la familia.



PARTE I: INGRESOS ANUALES

6-I.A. RESUMEN

La definición reglamentaria general de *ingresos anuales* que se muestra a continuación procede del 24 CFR 5.609.

5.609 Ingresos anuales.

(a) Los ingresos anuales son todas las cantidades, monetarias o no, que:

(1) Dirigirse al cabeza de familia o cónyuge (incluso si se encuentra temporalmente ausente) o a cualquier otro miembro de la familia, o en nombre de ellos; o

(2) Se prevea que se reciban de una fuente ajena a la familia durante el período de 12 meses siguiente a la fecha de admisión o de la revisión anual; y

(3) Que no estén específicamente excluidos en el párrafo [5.609(c)].

(4) Los ingresos anuales también incluyen las cantidades derivadas (durante el período de 12 meses) de los activos a los que tiene acceso cualquier miembro de la familia.

Además de esta definición general, las regulaciones del HUD establecen políticas para tratar tipos específicos de ingresos y activos. Los textos completos de esas partes de las regulaciones se proporcionan en los anexos al final de este capítulo, como se indica a continuación:

- Ingresos anuales incluidos (Anexo 6-1)
- Exclusiones de ingresos anuales (Anexo 6-2)
- Tratamiento de los activos familiares (Anexo 6-3)
- El efecto de la reducción de las prestaciones sociales (Anexo 6-4)

Las secciones 6-I.B y 6-I.C tratan los requisitos generales y los métodos para calcular los ingresos anuales. El resto de esta sección describe cómo se trata cada fuente de ingresos a efectos de determinar los ingresos anuales. Las regulaciones del HUD presentan por separado las inclusiones y exclusiones de ingresos [24 CFR 5.609(b) y 24 CFR 5.609(c)]. Sin embargo, en este plan, los análisis de las inclusiones y exclusiones de ingresos se integran por temas (por ejemplo, todas las políticas que afectan a los ingresos ganados se analizan conjuntamente en la sección 6-I.D). Los requisitos de verificación de los ingresos anuales se analizan en el capítulo 7.A.



6-I.B. COMPOSICIÓN DEL HOGAR E INGRESOS

Se deben contabilizar todos los ingresos percibidos por todos los miembros de la familia, salvo que estén expresamente excluidos por la normativa. Es responsabilidad del cabeza de familia informar de cualquier cambio en la composición familiar. Las normas sobre qué fuentes de ingresos se contabilizan varían ligeramente en función del miembro de la familia. La siguiente tabla resume cómo la composición familiar afecta a la determinación de los ingresos.

Resumen de los ingresos incluidos y excluidos por persona	
Asistentes que viven en el hogar	Se excluyen todos los ingresos [24 CFR 5.609(c)(5)].
Hijos o adultos en acogida	Se excluyen los ingresos de todas las fuentes [24 CFR 5.609(c)(2)].
Cabeza de familia, cónyuge o cotitular Otros miembros adultos de la familia	Se incluyen todos los ingresos que no estén específicamente excluidos por la normativa.
Menores de 18 años	Se excluyen los ingresos por empleo [24 CFR 5.609(c)(1)]. Se incluyen todas las demás fuentes de ingresos, excepto aquellas específicamente excluidas por la normativa.
Estudiantes a tiempo completo mayores de 18 años (que no sean cabeza de familia, cónyuge o cocabeza de familia)	Se excluyen los ingresos por empleo superiores a 480 dólares al año [24 CFR 5.609(c)(11)]. Se incluyen todas las demás fuentes de ingresos, excepto aquellas específicamente excluidas por la normativa.



Miembros de la familia temporalmente ausentes

Se contabilizarán los ingresos de los miembros de la familia autorizados a vivir en la unidad, incluso si el miembro de la familia está temporalmente ausente de la unidad [HCV GB, p. 5-18].

Política de la AHA

Por lo general, una persona que está o se espera que esté ausente de la unidad asistida durante 180 días consecutivos o menos se considera temporalmente ausente y sigue siendo considerada miembro de la familia. Por lo general, una persona que está o se espera que esté ausente de la unidad asistida durante más de 180 días consecutivos se considera permanentemente ausente y deja de ser miembro de la familia. A continuación se analizan las excepciones a esta política general.

Estudiantes ausentes

Política de la AHA

Cuando una persona que ha sido considerada miembro de la familia asiste a una escuela lejos de su hogar, seguirá siendo considerada miembro de la familia a menos que la AHA reciba información que indique que el estudiante ha establecido un hogar independiente o que la familia declare que el estudiante ha establecido un hogar independiente.

Ausencias por acogida en un hogar de acogida

Los niños que se ausentan temporalmente del hogar como resultado de su acogida en un hogar de acogida se consideran miembros de la familia [24 CFR 5.403].

Política de la AHA

Si un niño ha sido colocado en acogida temporal, la AHA verificará con la agencia correspondiente si se espera que el niño regrese al hogar y cuándo. A menos que la agencia confirme que el niño ha sido retirado permanentemente del hogar, el niño se contará como miembro de la familia.

Ausencia del cabeza de familia, cónyuge o co-cabeza de familia

Política de la AHA

El cabeza de familia, cónyuge o co-cabeza de familia empleado que se ausente de la unidad durante más de 180 días consecutivos por motivos laborales seguirá siendo considerado miembro de la familia.



Miembros de la familia confinados permanentemente por razones médicas

Si un miembro de la familia está confinado en un hogar de ancianos o un hospital de forma permanente, esa persona ya no se considera miembro de la familia y sus ingresos no se tienen en cuenta [HCV GB, p. 5-22].

Política de la AHA

La AHA solicitará la verificación de un profesional médico responsable y utilizará esta determinación. Si el profesional médico responsable no puede proporcionar una determinación, la persona se considerará generalmente ausente temporalmente. La familia puede presentar pruebas de que el miembro de la familia está confinado de forma permanente y solicitar que no se le considere miembro de la familia.

Cuando se determina que una persona que ha sido contabilizada como miembro de la familia está ausente de forma permanente, la familia solo tiene derecho a la deducción por gastos médicos si el cabeza de familia, el cónyuge o el co-cabeza de familia restante reúne los requisitos para ser considerado persona mayor o persona con discapacidad.

Custodia compartida de personas dependientes

Política de la AHA

Los dependientes que estén sujetos a un acuerdo de custodia compartida se considerarán miembros de la familia si viven con el solicitante o la familia participante el 50 % o más del tiempo.

Cuando más de un solicitante o familia participante reclaman a los mismos dependientes como miembros de la familia, la familia que tenga la custodia principal en el momento del examen inicial o del reexamen podrá reclamar a los dependientes. Si hay una disputa sobre qué familia debe reclamarlos, la AHA tomará la decisión basándose en los documentos disponibles, como órdenes judiciales, registros escolares o una declaración del IRS que muestre qué familia ha reclamado al niño a efectos del impuesto sobre la renta.



Cuidadores de un niño

Política de la AHA

La aprobación de un cuidador queda a discreción del propietario y de la AHA, y está sujeta a los criterios de selección del propietario y de la AHA. Si ninguno de los padres ni el tutor designado permanece en el hogar que recibe asistencia del HCV, la AHA tomará las siguientes medidas.

- (1) Si una agencia responsable ha determinado que se debe incorporar a otro adulto a la unidad asistida para cuidar a un niño durante un período indefinido, el cuidador designado no se considerará miembro de la familia hasta que se determine la custodia o la tutela legal.
- (2) Si un cuidador ha asumido la responsabilidad de un niño sin la participación de una agencia responsable o la asignación formal de la custodia o tutela legal, el cuidador será tratado como visitante durante 90 días. Una vez transcurridos los 90 días, el cuidador se considerará un miembro de la familia, a menos que se proporcione información que confirme que su función es temporal. En tales casos, la PHA prorrogará la condición de visitante elegible del cuidador.
- (3) En cualquier momento en que se haya otorgado legalmente la custodia o la tutela a un cuidador, el vale de elección de vivienda se transferirá al cuidador.
- (4) Durante cualquier período en el que un cuidador sea considerado visitante, los ingresos del cuidador no se contabilizarán en los ingresos anuales y el cuidador no dará derecho a la familia a ninguna deducción de los ingresos.



6-I.C. ANTICIPACIÓN DE LOS INGRESOS ANUALES

La PHA está obligada a contabilizar todos los ingresos «que se prevé recibir de una fuente ajena a la familia durante el periodo de 12 meses siguiente a la fecha de admisión o de la revisión anual» [24 CFR 5.609(a)(2)]. A continuación se detallan las políticas relacionadas con la previsión de los ingresos anuales.

Base para la proyección de los ingresos anuales

La PHA utilizará generalmente las circunstancias actuales para determinar los ingresos previstos para el próximo periodo de 12 meses. El HUD autoriza a la PHA a utilizar circunstancias distintas de las actuales para prever los ingresos cuando:

- Se espera un cambio inminente en las circunstancias [HCV GB, p. 5-17]
- No es factible prever un nivel de ingresos durante un periodo de 12 meses (por ejemplo, ingresos estacionales o cíclicos) [24 CFR 5.609(d)]
- La PHA considera que los ingresos anteriores son el mejor indicador disponible de los ingresos futuros previstos [24 CFR 5.609(d)]

Las PHA están obligadas a utilizar el sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) del HUD en su totalidad como fuente externa para verificar la información sobre el empleo y los ingresos, y a reducir los errores en el pago de las subvenciones administrativas de conformidad con las directrices administrativas del HUD [24 CFR 5.233(a)(2)].

El HUD permite a las PHA utilizar documentos proporcionados por los inquilinos (recibos de sueldo) con fecha dentro de los 120 días siguientes a la fecha de recepción por parte de la PHA para proyectar los ingresos una vez que se hayan recibido los datos del EIV, en aquellos casos en los que la familia no impugne los datos del empleador del EIV y en los que la PHA no determine que es necesario obtener datos adicionales de terceros. La PHA también puede aceptar una declaración con fecha dentro del año de prestaciones correspondiente para las fuentes de ingresos fijos.

Política de la AHA

Cuando se obtiene el EIV y la familia no impugna los datos del empleador del EIV, la AHA utilizará los documentos actuales proporcionados por el inquilino para proyectar los ingresos anuales. Cuando los documentos proporcionados por el inquilino sean recibos de sueldo, la AHA hará todo lo posible por obtener recibos de sueldo actuales y consecutivos con fecha dentro de los últimos 120 días.

La AHA obtendrá una verificación por escrito y/u oral de terceros de acuerdo con los requisitos y la política de verificación del capítulo 7 en los siguientes casos:

Si no se dispone de datos EIV u otros datos UIV,
Si la familia discute la exactitud de los datos del empleador del EIV, y/o Si la
AHA determina que se necesita información adicional.

En tales casos, la AHA revisará y analizará los datos actuales para anticipar los ingresos anuales. En todos los casos, el expediente familiar se documentará con un registro claro del motivo de la



decisión, y se dejará un registro claro de cómo la AHA calculó los ingresos anuales previstos.

Cuando la AHA no pueda prever fácilmente los ingresos basándose en las circunstancias actuales (por ejemplo, en el caso de empleo estacional, horarios de trabajo inestables o sospecha de fraude), la AHA revisará y analizará los datos históricos para detectar patrones de empleo, prestaciones pagadas y recepción de otros ingresos, y utilizará los resultados de este análisis para establecer los ingresos anuales.

Siempre que las circunstancias actuales no se utilicen para proyectar los ingresos anuales, se documentará en el expediente una justificación clara de la decisión. En todos estos casos, la familia podrá presentar información y documentación a la AHA para demostrar por qué el patrón histórico no representa los ingresos previstos de la familia.

Cambios conocidos en los ingresos

Si la AHA verifica un aumento o disminución inminente de los ingresos, los ingresos anuales se calcularán aplicando cada importe de ingresos a la parte correspondiente del período de 12 meses.

Ejemplo: Un empleador informa que un empleado a tiempo completo que ha estado recibiendo 8 dólares por hora comenzará a recibir 8,25 dólares por hora en la octava semana después de la fecha de entrada en vigor de la revisión. En tal caso, la PHA calculará los ingresos anuales de la siguiente manera: $(8 \text{ dólares por hora} \times 40 \text{ horas} \times 7 \text{ semanas}) + (8,25 \text{ dólares} \times 40 \text{ horas} \times 45 \text{ semanas})$.

La familia puede presentar información que demuestre que la aplicación de un cambio antes de su fecha de entrada en vigor supondría una dificultad para la familia. En tales casos, la AHA calculará los ingresos anuales utilizando las circunstancias actuales y, a continuación, exigirá una reexamen provisional cuando se produzca el cambio. Este requisito se impondrá incluso si la política de la AHA en materia de reexámenes no exige reexámenes provisionales para otros tipos de cambios.

Cuando se utilicen documentos de terceros proporcionados por el inquilino para anticipar los ingresos anuales, estos deberán estar fechados en un plazo de 120 días a partir de la fecha de recepción por parte de la AHA. Se aceptarán declaraciones fechadas dentro del año de prestaciones correspondiente para las fuentes de ingresos fijos.

Proyección de ingresos

En la transmisión web sobre EIV del HUD de enero de 2008, el HUD dejó claro que las PHA no deben utilizar los salarios trimestrales del EIV para proyectar los ingresos anuales.

6-I.D. INGRESOS DEL TRABAJO

Tipos de ingresos ganados incluidos en los ingresos anuales

Salarios y remuneraciones relacionadas

El importe total, antes de cualquier deducción de la nómina, de los salarios y sueldos, las horas extras, las comisiones, las propinas y las bonificaciones, así como otras remuneraciones por servicios personales, se incluye en los ingresos anuales [24 CFR 5.609(b)(1)].

Política de la AHA

Para las personas que reciben bonificaciones o comisiones de forma habitual, la AHA verificará y calculará la media de las cantidades recibidas durante los dos años anteriores a la admisión o la reevaluación. Si solo se dispone de un historial de un año, la AHA utilizará las cantidades del año anterior. En cualquier caso, la familia podrá proporcionar una justificación creíble para no utilizar este historial a fin de anticipar futuras bonificaciones o comisiones, y la AHA la tendrá en cuenta. Si un nuevo empleado aún no ha recibido bonificaciones ni comisiones, la AHA solo tendrá en cuenta el importe estimado por el empleador. El expediente se documentará adecuadamente.

Algunos tipos de remuneración militar

Se contabilizan todos los salarios regulares, salarios especiales y prestaciones de un miembro de las Fuerzas Armadas [24 CFR 5.609(b)(8)], excepto los salarios especiales de un miembro de la familia que presta servicio en las Fuerzas Armadas y está expuesto a fuego enemigo [24 CFR 5.609(c)(7)].

Tipos de ingresos obtenidos que no se contabilizan en los ingresos anuales

Ingresos temporales, no recurrentes o esporádicos [24 CFR 5.609(c)(9)]

Este tipo de ingresos (incluidos los regalos) no se incluyen en los ingresos anuales. Los ingresos esporádicos incluyen los pagos temporales de la Oficina del Censo de los Estados Unidos por empleos que no duran más de 180 días [Aviso PIH 2009-19].

Política de la AHA

Los ingresos esporádicos son aquellos que no se reciben periódicamente y no se pueden predecir de forma fiable. Por ejemplo, los ingresos de una persona que trabaja ocasionalmente como manitas se considerarían esporádicos si no se pudiera prever el trabajo futuro y no existiera un patrón histórico estable de ingresos.

Ingresos de los hijos

Los ingresos por empleo obtenidos por los hijos (incluidos los hijos en acogida) menores de 18 años no se incluyen en los ingresos anuales [24 CFR 5.609(c)(1)]. (Consulte el capítulo sobre elegibilidad para obtener una definición de *hijos en acogida*).

Ciertos ingresos del trabajo de estudiantes a tiempo completo

Los ingresos que superen los 480 dólares por cada estudiante a tiempo completo mayor de 18 años (excepto el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular) no se tienen en cuenta [24 CFR 5.609(c)(11)]. Para ser considerado «a tiempo completo», un estudiante debe ser considerado «a tiempo completo» por una institución educativa con un programa de grado o certificado [HCV GB, p. 5-29].

Ingresos de un asistente interno

Los ingresos obtenidos por un asistente interno, tal y como se define en [24 CFR 5.403], no se incluyen en los ingresos anuales [24 CFR 5.609(c)(5)]. (Consulte el capítulo sobre elegibilidad para obtener información detallada sobre los asistentes internos).

Ingresos obtenidos en virtud de determinados programas federales

Los ingresos procedentes de algunos programas federales están específicamente excluidos de la consideración como ingresos [24 CFR 5.609(c)(17)], entre ellos:

- Pagos a voluntarios en virtud de la Ley de Servicios Voluntarios Domésticos de 1973 (42 U.S.C. 5044(g), 5058)
- Las becas en virtud del programa federal de trabajo y estudio (20 U.S.C. 1087 uu)
- Los pagos recibidos de programas financiados en virtud del Título V de la Ley de Estadounidenses Mayores de 1985 (42 U.S.C. 3056(f))
- Subsidio, ingresos y pagos a los participantes de AmeriCorps en virtud de la Ley de Servicio Nacional y Comunitario de 1990 (42 U.S.C. 12637(d))
- Subsidio, ingresos y pagos a participantes en programas financiados en virtud de la Ley de Inversión en la Fuerza Laboral de 1998 (29 U.S.C. 2931)

Estipendio por servicios prestados a residentes

Las cantidades recibidas en concepto de estipendio por servicios prestados por residentes no se incluyen en los ingresos anuales. Un estipendio por servicios prestados por residentes es una cantidad modesta (que no excederá los 200 dólares por persona y mes) que recibe un residente por prestar un servicio a la PHA o al propietario, a tiempo parcial, que mejora la calidad de vida en la urbanización. Dichos servicios pueden incluir, entre otros, patrulla contra incendios, vigilancia de pasillos, mantenimiento del césped, coordinación de iniciativas de los residentes y participación como miembro de la junta directiva de la PHA. Ningún residente puede recibir más de un subsidio de este tipo durante el mismo período de tiempo [24 CFR 5.600(c)(8)(iv)].

Programas estatales y locales de formación para el empleo

Los ingresos y beneficios incrementales que obtenga cualquier miembro de la familia como resultado de su participación en programas estatales o locales de formación profesional que cumplan los requisitos (incluidos los programas de formación no afiliados a un gobierno local) y de la formación de un miembro de la familia como personal de gestión residente se excluyen de los ingresos anuales. Las cantidades excluidas por esta disposición deben recibirse en el marco de programas de formación para el empleo con metas y objetivos claramente definidos y solo se excluyen durante el período en que el miembro de la familia participa en el programa de formación [24 CFR 5.609(c)(8)(v)].

Política de la AHA

La AHA define *el programa de formación* como «un proceso de aprendizaje con metas y objetivos, que generalmente tiene diversos componentes y se lleva a cabo en una serie de sesiones durante un período de tiempo. Está diseñado para conducir a un mayor nivel de competencia y mejora la capacidad de la persona para obtener un empleo. Puede tener normas de rendimiento para medir la competencia. La formación puede incluir, entre otros: (1) formación en el aula sobre una habilidad profesional específica, (2) formación en el puesto de trabajo con salarios subvencionados por el programa, o (3) educación básica» [Aviso PIH 98-2 caducado, p. 3].

La AHA define *los ingresos y beneficios incrementales* como la diferencia entre: (1) el importe total de la asistencia social y los ingresos de un miembro de la familia antes de inscribirse en un programa de formación, y (2) el importe total de la asistencia social y los ingresos del miembro de la familia después de inscribirse en el programa [Aviso PIH 98-2, expirado, págs. 3-4].

Para calcular la diferencia incremental, la AHA utilizará como ingresos previos a la inscripción el importe total anualizado de la asistencia social y los ingresos del miembro de la familia declarados en el formulario HUD-50058 más reciente de la familia.

El fin de la participación en un programa de formación debe comunicarse de acuerdo con los requisitos de información provisional de la AHA.

Programas de formación financiados por el HUD

Las cantidades recibidas en virtud de programas de formación financiados total o parcialmente por el HUD [24 CFR 5.609(c)(8)(i)] se excluyen de los ingresos anuales. Las fuentes de financiación admisibles para la formación incluyen subvenciones de funcionamiento, tasas administrativas de la Sección 8 y modernización, subvenciones en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG), el programa HOME y otros fondos de subvención recibidos del HUD.

Política de la AHA

Para que un programa se considere un programa de formación, debe cumplir la definición de *programa de formación* proporcionada anteriormente para los programas de formación para el empleo estatales y locales.

Crédito por ingresos del trabajo

Los pagos de devolución del crédito fiscal por ingresos del trabajo (EITC) recibidos a partir del 1 de enero de 1991 (26

U.S.C. 32(j)), se excluyen de los ingresos anuales [24 CFR 5.609(c)(17)]. Aunque muchas familias reciben el EITC anualmente cuando presentan sus declaraciones de impuestos, el EITC también se puede recibir a lo largo del año. La parte prorrateada del EITC anual se incluye en la nómina del empleado.



**6-I.E. DESGRAVACIÓN POR INGRESOS DEL TRABAJO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD
[24 CFR 5.617; Regla final de simplificación (SFR) Registro Federal 3/8/16; Aviso
PIH 2023-27]**

La ley HOTMA eliminó la autoridad legal para el EID. El EID solo está disponible para las familias que sean elegibles y participen en el programa a partir del 31 de diciembre de 2023 o antes; no se pueden agregar nuevas familias a partir del 1 de enero de 2024. Si una familia está recibiendo el EID antes de la fecha de entrada en vigor, el 31 de diciembre de 2023, o en esa fecha, tiene derecho al importe total de la prestación durante un período completo de 24 meses. Las políticas que figuran a continuación solo se aplican a esas familias. Ninguna familia seguirá recibiendo el EID después del 31 de diciembre de 2025. El EID expirará el 1 de enero de 2026 y las políticas de la PHA que se indican a continuación dejarán de ser aplicables a partir de esa fecha o cuando la última familia que reúna los requisitos agote su período de exclusión, lo que ocurra primero.

Cálculo de la deducción

El cálculo de la exclusión por ingresos ganados para un miembro elegible de una familia que cumple los requisitos comienza con una comparación de los ingresos actuales del miembro con sus «ingresos de referencia». Los ingresos de referencia del miembro de la familia son los ingresos que percibía inmediatamente antes de cumplir los requisitos para el EID. Los ingresos de referencia del miembro de la familia se mantienen constantes durante todo el periodo en el que participa en el EID.

Método de cálculo

Exclusión inicial de 12 meses

Durante el periodo de exclusión inicial de 12 meses consecutivos, se excluye el importe total (100 %) de cualquier aumento de los ingresos atribuible a un nuevo empleo o a un aumento de los ingresos.

Política de la AHA

El periodo de exclusión inicial por EID comenzará el primer día del mes siguiente a la fecha en que un miembro elegible de una familia que cumple los requisitos sea contratado por primera vez o experimente un aumento de sus ingresos.

Segunda exclusión de 12 meses

Durante el segundo periodo de exclusión de 12 meses consecutivos, la PHA debe excluir al menos el 50 % de cualquier aumento de los ingresos atribuible al empleo o al aumento de los ingresos.

Política de la AHA

Durante el segundo periodo de exclusión de 12 meses, la AHA excluirá el 100 % de cualquier aumento de los ingresos atribuible a un nuevo empleo o a un aumento de los ingresos.

Limitación de por vida

El EID tiene una duración máxima de dos años (24 meses). El período de elegibilidad de dos años comienza al mismo tiempo que el período de exclusión inicial y finaliza 24 meses después. Durante el período de 24 meses, una persona sigue siendo elegible para el EID incluso si comienza a recibir asistencia de una agencia de vivienda diferente, se muda entre viviendas públicas y asistencia de la Sección 8, o tiene interrupciones en la asistencia. El EID expirará el 1 de enero de 2026. En ningún caso el período de exclusión de un miembro de la familia continuará después del 1 de enero de 2026.



6-I.F. INGRESOS COMERCIALES [24 CFR 5.609(b)(2)]

Los ingresos anuales incluyen «los ingresos netos procedentes de la explotación de un negocio o profesión. Los gastos de expansión del negocio o la amortización de la deuda de capital no se utilizarán como deducciones para determinar los ingresos netos. Se podrá deducir una provisión para la depreciación de los activos utilizados en un negocio o profesión, basada en la depreciación lineal, según lo dispuesto en las normas del Servicio de Impuestos Internos. Cualquier retirada de efectivo o activos de la explotación de una empresa o profesión se incluirá en los ingresos, salvo en la medida en que la retirada sea un reembolso de efectivo o activos invertidos en la explotación por la familia» [24 CFR 5.609(b)(2)].

Gastos comerciales

Los ingresos netos son «los ingresos brutos menos los gastos comerciales» [HCV GB, p. 5-19].

Política de la AHA

Para determinar los gastos comerciales que pueden deducirse de los ingresos brutos, la AHA utilizará las normas vigentes del Servicio de Impuestos Internos (IRS) para determinar los gastos comerciales admisibles [véase la publicación 535 del IRS], a menos que un tema esté contemplado en las normas o directrices del HUD que se describen a continuación.

Expansión empresarial

Las regulaciones del HUD no permiten a la PHA deducir de los ingresos brutos los gastos de expansión comercial.

Política de la AHA

La expansión comercial se define como cualquier gasto de capital realizado para añadir nuevas actividades comerciales, ampliar las instalaciones actuales o operar el negocio en ubicaciones adicionales. Por ejemplo, la compra de una barredora de calles por parte de una empresa de construcción con el fin de añadir la limpieza de calles a los servicios que ofrece la empresa se consideraría una expansión comercial. Del mismo modo, la compra de un inmueble por parte de una empresa de peluquería para abrir un segundo local se consideraría una expansión comercial.

Deuda de capital

Las regulaciones del HUD no permiten que la PHA deduzca de los ingresos brutos la amortización de la deuda de capital.

Política de la AHA

Plan administrativo

La deuda de capital se define como la parte principal del pago de un activo de capital, como terrenos, edificios y maquinaria. Esto significa que la AHA permitirá como gasto comercial los intereses pagados por la deuda de capital, pero no el capital.

Ingresos comerciales negativos

Si los ingresos netos de una empresa son negativos, no se incluirán en los ingresos anuales; los importes negativos no se utilizarán para compensar otros ingresos familiares.

Retirada de efectivo o activos de una empresa

Las regulaciones del HUD exigen que la PHA incluya en los ingresos anuales el retiro de efectivo o activos de la operación de un negocio o profesión, a menos que el retiro reembolse a un miembro de la familia por el efectivo o los activos invertidos en el negocio por la familia.

Política de la AHA

Las inversiones aceptables en una empresa incluyen préstamos en efectivo y aportaciones de activos o equipos. Por ejemplo, si un miembro de una familia asistida proporcionara un préstamo inicial de 2000 dólares para ayudar a poner en marcha un negocio, la AHA no considerará como ingresos ninguna retirada del negocio hasta el importe de dicho préstamo hasta que este haya sido reembolsado.

Las inversiones no incluyen el valor del trabajo aportado a la empresa sin compensación.

Empresas en copropiedad

Política de la AHA

Si una empresa es copropiedad de alguien ajeno a la familia, esta deberá documentar la parte de la empresa que le corresponde. Si la parte de los ingresos que corresponde a la familia es inferior a su parte de la propiedad, la familia deberá documentar los motivos de la diferencia.



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

6-I.G. ACTIVOS [24 CFR 5.609(b)(3); 24 CFR 5.603(b)]

Resumen

No hay límite de activos para participar en el programa HCV. Sin embargo, el HUD exige que la PHA incluya en los ingresos anuales los «intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier tipo procedentes de bienes inmuebles o muebles» previstos [24 CFR 5.609(b)(3)]. En esta sección se explica cómo se determinan los ingresos procedentes de diversos tipos de activos. Para la mayoría de los tipos de activos, la PHA debe determinar el valor del activo para calcular los ingresos que genera. Por lo tanto, para cada tipo de activo, esta sección analiza:

- Cómo se determinará el valor del activo
- Cómo se calcularán los ingresos procedentes del activo

El Anexo 6-1 establece los requisitos reglamentarios para calcular los ingresos procedentes de los activos [24 CFR 5.609(b)(3)], y el Anexo 6-3 ofrece la definición reglamentaria de *los activos familiares netos*. Esta sección comienza con una explicación de las políticas generales relacionadas con los activos y, a continuación, establece las normas del HUD y las políticas de la PHA relacionadas con cada tipo de activo.

Las políticas opcionales para la autocertificación de bienes por parte de la familia se encuentran en el Capítulo 7.

Políticas generales

Ingresos procedentes de bienes

Por lo general, la PHA utilizará las circunstancias actuales para determinar tanto el valor de un activo como los ingresos previstos de dicho activo. Al igual que con todas las fuentes de ingresos, el HUD autoriza a la PHA a utilizar circunstancias distintas de las actuales para prever los ingresos cuando (1) se espera un cambio inminente en las circunstancias (2) no es factible prever un nivel de ingresos superior a 12 meses o (3) la PHA considera que los ingresos pasados son el mejor indicador de los ingresos previstos. Por ejemplo, si un miembro de la familia es propietario de un inmueble que normalmente genera ingresos por alquiler, pero que actualmente está vacío, la PHA puede tener en cuenta los ingresos por alquiler pasados junto con las perspectivas de conseguir un nuevo inquilino.

Política de la AHA

Siempre que no se utilicen las circunstancias actuales para determinar los ingresos por activos, se documentará en el expediente una justificación clara de la decisión. En tales casos, la familia podrá presentar información y documentación a la AHA para demostrar por qué la determinación de los ingresos por activos no representa los ingresos por activos previstos de la familia.

Valoración de los activos

El cálculo de los ingresos por activos a veces requiere que la PHA distinga entre el valor de mercado de un activo y su valor en efectivo.

- El valor de mercado de un activo es su valor en el mercado (por ejemplo, la cantidad que un comprador pagaría por un inmueble o el valor total de una cuenta de inversión).
- El valor en efectivo de un activo es su valor de mercado menos todas las cantidades razonables en que se incurriría al convertir el activo en efectivo.

Política de la AHA

Los costes razonables en que se incurriría al enajenar un activo incluyen, entre otros, las penalizaciones por retirada anticipada, los honorarios de los agentes inmobiliarios y los gastos legales, así como los gastos de liquidación en que se incurra en las transacciones inmobiliarias [HCV GB, p. 5-28].

Ingresos a tanto alzado

Los pagos que se reciben en un solo pago, como herencias, ganancias de capital, premios de lotería, indemnizaciones de seguros y ganancias por la venta de propiedades, generalmente se consideran activos, no ingresos. Sin embargo, dichos pagos únicos se contabilizan como activos solo si son retenidos por una familia en una forma reconocible como activo (por ejemplo, depositados en una cuenta de ahorros o corriente) [Preguntas frecuentes sobre RHIIP]. (Para obtener más información sobre los pagos únicos que representan el inicio diferido de un pago periódico, la mayoría de los cuales se contabilizan como ingresos, consulte las secciones 6-I.H y 6-I.I.).

Imputación de ingresos procedentes de activos [24 CFR 5.609(b)(3), Aviso PIH 2012-29]

Cuando los activos familiares netos son de 5000 \$ o menos, la PHA incluirá en los ingresos anuales los ingresos reales que se prevé obtener de los activos. Cuando la familia tiene activos familiares netos que superan los 5000 \$, la PHA incluirá en los ingresos anuales el mayor de los siguientes importes: (1) los ingresos reales obtenidos de los activos o (2) los ingresos imputados. Los ingresos imputados por activos se calculan multiplicando el valor total en efectivo de todos los activos familiares por una tasa media de ahorro en libretas determinadas por la PHA.

- Nota: La oficina local del HUD ya no proporciona una tasa de interés para los ingresos por activos imputados. Ahora, la «zona de seguridad» permite a la PHA establecer una tasa de libreta de ahorro dentro del 0,75 % de la media nacional.
- La PHA debe revisar anualmente su tipo de interés de libre disposición para garantizar que se mantiene dentro del 0,75 % de la media nacional.

Política de la AHA

La AHA fijó inicialmente el tipo de interés de la libreta de los activos imputados en el tipo nacional establecido por la Corporación Federal de Seguros de Depósitos (FDIC).



Plan administrativo

La AHA revisará el tipo de interés de la libreta de ahorro anualmente. El tipo no se ajustará a menos que el tipo actual de la AHA ya no se encuentre dentro del 0,75 % del tipo nacional. Si ya no se encuentra dentro del 0,75 % del tipo nacional, el tipo de interés de la libreta de ahorro se fijará en el tipo nacional vigente.

La fecha de entrada en vigor de los cambios en el tipo de interés de la libreta se determinará en el momento de la revisión.

Determinación de los ingresos reales previstos de los activos

Puede que sea necesario o no que la PHA utilice el valor de un activo para calcular los ingresos reales previstos de dicho activo. Cuando se requiere el valor para calcular los ingresos previstos de un activo, se utiliza el valor de mercado del mismo. Por ejemplo, si el activo es una propiedad por la que una familia recibe ingresos por alquiler, los ingresos previstos se determinan anualizando el importe mensual real recibido por el alquiler de la propiedad; no se basan en el valor de mercado de la propiedad. Sin embargo, si el activo es una cuenta de ahorro, los ingresos previstos se determinan multiplicando el valor de mercado de la cuenta por el tipo de interés de la misma.

Retirada de efectivo o liquidación de inversiones

Cualquier retirada de efectivo o activos de una inversión se incluirá en los ingresos, excepto en la medida en que la retirada reembolse las cantidades invertidas por la familia. Por ejemplo, cuando un miembro de la familia se jubila, la cantidad que la familia recibe de un plan de inversión para la jubilación no se contabiliza como ingreso hasta que la familia haya recibido pagos equivalentes a la cantidad que el miembro de la familia depositó en el plan de inversión para la jubilación.

Activos de propiedad conjunta

La normativa 24 CFR 5.609(a)(4) especifica que los ingresos anuales incluyen «las cantidades obtenidas (durante el periodo de 12 meses) de los activos a los que cualquier miembro de la familia tiene acceso».

Política de la AHA

Si un activo es propiedad de más de una persona y cualquier miembro de la familia tiene acceso sin restricciones al mismo, la AHA contabilizará el valor total del activo. Se considera que un miembro de la familia tiene acceso sin restricciones a un activo cuando puede disponer legalmente del mismo sin el consentimiento de ninguno de los demás propietarios.

Si un activo es propiedad de más de una persona, incluido un miembro de la familia, pero este no tiene acceso sin restricciones al mismo, la AHA prorrateará el activo según el porcentaje de propiedad. Si la legislación estatal o local no especifica ni establece ningún porcentaje, la AHA prorrateará el activo a partes iguales entre todos los propietarios.

Bienes enajenados por un valor inferior al valor justo de mercado [24 CFR 5.603(b)]

Las regulaciones del HUD exigen que la PHA contabilice como activo corriente cualquier activo empresarial o familiar que se haya enajenado por un valor inferior al valor justo de mercado durante los dos años anteriores a la fecha de entrada en vigor del examen o reexamen, salvo en los casos que se indican a continuación.

Umbral mínimo

La Guía HCV permite a la PHA establecer un umbral por debajo del cual no se contabilizarán los activos enajenados por un valor inferior al valor justo de mercado [HCV GB, p. 5-27].

Política de la AHA

La AHA no incluirá el valor de los activos enajenados por un valor inferior al valor justo de mercado, a menos que el valor justo de mercado acumulado de todos los activos enajenados durante los dos últimos años supere en más de 1000 dólares el importe bruto recibido por los activos.

Cuando expira el período de dos años, también expiran los ingresos asignados al activo o activos enajenados. Si el período de dos años finaliza entre recertificaciones anuales, la familia puede solicitar una recertificación provisional para eliminar la consideración del activo o activos.

Los activos colocados por la familia en fideicomisos irrevocables se consideran activos enajenados por menos del valor justo de mercado, excepto cuando los activos colocados en fideicomiso se recibieron a través de acuerdos o sentencias judiciales.

Separación o divorcio

La normativa también especifica que los activos no se consideran enajenados por un valor inferior al valor justo de mercado si se enajenan como parte de un acuerdo de separación o divorcio y el solicitante o inquilino recibe una contraprestación importante que no puede cuantificarse en términos monetarios.

Política de la AHA

Todos los activos enajenados como parte de un acuerdo de separación o divorcio se considerarán activos por los que se ha recibido una contraprestación importante no cuantificable en términos monetarios. Para poder acogerse a esta exención, un miembro de la familia debe estar sujeto a un acuerdo formal de separación o divorcio establecido mediante arbitraje, mediación o resolución judicial.

Ejecución hipotecaria o quiebra

Los activos no se consideran enajenados por un valor inferior al valor justo de mercado cuando la enajenación es el resultado de una ejecución hipotecaria o una venta por quiebra.



Declaración familiar

Política de la AHA

Las familias deben firmar un formulario de declaración en la certificación inicial y en cada recertificación anual en el que identifiquen todos los activos que han sido enajenados por menos del valor justo de mercado o declaren que no se ha enajenado ningún activo por menos del valor justo de mercado. La AHA puede verificar el valor de los activos enajenados si otra información de la que dispone la AHA no parece coincidir con la información comunicada por la familia.

Tipos de activos

Cuentas corrientes y de ahorro

Para las cuentas corrientes y las cuentas de ahorro ordinarias, *el valor en efectivo* tiene el mismo significado que *el valor de mercado*. Si una cuenta corriente no devenga intereses, los ingresos previstos de la cuenta son cero.

Política de AHA

Para determinar el valor de las cuentas corrientes y de ahorro, la AHA utilizará el saldo actual.

Para determinar los ingresos previstos de una cuenta corriente o de ahorro que devenga intereses, la AHA multiplicará el valor de la cuenta por el tipo de interés vigente pagado por la cuenta.

Cuentas de inversión, como acciones, bonos, certificados de ahorro y fondos del mercado monetario

Los intereses o dividendos obtenidos por cuentas de inversión se contabilizan como ingresos reales procedentes de activos, incluso cuando las ganancias se reinvierten. El valor en efectivo de dicho activo se determina deduciendo del valor de mercado cualquier comisión de corretaje, penalización por retirada anticipada u otros costes derivados de la conversión del activo en efectivo.

Política de la AHA

Para determinar el valor de mercado de una cuenta de inversión, la AHA utilizará el valor de la cuenta que figura en el informe de inversión más reciente.

El cálculo de los ingresos previstos de una cuenta de inversión depende de si se conoce la tasa de rendimiento.

Plan administrativo

En el caso de los activos mantenidos en una cuenta de inversión con una tasa de rendimiento conocida (por ejemplo, certificados de ahorro), los ingresos por activos se calcularán sobre la base de esa tasa conocida (valor de mercado multiplicado por la tasa de rendimiento).

Cuando no se conoce la tasa de rendimiento prevista (por ejemplo, en el caso de las acciones), la AHA calculará los ingresos por activos basándose en los beneficios del último periodo de referencia.

Participación en bienes inmuebles u otras inversiones de capital

El patrimonio neto (valor en efectivo) de un bien inmueble u otro activo de capital es el valor de mercado actual estimado del activo menos el saldo pendiente de todos los préstamos garantizados por el activo y los costes razonables (como los honorarios de los agentes inmobiliarios) en que se incurriría al vender el activo [HCV GB, p. 5-25].

Política de la AHA

Para determinar el valor neto, la AHA determinará el valor de mercado examinando las ventas recientes de al menos tres propiedades en el barrio circundante o similar que posean factores comparables que afecten al valor de mercado.

La AHA utilizará primero el importe de la liquidación del préstamo (hipoteca) como saldo pendiente para calcular el patrimonio neto. Si no se dispone del importe de la liquidación, la AHA utilizará la información básica del saldo del préstamo para deducirlo del valor de mercado en el cálculo del patrimonio neto.

El patrimonio neto en bienes inmuebles y otras inversiones de capital se tiene en cuenta en el cálculo de los ingresos por activos, **excepto** en los siguientes tipos de activos:

- Cuentas de patrimonio en programas de propiedad de vivienda del HUD [24 CFR 5.603(b)]
- El valor de una vivienda que se está comprando actualmente con ayuda del programa HCV Opción de Propiedad de la Vivienda durante los primeros 10 años después de la fecha de compra de la vivienda [24 CFR 5.603(b), Aviso PIH 2012-3]
- El patrimonio neto en cooperativas ocupadas por sus propietarios y viviendas prefabricadas en las que vive la familia [HCV GB, p. 5-25]
- Equidad en bienes inmuebles cuando la ocupación principal de un miembro de la familia es el sector inmobiliario [HCV GB, p. 5-25]. Estos bienes inmuebles se consideran activos empresariales, y los ingresos relacionados con ellos se calcularán según se describe en la sección 6-I.F.
- Participaciones en terrenos fiduciarios indios [24 CFR 5.603(b)]
- Bienes inmuebles y activos de capital que forman parte de una actividad comercial o agrícola en activo [HCV GB, p. 5-25]

La PHA también debe deducir del patrimonio los costes razonables de conversión del activo en efectivo. Utilizando la fórmula para calcular el patrimonio especificada anteriormente, el valor neto en efectivo de los bienes inmuebles es

Plan administrativo

el valor de mercado menos el saldo del préstamo (hipoteca) menos los gastos de conversión en efectivo [Aviso PIH 2012-3].

Política de AHA

A efectos del cálculo de los gastos para convertir en efectivo los bienes inmuebles, la AHA utilizará el diez por ciento del valor de mercado de la vivienda.

Una familia puede tener bienes inmuebles como activos de dos maneras: (1) siendo propietaria del inmueble en sí y (2) siendo titular de una hipoteca o escritura de fideicomiso sobre el inmueble. En el caso de un inmueble propiedad de un miembro de la familia, los ingresos previstos por el activo generalmente serán en forma de alquiler u otro pago por el uso del inmueble. Si el inmueble no genera ingresos, los ingresos reales previstos por el activo serán cero.

En el caso de una hipoteca o escritura de fideicomiso en poder de un miembro de la familia, el saldo pendiente (capital pendiente de pago) es el valor en efectivo del activo. Solo la parte de los pagos realizados a la familia de acuerdo con los términos de la hipoteca o la escritura de fideicomiso se contabiliza como ingresos previstos por activos.

Política de la AHA

En el caso de inversiones de capital que sean propiedad conjunta con otras personas que no vivan en la unidad familiar, se contabilizará como activo la parte proporcional del valor en efectivo de la propiedad, a menos que la AHA determine que la familia no obtiene ingresos de la propiedad y no puede venderla ni convertirla en efectivo.

Fideicomisos

Un *fideicomiso* es un acuerdo legal generalmente regulado por la legislación estatal en el que una parte (el creador o otorgante) transfiere una propiedad a una segunda parte (el fideicomisario), que la mantiene en beneficio de uno o más terceros (los beneficiarios).

Fideicomisos revocables

Si cualquier miembro de una familia tiene derecho a retirar los fondos de un fideicomiso, el valor del fideicomiso se considera un activo [HCV GB, p. 5-25]. Cualquier ingreso obtenido como resultado de la inversión de los fondos del fideicomiso se contabiliza como ingreso real del activo, independientemente de que el ingreso se pague a la familia o se deposite en el fideicomiso.

Fideicomisos irrevocables

En los casos en que un fideicomiso no sea revocable por ningún miembro de una familia ni esté bajo su control, el valor del fondo fiduciario no se considera un activo. Sin embargo, cualquier ingreso distribuido a la familia

a partir de dicho fideicomiso se contabilizan como pagos periódicos o ingresos únicos, según corresponda [24 CFR 5.603(b)]. (Los pagos periódicos se tratan en la sección 6-I.H. Los ingresos únicos se tratan anteriormente en esta sección).

Cuentas de jubilación

Cuentas de jubilación/pensión de la empresa

Para incluir o excluir correctamente como activo cualquier cantidad depositada en una cuenta de jubilación o pensión de una empresa por un empleado, la PHA debe saber si se puede acceder al dinero antes de la jubilación [HCV GB, p. 5-26].

Mientras un miembro de la familia esté empleado, solo se contabilizará como activo la cantidad que el miembro de la familia pueda retirar sin jubilarse o dejar el empleo [HCV GB, p. 5-26].

Después de que un miembro de la familia se jubile o termine su empleo, cualquier cantidad distribuida al miembro de la familia se contabiliza como un pago periódico o un ingreso único, según corresponda [HCV GB, p. 5-26], excepto en la medida en que represente fondos invertidos en la cuenta por el miembro de la familia. (Para obtener más información sobre los pagos periódicos, consulte la sección 6-I.H.). El saldo de la cuenta se contabiliza como activo solo si sigue estando accesible para el miembro de la familia.

Cuentas IRA, Keogh y cuentas de ahorro para la jubilación similares

Las cuentas IRA, Keogh y cuentas de ahorro para la jubilación similares se contabilizan como activos aunque su retirada anticipada dé lugar a una penalización [HCV GB, p. 5-25].

Bienes muebles

Los bienes personales que se mantienen como inversión, tales como gemas, joyas, colecciones de monedas, coches antiguos, etc., se consideran activos [HCV GB, p. 5-25].

Política de AHA

Para determinar el valor de los bienes personales que se poseen como inversión, la AHA utilizará la estimación del valor realizada por la familia. La AHA podrá obtener una tasación para confirmar el valor del bien si hay motivos para creer que el valor estimado por la familia difiere en 50 dólares o más. La familia deberá cooperar con el tasador, pero no se le podrá cobrar ningún gasto relacionado con la tasación.

Por lo general, los bienes personales que se mantienen como inversión no generan ingresos hasta que se enajenan. Si se generan ingresos regulares (por ejemplo, ingresos por el alquiler de los bienes personales), la cantidad que se espera obtener en el año siguiente se contabiliza como ingresos reales del bien.



Plan administrativo

Los bienes muebles necesarios no se consideran activos [24 CFR 5.603(b)].

Política de la AHA

Los bienes muebles necesarios son únicamente aquellos que no se mantienen como inversión, y pueden incluir ropa, muebles, enseres domésticos, joyas y vehículos, incluidos los equipados especialmente para personas con discapacidad.

Seguro de vida

El valor en efectivo de una póliza de seguro de vida disponible para un miembro de la familia antes de su fallecimiento, como una póliza de vida entera o universal, se incluye en el cálculo del valor de los activos de la familia [HCV GB 5-25]. El valor en efectivo es el valor de rescate. Si dicha póliza genera dividendos o intereses que la familia puede optar por recibir, el importe previsto de los dividendos o intereses se contabiliza como ingresos del activo, independientemente de que la familia los reciba realmente o no.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

6-I.H. PAGOS PERIÓDICOS

Los pagos periódicos son formas de ingresos que se reciben de forma regular. Las normas del HUD especifican los pagos periódicos que se incluyen y los que no se incluyen en los ingresos anuales.

Pagos periódicos incluidos en los ingresos anuales

- Pagos periódicos procedentes de fuentes tales como la seguridad social, el desempleo y la asistencia social, las rentas vitalicias, las pólizas de seguro, los fondos de jubilación y las pensiones. Sin embargo, los pagos periódicos procedentes de cuentas de jubilación, rentas vitalicias y formas similares de inversión solo se contabilizan cuando superan el importe aportado por la familia [24 CFR 5.609(b)(4) y (b)(3)].
- Las prestaciones por discapacidad o fallecimiento y los ingresos de lotería pagados periódicamente, en lugar de en una sola suma global [24 CFR 5.609(b)(4) y HCV, p. 5-14].

Pagos únicos por el retraso en el inicio de un pago periódico

La mayoría de los pagos únicos recibidos como resultado de retrasos en el procesamiento de pagos periódicos, como el desempleo o la asistencia social, se contabilizan como ingresos. Sin embargo, los pagos únicos recibidos por el inicio retrasado de pagos periódicos de la seguridad social o de la seguridad de ingresos suplementarios (SSI) no se contabilizan como ingresos. Además, cualquier prestación por discapacidad diferida que se reciba en forma de pago único o en cantidades mensuales futuras del Departamento de Asuntos de Veteranos se excluirá de los ingresos anuales [24 CFR 5.609(c)(14)].

Política de la AHA

Cuando se recibe y se declara un pago de inicio retrasado durante el periodo en el que la AHA está tramitando una revisión anual, la AHA ajustará la cuota familiar y la subvención de la AHA con carácter retroactivo para el periodo que el pago debía cubrir. La familia puede pagar la totalidad del importe adeudado o solicitar un acuerdo de reembolso con la AHA.

Tratamiento de las deducciones por pagos en exceso de las prestaciones de la Seguridad Social

La PHA debe realizar un cálculo especial de los ingresos anuales cuando la Administración de la Seguridad Social (SSA) paga en exceso a una persona, lo que da lugar a una retención o deducción de la cuantía de sus prestaciones hasta que se pague íntegramente el pago en exceso. La cuantía y la duración de la retención variarán en función de la cuantía del pago en exceso y del porcentaje de la tasa de prestación retenida. Independientemente del importe retenido o de la duración del periodo de retención, la PHA debe utilizar el importe reducido de la prestación después de deducir únicamente el importe de la retención por pago en exceso del importe bruto de la prestación [Aviso PIH 2018-24].



Pagos periódicos excluidos de los ingresos anuales

- Los pagos recibidos por el cuidado de niños o adultos en acogida (normalmente personas con discapacidad, sin parentesco con la familia asistida, que no pueden vivir solos) [24 CFR 5.609(c)(2)]. Los pagos de asistencia para la tutela de familiares (Kin-GAP) y otros pagos similares por tutela se tratan de la misma manera que los pagos por acogida y, por lo tanto, también se excluyen de los ingresos anuales [Aviso PIH 2012-1].

Política de la AHA

La AHA excluirá los pagos por el cuidado de niños y adultos en acogida solo si el cuidado se proporciona a través de un acuerdo oficial con una agencia de bienestar social local [HCV GB, p. 5-18].

- Las cantidades pagadas por una agencia estatal a una familia con un miembro que tiene una discapacidad del desarrollo y vive en su hogar para compensar el costo de los servicios y equipos necesarios para mantener al miembro de la familia con discapacidad del desarrollo en su hogar [24 CFR 5.609(c)(16)].
- Importes recibidos en virtud del Programa de Asistencia Energética para Hogares de Bajos Ingresos (42 U.S.C. 1626(c)) [24 CFR 5.609(c)(17)].
- Cantidades recibidas en virtud de la Ley de Subvenciones en Bloque para el Cuidado y Desarrollo Infantil de 1990 (42 U.S.C. 9858q) [24 CFR 5.609(c)(17)].
- Reembolsos del Crédito Tributario por Ingreso del Trabajo (EITC) (26 U.S.C. 32(j)) [24 CFR 5.609(c)(17)].
Nota: El EITC puede pagarse periódicamente si la familia opta por recibir el importe adeudado como parte de los pagos de nómina de un empleador.
- Suma global recibida como resultado de retrasos en el procesamiento de los pagos del Seguro Social y del SSI (véase la sección 6-I.H.) [24 CFR 5.609(c)(14)].
- Suma global o cantidades mensuales previstas recibidas como prestaciones por incapacidad diferidas del Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) [24 CFR 5.609(c)(14)].



6-I.I. PAGOS EN SUSTITUCIÓN DE GANANCIAS

Los pagos en lugar de ingresos, tales como prestaciones por desempleo e incapacidad, indemnizaciones por accidentes de trabajo y indemnizaciones por despido, se contabilizan como ingresos [24 CFR 5.609(b)(5)] si se reciben en forma de pagos periódicos o en forma de una suma global o de cantidades mensuales previstas por el inicio diferido de un pago periódico. Si se reciben en una suma global única (por ejemplo, como liquidación), se tratan como ingresos únicos [24 CFR 5.609(c)(3)]. (Véase también el análisis de los pagos periódicos en la sección 6-I.H y el análisis de los ingresos únicos en la sección 6-I.G).



6-I.J. ASISTENCIA SOCIAL

Resumen

La asistencia social se contabiliza en los ingresos anuales. La asistencia social incluye la Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF) y cualquier pago a personas o familias en función de sus necesidades que se realice en el marco de programas financiados por separado o conjuntamente por los gobiernos federal, estatal o local [24 CFR 5.603(b)].

Sanciones que dan lugar a la reducción de las prestaciones de asistencia social [24 CFR 5.615]

La PHA debe realizar un cálculo especial de los ingresos anuales cuando la agencia de bienestar social impone determinadas sanciones a determinadas familias. El texto completo de la normativa, que figura en el título 24 del CFR 5.615, se incluye como Anexo 6-5. A continuación se resumen los requisitos. Esta norma solo se aplica si una familia estaba recibiendo asistencia del HCV en el momento en que se impuso la sanción.

Familias cubiertas

Las familias cubiertas por el artículo 24 CFR 5.615 son aquellas «que reciben asistencia social u otras prestaciones de asistencia pública («prestaciones sociales») de un estado u otra agencia pública («agencia de asistencia social») en virtud de un programa para el que la legislación federal, estatal o local exige que un miembro de la familia participe en un programa de autosuficiencia económica como condición para recibir dicha asistencia». [24 CFR 5.615(b)]

Ingresos imputados

Cuando una agencia de asistencia social impone una sanción que reduce los ingresos de asistencia social de una familia porque esta comete fraude o incumple el programa de autosuficiencia económica o los requisitos de actividades laborales de la agencia, la PHA debe incluir en los ingresos anuales los ingresos de asistencia social «imputados». La PHA debe solicitar a la agencia de asistencia social que indique el motivo de la reducción de las prestaciones y el importe de la reducción. Los ingresos por asistencia social imputados son el importe en que se redujeron las prestaciones como consecuencia de la sanción.

Este requisito no se aplica a las reducciones de las prestaciones de asistencia social: (1) al expirar el plazo de vigencia o cualquier otro plazo para el pago de las prestaciones de asistencia social, (2) si un miembro de la familia no puede encontrar empleo a pesar de haber cumplido los requisitos de autosuficiencia económica o de actividades laborales de la agencia de asistencia social, o (3) porque un miembro de la familia no ha cumplido otros requisitos de la agencia de asistencia social [24 CFR 5.615(b)(2)].

Compensaciones

Plan administrativo

El importe de los ingresos de asistencia social imputados se compensa con el importe de los ingresos adicionales que la familia comienza a percibir después de la imposición de la sanción. Cuando los ingresos adicionales son iguales o superiores a los ingresos de asistencia social imputados, los ingresos imputados se reducen a cero [24 CFR 5.615(c)(4)].



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

6-I.K. SUBVENCIONES PERIÓDICAS Y DETERMINABLES [24 CFR 5.609(b)(7)]

Los ingresos anuales incluyen prestaciones periódicas y determinables, como la pensión alimenticia y la manutención de los hijos, así como las contribuciones regulares o los regalos recibidos de organizaciones o de personas que no residen con la familia asistida.

Pensión alimenticia y manutención de los hijos

La PHA debe contabilizar los importes de la pensión alimenticia o manutención infantil concedidos como parte de un acuerdo de divorcio o separación.

Política de la AHA

La AHA contabilizará los importes concedidos por un tribunal en concepto de pensión alimenticia y manutención de los hijos, a menos que la AHA verifique que: (1) los pagos no se están realizando, y (2) la familia ha realizado esfuerzos razonables para cobrar los importes adeudados, incluyendo la presentación de una demanda ante los tribunales o las agencias responsables de hacer cumplir los pagos [HCV GB, pp. 5-23 y 5-47].

Las familias que no cuentan con una pensión alimenticia o manutención infantil concedida por un tribunal no están obligadas a solicitar una concesión judicial ni a emprender acciones legales independientes para obtener el cobro.

Contribuciones regulares o regalos

La PHA debe contabilizar como ingresos las contribuciones monetarias y no monetarias regulares o los obsequios de personas que no residen con una familia asistida [24 CFR 5.609(b)(7)]. No se contabilizan los ingresos y obsequios temporales, no recurrentes o esporádicos [24 CFR 5.609(c)(9)].

Política de la AHA

Algunos ejemplos de contribuciones regulares son: (1) el pago regular de las facturas de una familia (por ejemplo, servicios públicos, teléfono, alquiler, tarjetas de crédito y pagos de automóviles), (2) dinero en efectivo u otros activos líquidos proporcionados a cualquier miembro de la familia de forma regular, y (3) contribuciones «en especie», como alimentos y ropa proporcionados a una familia de forma regular.

Las contribuciones no monetarias se valorarán al coste de compra de los artículos, según lo determine la AHA. En el caso de las contribuciones que puedan variar de un mes a otro (por ejemplo, los pagos de servicios públicos), la AHA incluirá un importe medio basado en el historial.



6-I.L. AYUDA ECONÓMICA PARA ESTUDIANTES [24 CFR 5.609(b)(9); Aviso PIH 2015-21]

En 2005, el Congreso aprobó una ley (solo para los programas de la Sección 8) que exige que cierta ayuda financiera para estudiantes se incluya en los ingresos anuales. Antes de eso, se excluía el importe total de la ayuda financiera para estudiantes. Para algunos estudiantes, la exclusión total sigue siendo aplicable.

Ayuda financiera para estudiantes incluida en los ingresos anuales [24 CFR 5.609(b)(9); FR 4/10/06; Aviso PIH 2015-21]

La normativa que exige la inclusión de determinadas ayudas económicas para estudiantes solo se aplica a los estudiantes que cumplan todas las condiciones siguientes:

- Están matriculados en una institución de educación superior, tal y como se define en la Ley de Educación Superior (HEA) de 1965.
- Están solicitando o recibiendo asistencia de la Sección 8 por su cuenta, es decir, independientemente de sus padres, a través del programa HCV, el programa de vales basado en proyectos o el programa de rehabilitación moderada.
- Son menores de 24 años **O** no tienen hijos a su cargo.

Para los estudiantes que cumplan estas tres condiciones, cualquier ayuda financiera que supere el costo de la matrícula y cualquier otra tasa o cargo obligatorio recibido: (1) en virtud de la HEA de 1965, (2) de una fuente privada, o (3) de una institución de educación superior, tal y como se define en la HEA de 1965, deberá incluirse en los ingresos anuales.

Para determinar los ingresos anuales de acuerdo con los requisitos anteriores, la PHA utilizará las definiciones de *hijo dependiente*, *institución de educación superior* y *padres* que figuran en la sección 3-II.E, junto con las siguientes definiciones [FR 4/10/06, pp. 18148-18150]:

- *La asistencia en virtud de la Ley de Educación Superior de 1965* incluye las Becas Pell, las Becas Federales de Suplemento para la Oportunidad Educativa, las Becas de Incentivo al Rendimiento Académico, la Asistencia Estatal en virtud del Programa de Asociación para el Aprovechamiento de la Asistencia Educativa, el Programa de Becas de Honor Robert G. Byrd y los programas federales de trabajo y estudio.
- *La ayuda procedente de fuentes privadas* se refiere a la ayuda procedente de fuentes no gubernamentales, incluidos los padres, tutores y otras personas que no residan con el estudiante en una unidad que reciba ayuda del HCV.
- *La matrícula y las tasas* se definen de la misma manera que el Departamento de Educación define *la matrícula y las tasas* [Aviso PIH 2015-21].
 - Se trata del importe de la matrícula y las tasas obligatorias que cubren un año académico completo y que se cobran con mayor frecuencia a los estudiantes.
 - El importe representa lo que se cobraría a un estudiante típico y puede no ser el mismo para todos los estudiantes de una institución.



Plan administrativo

- Si la matrícula se cobra por crédito, se utiliza la carga media de créditos a tiempo completo de un año académico para calcular la matrícula media.
- Las tasas obligatorias incluyen todos los gastos fijos que deben abonar la mayoría de los estudiantes. Algunos ejemplos son, entre otros, las tasas de redacción y de laboratorio de ciencias, así como las tasas específicas de la titulación o el programa del estudiante (por ejemplo, el programa de enfermería).
- Los gastos relacionados con la asistencia a una institución de educación superior **no** deben incluirse en la matrícula. Algunos ejemplos son, entre otros, el alojamiento y la manutención, los libros, los materiales, los planes de comidas, el transporte y el aparcamiento, los planes de seguro médico para estudiantes y otros gastos no fijos.

Ayuda financiera para estudiantes excluida de los ingresos anuales [24 CFR 5.609(c)(6)]

Cualquier ayuda financiera para estudiantes que no esté sujeta a inclusión en virtud del artículo 24 CFR 5.609(b)(9) queda totalmente excluida de los ingresos anuales en virtud del artículo 24 CFR 5.609(c)(6), independientemente de que se pague directamente al estudiante o a la institución educativa a la que asiste. Esto incluye cualquier ayuda financiera recibida por:

- Estudiantes que residen con padres que solicitan o reciben asistencia de la Sección 8
- Estudiantes matriculados en una institución educativa que **no** cumple con la definición de *institución de educación superior de la Ley de Educación Superior* de 1965 (HEA)
- Estudiantes mayores de 23 años **Y** con al menos un hijo a cargo, según se define en la sección 3-II.E
- Estudiantes que reciben ayuda financiera a través de un programa gubernamental no autorizado por la HEA de 1965.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

6-I.M. EXCLUSIONES ADICIONALES DE LOS INGRESOS ANUALES

Otras exclusiones contenidas en 24 CFR 5.609(c) que no se han mencionado anteriormente en este capítulo incluyen las siguientes:

- Reembolso de gastos médicos [24 CFR 5.609(c)(4)]
- Las cantidades recibidas por los participantes en otros programas de asistencia pública que estén destinadas específicamente al reembolso de los gastos corrientes incurridos y que se paguen únicamente para permitir la participación en un programa específico [24 CFR 5.609(c)(8)(iii)]
- Las cantidades recibidas por una persona con discapacidad que no se tienen en cuenta durante un tiempo limitado a efectos de la elegibilidad y las prestaciones de la Seguridad de Ingreso Suplementario porque se reservan para su uso en un Plan para Alcanzar la Autosuficiencia (PASS) [(24 CFR 5.609(c)(8)(ii)]
- Pagos de reparación abonados por un gobierno extranjero en virtud de reclamaciones presentadas con arreglo a la legislación de dicho gobierno por personas que fueron perseguidas durante la era nazi [24 CFR 5.609(c)(10)].
- Pagos de asistencia para la adopción que superen los 480 dólares por niño adoptado [24 CFR 5.609(c)(12)]
- Reembolsos o descuentos sobre los impuestos sobre la propiedad pagados por la vivienda [24 CFR 5.609(c)(15)]
- Las cantidades pagadas por un organismo estatal a una familia con un miembro que tiene una discapacidad del desarrollo y vive en su domicilio para compensar el coste de los servicios y equipos necesarios para mantener al miembro de la familia con discapacidad del desarrollo en su domicilio [24 CFR 5.609(c)(16)]
- Las cantidades específicamente excluidas por cualquier otra ley federal [24 CFR 5.609(c)(17), FR Notice 5/20/14]. El HUD publica periódicamente una lista actualizada de estas exclusiones. Incluye:
 - (a) El valor de la asignación proporcionada a un hogar elegible en virtud de la Ley de Cupones para Alimentos de 1977 (7 U.S.C. 2017 (b)).
 - (b) Beneficios en virtud del artículo 1780 de la Ley de Almuerzos Escolares y la Ley de Nutrición Infantil de 1966, incluido el Programa Especial de Nutrición Suplementaria (WIC).
 - (c) Pagos a voluntarios en virtud de la Ley de Servicios Voluntarios Domésticos de 1973 (42 U.S.C. 5044(g), 5058)
 - (d) Pagos recibidos en virtud de la Ley de Liquidación de Reclamaciones de los Nativos de Alaska (43 U.S.C. 1626(c))
 - (e) Ingresos derivados de determinadas tierras submarginales de los Estados Unidos que se mantienen en fideicomiso para determinadas tribus indias (25 U.S.C. 459e)
 - (f) Pagos o subsidios realizados en virtud del Programa de Asistencia Energética para Hogares de Bajos Ingresos del Departamento de Salud y Servicios Humanos (42 U.S.C. 8624(f))
 - (g) Pagos recibidos en virtud de programas financiados total o parcialmente por la Ley de Inversión en la Fuerza Laboral de 1998 (29 U.S.C. 2931)



Plan administrativo

- (h) Prestaciones por discapacidad diferidas del Departamento de Asuntos de Veteranos, ya sea que se reciban como una suma global o en cantidades mensuales previstas
- (i) Ingresos derivados de la disposición de fondos a la Banda Grand River de Indios Ottawa (Pub. L. 94-540, 90 Stat. 2503-04)
- (j) Pagos, fondos o distribuciones autorizados, establecidos o dirigidos por la Ley de Acuerdo con la Nación Seneca de 1990 (25 U.S.C. 1774f(b))
- (k) Una suma global o un pago periódico recibido por un indio a título individual en virtud del Acuerdo de Conciliación Colectiva en el caso del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos titulado *Elouise Cobell et al. v. Ken Salazar et al.*, durante un período de un año a partir de la fecha de recepción de dicho pago, según lo dispuesto en la Ley de Resolución de Reclamaciones de 2010.
- (l) Los primeros 2.000 dólares de las participaciones per cápita recibidas de los fondos de sentencias adjudicados por la Comisión de Reclamaciones Indígenas o el Tribunal de Reclamaciones de los Estados Unidos, los intereses de los indígenas individuales en tierras fiduciarias o restringidas, incluidos los primeros 2.000 dólares anuales de ingresos recibidos por los indígenas individuales de fondos derivados de intereses sobre dichas tierras fiduciarias o restringidas (25 U.S.C. 1407-1408).
- (m) Las prestaciones en virtud de la Ley de Oportunidades de Vivienda para Veteranos Indígenas de 2010 (solo se aplica a los programas de vivienda para nativos americanos).
- (n) Los pagos recibidos de programas financiados en virtud del título V de la Ley de Estadounidenses Mayores de 1985 (42 U.S.C. 3056(f))
- (o) Los pagos recibidos a partir del 1 de enero de 1989 del Fondo de Indemnización por el Agente Naranja o cualquier otro fondo establecido en virtud del acuerdo alcanzado en el litigio por responsabilidad civil por productos defectuosos *In Re Agent Orange*, M.D.L. No. 381 (E.D.N.Y.).
- (p) Pagos recibidos en virtud del artículo 38 U.S.C. 1833(c) a hijos de veteranos de Vietnam nacidos con espina bífida, hijos de mujeres veteranas de Vietnam nacidas con determinados defectos congénitos y hijos de determinados veteranos del servicio en Corea nacidos con espina bífida
- (q) Pagos recibidos en virtud de la Ley de Liquidación de Reclamaciones Indígenas de Maine de 1980 (25 U.S.C. 1721)
- (r) El valor de cualquier servicio de cuidado infantil prestado u organizado (o cualquier cantidad recibida como pago por dicho cuidado o reembolso de los gastos incurridos por dicho cuidado) en virtud de la Ley de Subvenciones en Bloque para el Cuidado y Desarrollo Infantil de 1990 (42 U.S.C. 9858q)



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

- (s) Reembolsos del crédito por ingresos del trabajo (EITC) recibidos a partir del 1 de enero de 1991 (26 U.S.C. 32(j))
- (t) Pagos de la Comisión de Reclamaciones Indígenas a las Tribus y Bandas Confederadas de la Nación India Yakima o a la Tribu Apache de la Reserva Mescalero (Pub. L. 95-433)
- (u) Importes de las becas financiadas en virtud del título IV de la Ley de Educación Superior de 1965j, incluidas las ayudas concedidas en el marco de los programas federales de trabajo y estudio o de los programas de ayuda a los estudiantes de la Oficina de Asuntos Indígenas (20 U.S.C. 1087uu). Para los programas de la Sección 8, se aplica la excepción que figura en el artículo 237 de la Ley Pública 109-249, que exige que el importe de la ayuda financiera que exceda el costo de la matrícula y las tasas obligatorias se considere como ingresos de conformidad con las disposiciones codificadas en 24 CFR 5.609(b)(9), excepto en el caso de las personas con discapacidad según se definen en 42 U.S.C. 1437a(b)(3)(E) (Pub. L. 109-249) (Véase la sección 6-I.L. para conocer las excepciones).
- (v) Subsidio, ingresos y pagos a participantes de AmeriCorps en virtud de la Ley de Servicio Nacional y Comunitario de 1990 (42 U.S.C. 12637(d))
- (w) Cualquier cantidad de indemnización por delito (en virtud de la Ley de Víctimas de Delitos) recibida a través de la asistencia a víctimas de delitos (o el pago o reembolso del coste de dicha asistencia) según lo determinado en virtud de la Ley de Víctimas de Delitos debido a la comisión de un delito contra el solicitante en virtud de la Ley de Víctimas de Delitos (42 U.S.C. 10602).
- (x) Cualquier importe depositado en una «cuenta de desarrollo individual» según lo dispuesto en la Ley de Activos para la Independencia, modificada en 2002.
- (y) Los pagos realizados con cargo a los ingresos de los casos de fideicomisos tribales indios, tal y como se describe en la Notificación PIH 2013-30, «Exclusión de los ingresos de los pagos en virtud de acuerdos tribales recientes» (25 U.S.C. 117b(a))
- (z) Ayuda por catástrofes y emergencias graves recibida en virtud de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Casos de Catástrofes y Emergencias y ayuda por catástrofes comparable prestada por los estados, los gobiernos locales y las organizaciones de ayuda en casos de catástrofes
- (aa) Distribuciones de una cuenta ABLE y los intereses reales o imputados sobre el saldo de la cuenta ABLE



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

PARTE II: INGRESOS AJUSTADOS

6-II.A. INTRODUCCIÓN

Resumen

Las regulaciones del HUD exigen que las PHA deduzcan de los ingresos anuales cualquiera de las cinco deducciones obligatorias a las que tenga derecho una familia. El importe resultante es el ingreso ajustado de la familia. Las deducciones obligatorias se encuentran en 24 CFR 5.611.

5.611(a) Deducciones obligatorias. Para determinar los ingresos ajustados, la entidad responsable [PHA] debe deducir los siguientes importes de los ingresos anuales:

- (1) 480 dólares por cada persona a cargo;
- (2) 400 dólares por cada familia de personas mayores o discapacitadas;
- (3) La suma de lo siguiente, en la medida en que la suma supere el tres por ciento de los ingresos anuales:
 - (i) Gastos médicos no reembolsados de cualquier familia con personas mayores o discapacitadas;
 - (ii) Gastos razonables no reembolsados por cuidados de asistencia y aparatos auxiliares para cada miembro de la familia que sea una persona con discapacidad, en la medida necesaria para que cualquier miembro de la familia (incluido el miembro que sea una persona con discapacidad) pueda trabajar. Esta deducción no podrá exceder los ingresos obtenidos por los miembros de la familia que tengan 18 años o más y que puedan trabajar gracias a dichos cuidados de asistencia o aparatos auxiliares; y
- (4) Cualquier gasto razonable de cuidado de niños necesario para que un miembro de la familia pueda trabajar o continuar su educación.

Esta parte abarca las políticas relacionadas con estas deducciones obligatorias. Los requisitos de verificación relacionados con estas deducciones se encuentran en el capítulo 7.

Anticipación de gastos

Política de la AHA

Por lo general, la AHA utilizará las circunstancias actuales para anticipar los gastos. Cuando sea posible, para los gastos que se espera que fluctúen durante el año (por ejemplo, el cuidado de los hijos durante el período escolar y no escolar y los gastos médicos cíclicos), la AHA estimará los gastos basándose en datos históricos y en los gastos futuros conocidos.

Si una familia tiene una deuda acumulada por gastos médicos o de asistencia por discapacidad, la AHA incluirá como gasto elegible la parte de la deuda que la familia espera



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

pagar durante el período para el que se determina el ingreso. Sin embargo, no se permitirán los importes deducidos anteriormente, incluso si no se pagaron como se esperaba en un período anterior. La AHA puede exigir a la familia que presente documentación de los pagos realizados durante el año anterior.

6-II.B. DEDUCCIÓN POR PERSONAS A CARGO

Se deduce una asignación de 480 dólares de los ingresos anuales por cada dependiente [24 CFR 5.611(a)(1)]. Se entiende por *dependiente* cualquier miembro de la familia que no sea el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular, que sea menor de 18 años o que sea mayor de 18 años y sea una persona con discapacidad o un estudiante a tiempo completo. Los hijos en acogida, los adultos en acogida y los ayudantes internos nunca se consideran dependientes [24 CFR 5.603(b)].

6-II.C. DEDUCCIÓN POR FAMILIARES ANCIANOS O DISCAPACITADOS

Se aplica una deducción única de 400 dólares a cualquier familia con personas mayores o discapacitadas [24 CFR 5.611(a)(2)]. Se considera *familia* con personas *mayores* aquella cuyo cabeza de familia, cónyuge, cotitular o único miembro tiene 62 años o más, y se considera *familia con discapacitados* aquella cuyo cabeza de familia, cónyuge, cotitular o único miembro es una persona con discapacidad [24 CFR 5.403].



6-IL.D. DEDUCCIÓN DE GASTOS MÉDICOS [24 CFR 5.611(a)(3)(i)]

Los gastos médicos no reembolsados pueden deducirse en la medida en que, en combinación con cualquier gasto de asistencia por discapacidad, superen el tres por ciento de los ingresos anuales.

La deducción por gastos médicos solo se permite a las familias en las que el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular tengan al menos 62 años o sean personas con discapacidad. Si una familia tiene derecho a la deducción por gastos médicos, se contabilizan los gastos médicos de todos los miembros de la familia [VG, p. 28].

Definición de *gastos médicos*

Las normas del HUD definen *los gastos médicos* en el artículo 24 CFR 5.603(b) como «los gastos médicos, incluidas las primas de seguro médico, que se prevén durante el período para el que se calculan los ingresos anuales y que no están cubiertos por el seguro».

Política de la AHA

La publicación más reciente del IRS, 502, *Gastos médicos y dentales*, se utilizará como referencia para determinar los gastos que se consideran gastos médicos.

Resumen de los gastos médicos admisibles según la publicación 502 del IRS	
Servicios de profesionales médicos Cirugía y procedimientos médicos que sean necesarios, legales y no cosméticos. Servicios de centros médicos Hospitalización, cuidados a largo plazo y servicios de enfermería a domicilio Medicamentos recetados e insulina, pero <u>no</u> medicamentos sin receta, aunque los recomiende un médico Mejoras en la vivienda directamente relacionadas con necesidades médicas (por ejemplo, rampas para sillas de ruedas, barandillas) Programas de tratamiento por abuso de sustancias	Tratamiento psiquiátrico Servicios de ambulancia y algunos gastos de transporte relacionados con gastos médicos El costo y el cuidado del equipo necesario relacionado con una afección médica (por ejemplo, anteojos/lentes, audífonos, muletas y dientes artificiales) Coste y cuidados continuos de animales de servicio necesarios Primas de seguro médico o el costo de una organización de mantenimiento de la salud (HMO)
Nota: Esta tabla proporciona un resumen de los gastos médicos elegibles únicamente. La información detallada se encuentra en la Publicación 502 del IRS. Los gastos médicos solo se consideran en la medida en que no sean reembolsados por un seguro u otra fuente.	

Familias que reúnen los requisitos para gastos médicos y de asistencia por discapacidad

Política de la AHA

Esta política se aplica únicamente a las familias en las que el cabeza de familia, el cónyuge o el co-cabeza de familia tiene 62 años o más o es una persona con discapacidad.

Cuando los gastos previstos por una familia puedan definirse como gastos médicos o de asistencia por discapacidad, la AHA los considerará gastos médicos, a menos que quede claro que se han incurrido exclusivamente para permitir que una persona con discapacidad pueda trabajar.



6-II.E. DEDUCCIÓN DE GASTOS DE ASISTENCIA POR DISCAPACIDAD [24 CFR 5.603(b) y 24 CFR 5.611(a)(3)(ii)]

Los gastos razonables por cuidados de asistencia y aparatos auxiliares para un familiar discapacitado pueden deducirse si: (1) son necesarios para que un familiar mayor de 18 años pueda trabajar, (2) no se pagan a un miembro de la familia ni son reembolsados por una fuente externa, (3) en combinación con cualquier gasto médico, superan el tres por ciento de los ingresos anuales, y (4) no superan los ingresos obtenidos por el miembro de la familia que puede trabajar.

Límite de ingresos ganados en la deducción por gastos de asistencia por discapacidad

Una familia puede tener derecho a la deducción por gastos de asistencia por discapacidad solo si al menos un miembro de la familia (que puede ser la persona con discapacidad) está capacitado para trabajar [24 CFR 5.603(b)].

La deducción por gastos por discapacidad está limitada por el importe de los «ingresos obtenidos por los miembros de la familia mayores de 18 años y aptos para trabajar» debido a dichos gastos [24 CFR 5.611(a)(3)(ii)]. Los ingresos obtenidos que se utilizan a estos efectos son los importes verificados antes de aplicar cualquier exclusión de ingresos.

Política de la AHA

La familia debe identificar a los miembros de la familia que pueden trabajar como resultado de los gastos de asistencia por discapacidad. Al evaluar la solicitud de la familia, la AHA tendrá en cuenta factores como la relación entre el horario de trabajo de los miembros de la familia pertinentes y las horas de cuidado prestadas, el tiempo necesario para el transporte, la relación de los miembros de la familia con la persona con discapacidad y cualquier necesidad especial de la persona con discapacidad que pueda determinar qué miembros de la familia pueden trabajar.

Cuando la AHA determine que los gastos de asistencia por discapacidad permiten trabajar a más de un miembro de la familia, los gastos se limitarán a la suma de los ingresos de los miembros de la familia.

Gastos por discapacidad elegibles

En la *Guía HCV* se proporcionan los siguientes ejemplos de aparatos auxiliares: «Los aparatos auxiliares son elementos tales como sillas de ruedas, rampas, adaptaciones en vehículos o equipos especiales que permiten a una persona ciega leer o escribir, pero solo si estos elementos están directamente relacionados con permitir que la persona discapacitada u otro miembro de la familia pueda trabajar» [HCV GB, p. 5-30].

El HUD aconseja a las PHA que definan y describan con mayor detalle los aparatos auxiliares [VG, p. 30].

Aparatos auxiliares elegibles

Política de la AHA

Los gastos incurridos para el mantenimiento o la reparación de un aparato auxiliar son elegibles. En el caso de un aparato especialmente adaptado para acomodar a una persona con discapacidad (por ejemplo, un vehículo o un ordenador), el coste de mantenimiento de las adaptaciones especiales (pero no el mantenimiento del aparato en sí) es un gasto elegible. Se incluirá el coste de los animales de servicio entrenados para prestar asistencia a personas con discapacidad, incluido el coste de adquisición del animal, la atención veterinaria, la alimentación, el aseo y otros gastos continuos de cuidado.

Cuidados de asistencia elegibles

La familia determina el tipo de asistencia personal que es adecuado para la persona con discapacidad.

Política de la AHA

La asistencia personal incluye, entre otros, los gastos razonables de atención médica a domicilio, servicios de enfermería, servicios de atención a domicilio o en centros, intérpretes para personas con discapacidad auditiva y lectores para personas con discapacidad visual.

Los gastos de asistencia personal se incluirán durante el período en que la persona capacitada para trabajar esté empleada, más el tiempo razonable de transporte. El costo de los servicios generales de limpieza y personales no es un gasto de asistencia personal elegible. Sin embargo, si la persona capacitada para trabajar es la persona con discapacidad, los servicios personales necesarios para que la persona con discapacidad pueda trabajar son elegibles.

Si el asistente también presta otros servicios a la familia, la AHA prorrateará el costo y solo permitirá la parte de los gastos atribuibles a la asistencia que permita trabajar a un miembro de la familia. Por ejemplo, si el proveedor de cuidados también cuida a un niño que no es la persona con discapacidad, el costo de los cuidados deberá prorratearse. A menos que se especifique lo contrario



Plan administrativo

especifique el proveedor de cuidados, el cálculo se basará en el número de horas dedicadas a cada actividad y/o el número de personas a las que se presta cuidado.

Pagos a los familiares

No se pueden deducir los gastos de asistencia por discapacidad por pagos a un miembro de una familia asistida [24 CFR 5.603(b)]. Sin embargo, los gastos pagados a un familiar que no sea miembro de la familia asistida pueden deducirse si no son reembolsados por una fuente externa.

Gastos necesarios y razonables

La familia determina el tipo de cuidados o aparatos auxiliares que se proporcionarán y debe describir cómo los gastos permiten a un miembro de la familia trabajar. La familia debe certificar que los gastos de asistencia por discapacidad son necesarios y no son pagados ni reembolsados por ninguna otra fuente.

Política de la AHA

La AHA determina la razonabilidad de los gastos basándose en los costes habituales de la atención o los aparatos en la localidad. Para establecer los costes habituales, la AHA recopilará información de organizaciones que prestan servicios y apoyo a personas con discapacidades. La familia puede presentar, y la AHA considerará, la justificación de los gastos que superen los costes habituales en la zona.

Familias que reúnen los requisitos para recibir asistencia médica y por discapacidad

Política de la AHA

Esta política se aplica únicamente a las familias en las que el cabeza de familia o su cónyuge tiene 62 años o más o es una persona con discapacidad.

Cuando los gastos previstos por una familia puedan definirse como gastos médicos o de asistencia por discapacidad, la AHA los considerará gastos médicos, a menos que quede claro que los gastos se han incurrido exclusivamente para permitir que una persona con discapacidad pueda trabajar.

6-II.F. DEDUCCIÓN DE GASTOS DE CUIDADO INFANTIL

El HUD define *los gastos de cuidado infantil* en el artículo 24 CFR 5.603(b) como «las cantidades que se prevé que pagará la familia por el cuidado de los hijos menores de 13 años durante el período en el que se calculan los ingresos anuales, pero solo cuando dicho cuidado sea necesario para que un miembro de la familia pueda buscar activamente un empleo, tener un empleo remunerado o continuar su educación, y solo en la medida en que dichas cantidades no sean reembolsadas». El importe deducido deberá reflejar los gastos razonables de cuidado infantil. En el caso del cuidado infantil necesario para permitir el empleo, el importe deducido no podrá exceder el importe de los ingresos por empleo incluidos en los ingresos anuales».

Aclaración del significado de «hijo» a efectos de esta deducción

Los gastos de cuidado de niños no incluyen los pagos de manutención de niños realizados a otra persona en nombre de un menor que no vive en el hogar de la familia asistida [VG, p. 26]. Sin embargo, los gastos de cuidado de niños en acogida que viven en el hogar de la familia asistida se incluyen al determinar los gastos de cuidado de niños de la familia [HCV GB, p. 5-29].

Requisitos para tener derecho a la deducción

Determinación de quién está habilitado para realizar una actividad elegible

Política de la AHA

La familia debe identificar al miembro o miembros de la familia que pueden realizar una actividad elegible. El término «*actividad elegible*» en esta sección se refiere a cualquiera de las actividades que pueden hacer que la familia tenga derecho a una deducción por cuidado de niños (buscar trabajo, cursar estudios o tener un empleo remunerado).

Al evaluar la solicitud de la familia, la AHA tendrá en cuenta factores como la relación entre el horario de la actividad solicitada y las horas de cuidado prestadas, el tiempo necesario para el transporte, la relación de los miembros de la familia con el niño y cualquier necesidad especial del niño que pueda ayudar a determinar qué miembro de la familia puede realizar una actividad elegible.

Búsqueda de empleo

Política de la AHA

Si los gastos de cuidado infantil que se reclaman tienen por objeto permitir que un miembro de la familia busque empleo, la familia deberá presentar pruebas de los esfuerzos realizados por dicho miembro para obtener un empleo en cada revisión. La deducción podrá reducirse o denegarse si los esfuerzos de búsqueda de empleo del miembro de la familia

Plan administrativo

no sean proporcionales a los gastos de cuidado infantil permitidos por la AHA.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Ampliación de la educación

Política de la AHA

Si los gastos de cuidado infantil que se reclaman son para permitir que un miembro de la familia continúe su educación, el miembro debe estar matriculado en una escuela (académica o vocacional) o participar en un programa de formación formal. No es necesario que el miembro de la familia sea un estudiante a tiempo completo, pero el tiempo dedicado a las actividades educativas debe ser proporcional a los gastos de cuidado infantil reclamados.

Tener un empleo remunerado

Política de AHA

Si los gastos de cuidado infantil que se reclaman son para que un miembro de la familia pueda tener un empleo remunerado, la familia debe proporcionar pruebas del empleo de dicho miembro durante el tiempo en que se presta el servicio de cuidado infantil. Se considera empleo remunerado cualquier actividad laboral legal (a tiempo completo o parcial) por la que un miembro de la familia recibe una remuneración.

Límite de ingresos ganados para la deducción de gastos de cuidado infantil

Cuando un miembro de la familia busca trabajo o continúa su educación, no hay límite en la cantidad que se puede deducir por el cuidado de los niños, aunque el cuidado debe seguir siendo necesario y razonable. Sin embargo, cuando el cuidado infantil permite a un miembro de la familia trabajar, la deducción está limitada por «el importe de los ingresos por empleo que se incluyen en los ingresos anuales» [24 CFR 5.603(b)].

Los ingresos obtenidos que se utilizan a estos efectos son los ingresos obtenidos verificados tras aplicar las exclusiones de ingresos.

Cuando la persona habilitada para trabajar es un estudiante a tiempo completo cuyos ingresos superiores a 480 dólares están excluidos, los gastos de guardería relacionados con la habilitación de un miembro de la familia para trabajar no pueden superar la parte de los ingresos de la persona que realmente se incluye en los ingresos anuales.

La PHA no debe limitar la deducción al tipo de cuidado infantil más económico. Si el cuidado permite a la familia realizar más de una actividad elegible, incluido el trabajo, el límite se calcula en proporción al tiempo dedicado al trabajo [HCV GB, p. 5-30].

Política de la AHA

Cuando los gastos de cuidado infantil que se reclaman son para permitir que un miembro de la familia trabaje, solo se considerarán los ingresos de un miembro de la familia durante un período de tiempo determinado. Cuando más de un miembro de la familia trabaja durante un período determinado, la AHA generalmente limitará los gastos de cuidado infantil permitidos a los ingresos ganados por el miembro con el salario más bajo. La

Plan administrativo

familia puede proporcionar información que respalde la solicitud de designar a otro miembro de la familia como la persona que puede trabajar.

Gastos de cuidado infantil elegibles

El tipo de cuidado que se proporcionará lo determina la familia asistida. La PHA no puede negarse a conceder a una familia la deducción por gastos de cuidado infantil porque haya un miembro adulto de la familia en el hogar que pueda proporcionar cuidado infantil [VG, p. 26].

Actividades de cuidado infantil permitidas

Política de la AHA

En el caso de los niños en edad escolar, no se tienen en cuenta los gastos atribuibles a actividades escolares públicas o privadas durante el horario escolar habitual. Los gastos incurridos en actividades supervisadas después de la escuela o durante las vacaciones escolares (por ejemplo, campamentos de verano, ligas deportivas extraescolares) son formas admisibles de cuidado infantil.

Los gastos de limpieza general del hogar y los servicios personales no son elegibles. Del mismo modo, los gastos de cuidado infantil pagados a un miembro de la familia que vive en la unidad familiar no son elegibles; sin embargo, los pagos por cuidado infantil a familiares que no viven en la unidad son elegibles.

Si un proveedor de cuidado infantil también presta otros servicios a una familia o si el cuidado infantil se utiliza para permitir que un miembro de la familia realice actividades que no son elegibles para su consideración, la AHA prorrateará los costos y solo permitirá la parte de los gastos atribuible al cuidado infantil para actividades elegibles. Por ejemplo, si el proveedor de cuidado también cuida a un niño con discapacidades mayor de 13 años, el costo del cuidado se prorrateará. A menos que el proveedor de cuidado infantil especifique lo contrario, el cálculo se basará en el número de horas dedicadas a cada actividad y/o el número de personas bajo cuidado.

Costes necesarios y razonables

Los gastos de cuidado infantil se considerarán necesarios si: (1) la familia explica adecuadamente cómo el cuidado permite a un miembro de la familia trabajar, buscar empleo activamente o continuar su educación, y (2) la familia certifica, y el proveedor de cuidado infantil verifica, que los gastos no son pagados ni reembolsados por ninguna otra fuente.

Política de AHA

Los gastos de cuidado infantil se considerarán para el tiempo necesario para la actividad elegible más un tiempo razonable de transporte. En el caso del cuidado infantil que permita a un miembro de la familia asistir a la escuela, el tiempo permitido no podrá incluir más de una hora de estudio por cada hora de clase.



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

escuela, el tiempo permitido no podrá incluir más de una hora de estudio por cada hora de clase.

Para determinar la razonabilidad de los gastos de cuidado infantil, la AHA utilizará la lista de gastos de cuidado infantil de una entidad local cualificada que subvencione los gastos de cuidado infantil o conceda licencias a los proveedores de servicios de cuidado infantil. Las familias podrán presentar, y la AHA considerará, justificaciones para los gastos que superen los gastos habituales en la zona.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

PARTE III: CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN DE LA FAMILIA Y LA

SUBVENCIÓN DE LA PHA 6-III.A. RESUMEN DE LOS CÁLCULOS DEL ALQUILER

Y LA SUBVENCIÓN

Fórmula TTP [24 CFR 5.628]

Las regulaciones del HUD especifican la fórmula para calcular el pago total del inquilino (TTP) para una familia asistida. El TTP es el mayor de los siguientes importes, redondeado al dólar más cercano:

- 30 % de los ingresos mensuales ajustados de la familia (los ingresos ajustados se definen en la Parte II)
- El 10 % de los ingresos brutos mensuales de la familia (los ingresos anuales, tal y como se definen en la Parte I, divididos entre 12).
- El alquiler social (solo en los estados en los que se paga)
- Un alquiler mínimo entre 0 y 50 dólares establecido por la PHA

La PHA tiene la autoridad de suspender y eximir a las familias del alquiler mínimo cuando existe una dificultad financiera, tal y como se define en la sección 6-III.B.

El importe que una familia paga por el alquiler y los servicios públicos (la parte que corresponde a la familia) nunca será inferior al TTP de la familia, pero puede ser superior al TTP en función del alquiler que se cobre por la vivienda que elija la familia.

Alquiler social [24 CFR 5.628]

Política de AHA

El alquiler social no se aplica en esta localidad.

Alquiler mínimo [24 CFR 5.630]

Política de la AHA

El alquiler mínimo para esta localidad es de 0 \$.

Participación familiar [24 CFR 982.305(a)(5)]

Si una familia elige una unidad con un alquiler bruto (alquiler al propietario más una asignación para los servicios públicos pagados por el inquilino) que exceda el estándar de pago aplicable de la PHA: (1) la familia pagará más que el TTP, y (2) en el momento de la ocupación inicial, la PHA no podrá aprobar el alquiler si ello supone que la parte que debe pagar la familia supere el 40 % de los ingresos mensuales ajustados de la familia. (Para más información sobre la aplicación de los estándares de pago, véase la sección 6-III.C.)



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Subvención de la PHA [24 CFR 982.505(b)]

La PHA pagará una ayuda mensual para la vivienda (HAP) a las familias que sea igual al menor de los siguientes importes: (1) la norma de pago aplicable a la familia menos el TTP de la familia o (2) el alquiler bruto de la vivienda de la familia menos el TTP. (Para obtener más información sobre la aplicación de las normas de pago, consulte la sección 6-III.C).

Reembolso de servicios públicos [24 CFR 982.514(b); 982.514(c)]

Cuando la subvención de la PHA para una familia supera el alquiler que debe pagar al propietario, la familia tiene derecho a un reembolso de los servicios públicos. El HUD permite a la PHA pagar el reembolso a la familia o directamente al proveedor de servicios públicos.

Política de la AHA

La AHA realizará los reembolsos de servicios públicos a la familia.

La PHA puede realizar todos los pagos de reembolso de servicios públicos a las familias que reúnan los requisitos de forma mensual o trimestral cuando el importe del reembolso mensual sea de 15,00 dólares o menos.

Los reembolsos deben realizarse una vez por trimestre natural y deben prorratearse si la familia abandona el programa antes de su próximo reembolso trimestral. La PHA también debe adoptar políticas de ayuda para las familias a las que recibir un reembolso trimestral les suponga una dificultad económica.

Política de la AHA

La AHA emitirá todos los reembolsos de servicios públicos mensualmente.



6-III.B. DIFICULTADES ECONÓMICAS QUE AFECTAN AL ALQUILER MÍNIMO [24 CFR 5.630]

Política de la AHA

Las normas sobre dificultades económicas que se describen a continuación no se aplican en esta jurisdicción porque la AHA ha establecido un alquiler mínimo de 0 dólares.

Resumen

Si la PHA establece un alquiler mínimo superior a cero, la PHA debe conceder una exención del alquiler mínimo si una familia no puede pagarlo debido a dificultades económicas.

La exención por dificultades económicas solo se aplica a las familias que deben pagar el alquiler mínimo. Si el TTP de una familia es superior al alquiler mínimo, la familia no tiene derecho a una exención por dificultades económicas. Si la PHA determina que existen dificultades económicas, la parte que debe pagar la familia es la más alta de los componentes restantes del TTP calculado de la familia.

Dificultades económicas según la definición del HUD

Las dificultades económicas incluyen las siguientes situaciones:

- (1) La familia ha perdido la elegibilidad o está a la espera de una determinación de elegibilidad para un programa de asistencia federal, estatal o local. Esto incluye a un miembro de la familia que es un extranjero admitido legalmente para la residencia permanente en virtud de la Ley de Inmigración y Nacionalidad y que tendría derecho a prestaciones públicas si no fuera por el Título IV de la Ley de Responsabilidad Personal y Oportunidad Laboral de 1996.

Política de AHA

Solo se considerará que existe una dificultad económica si la pérdida de la elegibilidad afecta a la capacidad de la familia para pagar el alquiler mínimo.

Para una familia que está a la espera de una determinación de elegibilidad, el período de dificultad económica finalizará el primer día del mes siguiente a: (1) la implementación de la asistencia, si se aprueba, o (2) la decisión de denegar la asistencia. Una familia cuya solicitud de asistencia sea denegada puede solicitar una exención por dificultades económicas basándose en una de las otras circunstancias de dificultad económica admisibles.

- (2) La familia sería desalojada porque no puede pagar el alquiler mínimo. Política de

AHA

Para que una familia pueda acogerse a esta disposición, la causa del posible desalojo debe ser el impago del alquiler al propietario o de los servicios públicos pagados por el inquilino.



Plan administrativo

(3) Los ingresos familiares han disminuido debido a un cambio en las circunstancias familiares, incluida la pérdida del empleo.

(4) Se ha producido una muerte en la

familia. Política de la AHA

Para poder acogerse a esta disposición, la familia debe describir cómo la muerte ha creado una dificultad económica (por ejemplo, debido a los gastos relacionados con el funeral o la pérdida de los ingresos del miembro de la familia).

(5) La familia ha experimentado otras circunstancias determinadas por la PHA.

Política de la AHA

La AHA no ha establecido ningún criterio adicional de dificultad.

Aplicación de la exención por dificultades económicas

Determinación de las dificultades

Cuando una familia solicita una exención por dificultades económicas, la PHA debe suspender el requisito de alquiler mínimo a partir del primer día del mes siguiente a la solicitud de la familia.

A continuación, la PHA determina si existe una dificultad económica y si esta es temporal o a largo plazo.

Política de la AHA

La AHA define las dificultades temporales como aquellas que se prevé que duren 90 días o menos. Las dificultades a largo plazo se definen como aquellas que se prevé que duren más de 90 días.

Cuando se suspende el alquiler mínimo, la parte correspondiente a la familia vuelve a ser el componente más alto del TTP calculado. El siguiente ejemplo muestra el efecto de la exención del alquiler mínimo.

Ejemplo: Impacto de la exención del alquiler mínimo			
Supongamos que la PHA ha establecido un alquiler mínimo de 50 dólares.			
Participación familiar: sin dificultades		Participación familiar: con dificultades económicas	
0	30 % de los ingresos mensuales ajustados	0	30 % de los ingresos mensuales ajustados
15	10 % de los ingresos brutos mensuales	15	10 % de los ingresos brutos mensuales



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

N/A Alquiler social 50 Alquiler mínimo	N/A Alquiler social 50 Alquiler mínimo
Se aplica el alquiler mínimo. TTP (= , estudiante de secundaria) 50 \$	Se concede exención por dificultades económicas. = e TTP: 15 \$

Política de la AHA

Para poder optar a una exención por dificultades económicas, la familia debe presentar una solicitud por escrito. En la solicitud se debe explicar la naturaleza de las dificultades y cómo estas han afectado a la capacidad de la familia para pagar el alquiler mínimo.

La AHA tomará una decisión sobre la dificultad económica en un plazo de 30 días naturales.

Sin dificultades económicas

Si la PHA determina que no existe dificultad económica, restablecerá el alquiler mínimo y exigirá a la familia que devuelva las cantidades suspendidas.

Política de la AHA

La AHA exigirá a la familia que pague la cantidad suspendida en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación de la AHA de que no se ha concedido la exención por dificultades económicas.

Dificultad temporal

Si la PHA determina que la dificultad financiera que da derecho a la exención es temporal, la PHA deberá suspender el alquiler mínimo durante un período de 90 días a partir del primer día del mes siguiente a la fecha en que la familia solicitó la exención por dificultades económicas.

Al final del período de suspensión de 90 días, la familia deberá reanudar el pago del alquiler mínimo y reembolsar a la PHA los importes suspendidos. El HUD exige a la PHA que ofrezca un acuerdo de reembolso razonable, en los términos y condiciones establecidos por la PHA. La PHA también puede determinar que las circunstancias han cambiado y que la dificultad es ahora una dificultad a largo plazo.

Política de la AHA

La AHA celebrará un acuerdo de reembolso de conformidad con los procedimientos establecidos en el capítulo 16 de este plan.



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Dificultad económica a largo plazo

Si la PHA determina que la dificultad financiera es de larga duración, la PHA deberá eximir a la familia del requisito de alquiler mínimo mientras dure la dificultad. La exención se aplicará desde el primer día del mes siguiente a la solicitud de la familia hasta el final de la dificultad que da derecho a la exención. Cuando se determine que la dificultad financiera es de larga duración, la familia no estará obligada a reembolsar el alquiler mínimo.

Política de la AHA

El período de dificultad económica finaliza cuando se da cualquiera de las siguientes circunstancias:

- (1) En una revisión provisional o anual, el TTP calculado de la familia es superior al alquiler mínimo.
- (2) En el caso de las condiciones de dificultad basadas en la pérdida de ingresos, la condición de dificultad seguirá reconociéndose hasta que se obtengan nuevas fuentes de ingresos que sean al menos iguales a la cantidad perdida. Por ejemplo, si se aprueba una dificultad porque una familia ya no recibe una pensión alimenticia de 60 dólares al mes, la dificultad seguirá existiendo hasta que la familia reciba al menos 60 dólares al mes de otra fuente o vuelva a recibir la pensión alimenticia.
- (3) En el caso de las condiciones de dificultad basadas en gastos relacionados con la dificultad, la exención del alquiler mínimo seguirá reconociéndose hasta que el importe acumulado exento sea igual al gasto incurrido.



6-III.C. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE PAGO [24 CFR 982.505(c) y Aviso PIH 2024-34]

Resumen

El calendario de normas de pago de la PHA se utiliza para calcular los pagos de asistencia para la vivienda de las familias beneficiarias del HCV. En esta sección se trata la aplicación de las normas de pago de la PHA. El establecimiento y la revisión del calendario de normas de pago de la PHA se tratan en el capítulo 16.

La norma de pago se define como «el pago mensual máximo de asistencia para una familia que recibe ayuda en el programa de vales (antes de deducir el pago total del inquilino por parte de la familia)» [24 CFR 982.4(b)].

La norma de pago para una familia es la menor de (1) la norma de pago para el tamaño de la unidad familiar, que se define como el número adecuado de dormitorios para la familia según las normas de subsidio de la PHA [24 CFR 982.4(b)], o (2) la norma de pago para el tamaño de la unidad de vivienda alquilada por la familia [24 CFR 982.505(c)(1)].

Si la PHA ha establecido una norma de pago excepcional para una parte designada de un área FMR de conformidad con 24 CFR 982.503 y la unidad de una familia está ubicada en el área designada, la PHA debe utilizar la norma de pago adecuada para el área excepcional [24 CFR 982.505(c)(2)].

La PHA está obligada a pagar una ayuda mensual para la vivienda (HAP) a una familia que sea la menor de (1) la norma de pago para la familia menos el TTP de la familia o (2) el alquiler bruto de la unidad de la familia menos el TTP.

Si durante la vigencia del contrato HAP para la unidad de una familia, el propietario reduce el alquiler, la PHA volverá a calcular el HAP utilizando el menor de los siguientes importes: el estándar de pago inicial o el alquiler bruto de la unidad [HCV GB, p. 7-8].

Cambios en los estándares de pago

Cuando la PHA revise sus normas de pago durante la vigencia del contrato HAP para la unidad de una familia, aplicará las nuevas normas de pago de conformidad con las regulaciones del HUD. Las regulaciones que rigen los aumentos y disminuciones en la norma de pago han cambiado, con una fecha de cumplimiento obligatorio del 3 de diciembre de 2024.

Disminuciones [24 CFR 982.505(c)(3) y Aviso PIH 2024-34]

Para los nuevos contratos HAP, la PHA aplica la norma de pago vigente en el momento de la firma del contrato HAP.



Plan administrativo

La PHA debe administrar las reducciones en el importe de la norma de pago para la familia de acuerdo con la política de la PHA descrita en el plan administrativo y aplicar la política de manera coherente a todas las familias.

Si una PHA cambia su calendario de normas de pago, lo que da lugar a una reducción del importe de la norma de pago, durante la vigencia de un contrato HAP, la PHA no está obligada a reducir la norma de pago utilizada para calcular la subvención para las familias acogidas al contrato HAP, siempre que este siga vigente.

Cambios vigentes a partir del 2 de diciembre de 2024 y antes: Si la PHA decide reducir el estándar de pago para las familias que actualmente tienen un contrato HAP, la reducción inicial del estándar de pago no se podrá aplicar antes de la fecha de vigencia de la segunda revisión periódica de la familia después de la fecha de vigencia de la disminución del monto del estándar de pago.

Cambios efectivos a partir del 3 de diciembre de 2024 y posteriores: Si la PHA decide reducir la norma de pago para las familias que actualmente tienen un contrato HAP, la reducción inicial de la norma de pago no podrá aplicarse antes de que transcurran dos años desde la fecha de entrada en vigor de la reducción de la norma de pago y solo previa notificación por escrito a la familia de conformidad con el artículo 24 CFR 982.505(c)(3)(iii).

En ese momento, la PHA puede reducir el estándar de pago al monto vigente en ese momento según el calendario de estándares de pago de la PHA, o puede reducir el estándar de pago a otro monto que sea superior al monto normalmente aplicable según el calendario. La PHA también puede establecer políticas diferentes para áreas designadas dentro de su jurisdicción (por ejemplo, áreas con códigos postales diferentes).

En cualquier caso, la PHA debe notificar a la familia con al menos 12 meses de antelación que se va a reducir la norma de pago antes de la fecha de entrada en vigor del cambio. En la notificación por escrito, la PHA debe indicar el nuevo importe de la norma de pago, explicar que el nuevo importe de la norma de pago de la familia será el mayor de los importes indicados en la notificación por escrito actual o el nuevo importe (si lo hubiera) que figure en el calendario de normas de pago de la PHA al final del período de 12 meses, y aclarar dónde puede encontrar la familia el calendario de normas de pago de la PHA. La política de la PHA sobre reducciones de la norma de pago durante la vigencia del contrato HAP se aplica a todas las familias con un contrato HAP en la fecha de entrada en vigor de la reducción de la norma de pago dentro del área designada.

Política de la AHA

Si la AHA cambia su calendario estándar de pagos y esto da lugar a una reducción del importe estándar de los pagos, durante la vigencia de un contrato HAP, la AHA no reducirá el estándar de pago

Plan administrativo

utilizado para calcular la subvención para las familias acogidas al contrato HAP mientras este siga vigente.

La AHA no establecerá políticas diferentes para las reducciones de la norma de pago en las áreas designadas dentro de su jurisdicción.

Aumentos [24 CFR 982.505(c)(4) y Aviso PIH 2024-34]

Para los nuevos contratos HAP, la PHA aplica la norma de pago vigente en el momento de la firma del contrato HAP.

Cambios efectivos a partir del 2 de diciembre de 2024 y anteriores: Si el estándar de pago se incrementa durante la vigencia del contrato HAP, el estándar de pago incrementado se utilizará para calcular el pago mensual de asistencia para la vivienda de la familia a partir de la fecha de entrada en vigor de la primera revisión periódica de la familia en la fecha de entrada en vigor del incremento del estándar de pago o después de esta.

A las familias que requieran o soliciten reexámenes provisionales no se les calcularán los pagos del HAP utilizando el estándar de pago más alto hasta su próximo reexamen anual [HCV GB, pág. 7-8].

Cambios efectivos a partir del 3 de diciembre de 2024: Si el estándar de pago aumenta durante la vigencia del contrato HAP, el estándar de pago aumentado se aplicará a más tardar en la primera de las siguientes fechas:

- La fecha de entrada en vigor de un aumento del alquiler bruto que daría lugar a un aumento de la cuota familiar;
- La primera revisión periódica o provisional de la familia; o
- Un año después de la fecha de entrada en vigor del aumento del importe estándar del pago.

La PHA puede adoptar una política para aplicar un aumento del pago estándar en cualquier momento anterior a la fecha calculada anteriormente, siempre que la política se incluya en el plan administrativo y se aplique de manera coherente a todas las familias [24 CFR 982.505(c)(5)].

Política de la AHA

La AHA no adoptará aumentos de la norma de pago antes de la fecha exigida por la normativa.

Cambios en el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) [24 CFR 982.505(c)(6) y Aviso PIH 2024-34]

Cambios efectivos a partir del 2 de diciembre de 2024 y anteriores: Independientemente de cualquier aumento o disminución en el estándar de pago, si el tamaño de la unidad familiar aumenta o disminuye durante el plazo del contrato HAP, se utilizará el nuevo tamaño de la unidad familiar para determinar el estándar de pago para la familia a partir de la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Cambios efectivos a partir del 3 de diciembre de 2024: Independientemente de cualquier aumento o disminución en la norma de pago, si el tamaño de la unidad familiar aumenta o disminuye durante la vigencia del contrato HAP, el nuevo tamaño de la unidad familiar podrá utilizarse para determinar la norma de pago de forma inmediata, pero no más tarde de la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Política de la AHA

Si el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) cambia durante la vigencia de un contrato HAP, se utilizará el nuevo tamaño de la unidad familiar para determinar la norma de pago en la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Mudanzas

Si la familia se muda a una nueva unidad, o se firma un nuevo contrato HAP debido a cambios en el contrato de alquiler (incluso si la familia permanece en el mismo lugar), se utilizará la norma de pago vigente aplicable a la familia cuando se procese el nuevo contrato HAP.

Adaptaciones razonables [24 CFR 982.503(d)(5)]

Si una familia necesita una norma de pago más alta como adaptación razonable para un miembro de la familia que es una persona con discapacidad, la PHA puede establecer una norma de pago más alta para la familia, que no superará el 120 % del FMR publicado, sin la aprobación del HUD ni notificación previa al HUD. Una PHA puede establecer una norma de pago superior al 120 % del FMR aplicable como adaptación razonable de conformidad con el título 24 del CFR, parte 8, tras solicitar y recibir la aprobación del HUD. Véase el capítulo 16 para obtener más información.



6-III.D. APLICACIÓN DE LAS SUBVENCIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS [24 CFR 982.517]

Resumen

Para determinar la parte que corresponde a la familia y la subvención de la PHA, se utiliza un programa de subsidios para servicios públicos establecido por la PHA. El subsidio para servicios públicos de una familia se determina según el tamaño de la unidad de vivienda alquilada por la familia o el tamaño de la unidad del vale para la que la familia reúne los requisitos según las normas de subsidio de la PHA, cualquiera que sea el menor de los dos. Consulte el capítulo 5 para obtener información sobre las normas de subsidio de la PHA.

Para conocer las políticas sobre el establecimiento y la actualización de las asignaciones para servicios públicos, consulte el capítulo 16.

Tarifas fijas [24 CFR 982.517(b)(2)(iii)]

La PHA puede basar los pagos de la asignación para servicios públicos en las tarifas fijas reales cobradas por un propietario por los servicios públicos que factura directamente, pero solo si la tarifa fija cobrada por el propietario no es superior a la asignación para servicios públicos aplicable de la PHA para los servicios públicos cubiertos por la tarifa. Si el propietario cobra una tarifa fija por algunos servicios públicos, pero no por todos, la PHA debe pagar una asignación separada por los servicios públicos pagados por el inquilino que no estén cubiertos por la tarifa fija.

Política de la AHA

La AHA no basará los pagos de la asignación para servicios públicos en las tarifas fijas cobradas por el propietario.

Desarrollos PBV [24 CFR 982.517(b)(2)(iv)]

Si el titular de un vale basado en el inquilino reside en un proyecto con unidades de vale basado en el proyecto (PBV) y las unidades PBV utilizan una asignación para servicios públicos específica del sitio de conformidad con las regulaciones PBV, la PHA debe utilizar el programa de asignaciones para servicios públicos específico del proyecto.

Adaptaciones razonables y ayudas individuales

A petición de una familia que incluya a una persona con discapacidad, la PHA debe aprobar una asignación para servicios públicos superior al importe aplicable en el programa de asignaciones para servicios públicos si se necesita una asignación más elevada como adaptación razonable para que el programa sea accesible y utilizable por el miembro de la familia con discapacidad [24 CFR 982.517(e)]. (Véase el capítulo 2 para conocer las políticas relativas a la solicitud y aprobación de adaptaciones razonables).

Además, la PHA puede conceder solicitudes de exención individual de los cargos que excedan la asignación para servicios públicos por motivos razonables, tales como factores especiales que escapan al control del residente, según lo considere apropiado la PHA. La familia debe solicitar la asignación más alta y proporcionar a la PHA una explicación de la necesidad de la exención individual y una explicación sobre el monto de la asignación adicional requerida [véase HCV GB, p. 18-8].

Plan administrativo

Las PHA deben elaborar criterios para conceder exenciones individuales, notificar a los residentes la disponibilidad de exenciones individuales y notificar a los participantes la disponibilidad de programas de exenciones individuales (a veces denominados «descuentos médicos básicos») ofrecidos por la empresa de servicios públicos local.

Política de la AHA

La familia debe solicitar la asignación más alta y proporcionar a la AHA información sobre el importe de la asignación adicional requerida.

La AHA considerará los siguientes criterios como razones válidas para conceder exenciones individuales:

El consumo de la familia se ha descrito erróneamente como excesivo debido a defectos en el contador o a errores en la lectura del mismo.

El consumo excesivo se debe a una característica de la unidad o del equipo suministrado por el propietario que escapa al control de la familia, como un frigorífico especialmente ineficiente o un aislamiento inadecuado. La asignación debe ajustarse para reflejar las mayores necesidades de consumo asociadas a la unidad hasta que se subsane la situación. Se debe conceder una ayuda individual al residente hasta que se ajuste la asignación.

El consumo excesivo se debe a necesidades especiales de la familia que escapen a su control, como la necesidad de equipos especializados en el caso de un miembro de la familia que esté enfermo, sea anciano o tenga una discapacidad.

Para determinar el importe de la adaptación razonable o la ayuda individual, la AHA permitirá un uso adicional razonable según sea necesario. Para calcular el importe del coste adicional de los servicios públicos de un equipo específico, la familia puede proporcionar información del fabricante del equipo, o la familia o la AHA pueden realizar una búsqueda en Internet para obtener una estimación del uso o del coste mensual adicional.

La información sobre las adaptaciones razonables y las ayudas individuales para los gastos que superen la asignación para servicios públicos se proporcionará a todas las familias en el momento de la admisión, como parte de la información sobre las normas de pago y las asignaciones para servicios públicos que se incluye en el paquete informativo. La AHA también proporcionará información sobre los programas de ayuda para el pago de servicios públicos o los descuentos médicos (a veces denominados «descuentos médicos básicos») que pueden estar disponibles a través de los proveedores de servicios públicos locales.

A su discreción, la AHA puede reevaluar la necesidad de aumentar la asignación para servicios públicos en cualquier revisión periódica.

Plan administrativo

Si el consumo excesivo se debe a una característica de la unidad o del equipo suministrado por la AHA que escapa al control de la familia, como un frigorífico especialmente ineficiente o un aislamiento inadecuado, la ayuda individual al residente cesará cuando se subsane la situación.

Revisiones de la asignación para servicios públicos

En la reexamen, la PHA debe utilizar el programa de subsidios para servicios públicos vigente [HCV GB, p. 18-8].

Política de la AHA

Las asignaciones revisadas para servicios públicos se aplicarán al cálculo del alquiler y la subvención de una familia en la primera revisión anual que entre en vigor después de la adopción de la asignación.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

6-III.E. ASISTENCIA PRORRATEA PARA FAMILIAS MIXTAS [24 CFR 5.520]

Las regulaciones del HUD prohíben la asistencia a miembros de la familia que no sean elegibles. Una *familia mixta* es aquella que incluye al menos un ciudadano estadounidense o inmigrante elegible y cualquier número de miembros de la familia que no sean elegibles. La PHA debe prorratear la asistencia proporcionada a una familia mixta. La PHA determinará primero la asistencia como si todos los miembros de la familia fueran elegibles y luego prorrateará la asistencia en función del porcentaje de miembros de la familia que realmente sean elegibles. Por ejemplo, si la subvención de la PHA para una familia se calcula en 500 dólares y dos de los cuatro miembros de la familia no son elegibles, la subvención de la PHA se reduciría a 250 dólares.



ANEXO 6-1: INCLUSIONES DE INGRESOS ANUALES

24 CFR 5.609

(a) Los ingresos anuales son todas las cantidades, monetarias o no, que:

- (1) Se destinan al cabeza de familia o a su cónyuge (incluso si están temporalmente ausentes) o a cualquier otro miembro de la familia, o
- (2) Se prevé recibir de una fuente ajena a la familia durante el período de 12 meses siguiente a la fecha de admisión o de la revisión anual; y
- (3) No están específicamente excluidos en el párrafo (c) de esta sección.
- (4) Los ingresos anuales también incluyen las cantidades obtenidas (durante el periodo de 12 meses) de los activos a los que tiene acceso cualquier miembro de la familia.

(b) Los ingresos anuales incluyen, entre otros:

- (1) El importe total, antes de cualquier deducción salarial, de los sueldos y salarios, horas extras, comisiones, honorarios, propinas y bonificaciones, y otras compensaciones por servicios personales;
- (2) Los ingresos netos procedentes de la explotación de una empresa o profesión. Los gastos destinados a la expansión de la empresa o a la amortización de deudas de capital no se considerarán deducciones a efectos de determinar los ingresos netos. Se podrá deducir una provisión para la depreciación de los activos utilizados en una empresa o profesión, basada en la depreciación lineal, según lo dispuesto en la normativa del Servicio de Impuestos Internos. Cualquier retirada de efectivo o activos de la explotación de una empresa o profesión se incluirá en

los ingresos, salvo en la medida en que la retirada sea un reembolso de efectivo o activos invertidos en la explotación por la familia;

(3) Intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier tipo procedentes de bienes inmuebles o muebles. Los gastos de amortización de deudas de capital no se utilizarán como deducciones para determinar los ingresos netos. Solo se permite una provisión por depreciación según lo autorizado en el párrafo (b)(2) de esta sección. Cualquier retirada de efectivo o activos de una inversión se incluirá en los ingresos, salvo en la medida en que la retirada sea un reembolso de efectivo o activos invertidos por la familia. Cuando la familia tenga activos familiares netos que superen

5.000 dólares, los ingresos anuales incluirán el mayor de los ingresos reales derivados de todos los activos familiares netos o un porcentaje del valor de dichos activos basado en el tipo de interés actual de las libretas de ahorro, según lo determine el HUD;

(4) El importe total de las cantidades periódicas recibidas del Seguro Social, rentas vitalicias, pólizas de seguro, fondos de jubilación, pensiones, prestaciones por incapacidad o fallecimiento y otros tipos similares de ingresos periódicos, incluyendo una cantidad única o cantidades mensuales previstas por el inicio diferido de una cantidad periódica (excepto lo dispuesto en el párrafo (c)(14) de esta sección);

(5) Los pagos en sustitución de ingresos, tales como prestaciones por desempleo e incapacidad, indemnizaciones por accidentes de trabajo y indemnizaciones por despido (salvo lo dispuesto en el párrafo (c)(3) de esta sección);



(6) Pagos de asistencia social.

(i) Los pagos de asistencia social realizados en el marco del programa de Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF) se incluyen en los ingresos anuales solo en la medida en que dichos pagos:

(A) Cumplen los requisitos para ser considerados asistencia según la definición del programa TANF en 45 CFR 260.31¹ ; y

(B) No estén excluidos de otro modo en virtud del párrafo (c) de esta sección.

(ii) Si el pago de asistencia social incluye una cantidad destinada específicamente a alojamiento y servicios públicos que está sujeta a ajuste por parte de la agencia de asistencia social de acuerdo con el costo real del alojamiento y los servicios públicos, la cantidad de ingresos por asistencia social que se incluirá como ingresos consistirá en:

(A) El importe de la asignación o subvención, excluido el importe destinado específicamente a alojamiento o servicios públicos; más

(B) El importe máximo que la agencia de asistencia social podría conceder efectivamente a la familia para alojamiento y servicios públicos. Si la asistencia social de la familia se reduce proporcionalmente con respecto al nivel de necesidad aplicando un porcentaje, el importe calculado en virtud del presente apartado será el importe resultante de una aplicación del porcentaje.

(7) Las prestaciones periódicas y determinables, como la pensión alimenticia y la manutención de los hijos, y las contribuciones regulares o donaciones recibidas de organizaciones o de personas que no residen en la vivienda;

(8) Todos los salarios regulares, pagos especiales y subsidios de un miembro de las Fuerzas Armadas (excepto lo dispuesto en el párrafo (c)(7) de esta sección)

¹ A continuación se reproduce el texto del artículo 45 CFR 260.31.

(9) Solo para los programas de la sección 8 y según lo dispuesto en 24 CFR 5.612, cualquier ayuda financiera, que exceda los importes recibidos para la matrícula, que una persona reciba en virtud de la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1001 et seq.), de fuentes privadas o de una institución de educación superior (tal como se define en la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1002)), se considerará como ingresos de dicha persona, salvo que la ayuda financiera descrita en este párrafo no se considere como ingresos anuales para las personas mayores de 23 años con hijos a su cargo. A los efectos de este párrafo, la «ayuda financiera» no incluye los ingresos por préstamos a efectos de determinar los ingresos.

**DEFINICIÓN DE «ASISTENCIA»
DEL HHS**

45 CFR: ASISTENCIA TEMPORAL

GENERAL PARA FAMILIAS

NECESITADAS

260.31 ¿Qué significa el término «asistencia»?

(a)(1) El término «asistencia» incluye dinero en efectivo, pagos, vales y otras formas de prestaciones destinadas a satisfacer las necesidades básicas continuas de una familia (es decir, alimentación, ropa, vivienda, servicios públicos, artículos para el hogar, artículos de cuidado personal y gastos generales imprevistos).

(2) Incluye dichos beneficios incluso cuando:

(i) Se proporcionan en forma de pagos por parte de una agencia TANF, u otra agencia en su nombre, a beneficiarios individuales; y

(ii) Condicionada a la participación en una experiencia laboral o en un servicio comunitario (o cualquier otra actividad laboral en virtud del artículo 261.30 del presente capítulo).

Plan administrativo

(3) Salvo en los casos excluidos en el párrafo (b) de esta sección, también incluye servicios de apoyo, como transporte y cuidado de niños, prestados a familias que no tienen empleo.

(b) [La definición de «asistencia»] excluye:

(1) Las prestaciones no recurrentes y de corta duración que:

(i) Están diseñados para hacer frente a una situación de crisis específica o a un episodio de necesidad;

(ii) No están destinados a satisfacer necesidades recurrentes o continuas; y

(iii) No se prolongarán más allá de cuatro meses.

(2) Subvenciones al empleo (es decir, pagos a empleadores o terceros para ayudar a cubrir los costes de los salarios, prestaciones, supervisión y formación de los empleados);

(3) Servicios de apoyo, como cuidado de niños y transporte, prestados a familias que tienen empleo;

(4) Créditos fiscales reembolsables por ingresos del trabajo;

(5) Contribuciones a cuentas de desarrollo individual y distribuciones de las mismas;

(6) Servicios como asesoramiento, gestión de casos, apoyo entre pares, información y derivación sobre cuidado infantil, servicios de transición, retención del empleo, promoción laboral y otros servicios relacionados con el empleo que no proporcionan apoyo básico a los ingresos; y

(7) Beneficios de transporte proporcionados en el marco de un proyecto de acceso al empleo o de desplazamiento inverso, de conformidad con el artículo 404(k) de la Ley [de la Seguridad Social], a personas que no reciben ninguna otra ayuda.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

ANEXO 6-2: EXCLUSIONES DE LOS INGRESOS ANUALES

24 CFR 5.609

(c) Los ingresos anuales no incluyen lo siguiente:

- (1) Los ingresos procedentes del empleo de hijos (incluidos los hijos en acogida) menores de 18 años;
- (2) Pagos recibidos por el cuidado de niños o adultos en acogida (normalmente personas con discapacidad, sin parentesco con la familia inquilina, que no pueden vivir solos);
- (3) Aportaciones únicas al patrimonio familiar, tales como herencias, pagos de seguros (incluidos los pagos en virtud de seguros de salud y accidentes y de indemnización por accidentes de trabajo), ganancias de capital y indemnizaciones por pérdidas personales o patrimoniales (salvo lo dispuesto en el apartado b) 5) de la presente sección);
- (4) Las cantidades recibidas por la familia que se destinan específicamente al pago de los gastos médicos de cualquier miembro de la familia o al reembolso de dichos gastos;
- (5) Los ingresos de un asistente interno, tal y como se define en la sección 5.403;
- (6) Con sujeción al párrafo (b)(9) de esta sección, el importe total de la ayuda financiera para estudiantes pagada directamente al estudiante o a la institución educativa;
- (7) La paga especial a un miembro de la familia que presta servicio en las Fuerzas Armadas y está expuesto a fuego enemigo;
- (8) (i) Las cantidades recibidas en virtud de programas de formación financiados por el HUD;

(ii) Las cantidades recibidas por una persona con discapacidad que no se tienen en cuenta durante un tiempo limitado a efectos de la elegibilidad y las prestaciones de la Seguridad de Ingreso Suplementario porque se reservan para su uso en un Plan para Alcanzar la Autosuficiencia (PASS);

Plan administrativo

(iii) Las cantidades recibidas por un participante en otros programas de asistencia pública que estén destinadas específicamente al reembolso de gastos incurridos (equipo especial, ropa, transporte, cuidado de niños, etc.) y que se realicen únicamente para permitir la participación en un programa específico.

(iv) Las cantidades recibidas en concepto de subsidio por servicios prestados por los residentes. Un subsidio por servicios prestados por los residentes es una cantidad modesta (que no excederá los 200 dólares al mes) que recibe un residente por prestar un servicio a la PHA o al propietario, a tiempo parcial, que mejora la calidad de vida en la urbanización. Dichos servicios pueden incluir, entre otros, patrulla contra incendios, vigilancia de pasillos, mantenimiento del césped, coordinación de iniciativas de los residentes y participación como miembro de la junta directiva de la PHA. Ningún residente puede recibir más de un subsidio de este tipo durante el mismo período de tiempo.

(v) Los ingresos y beneficios incrementales que se deriven para cualquier miembro de la familia de la participación en programas de formación profesional estatales o locales que cumplan los requisitos (incluidos los programas de formación no afiliados a un gobierno local) y de la formación de un miembro de la familia como personal de gestión residente. Las cantidades excluidas por esta disposición deben recibirse en el marco de programas de formación profesional con metas y objetivos claramente definidos, y solo se excluyen durante el período en que el miembro de la familia participa en el programa de formación profesional;

(9) Ingresos temporales, no recurrentes o esporádicos (incluidos los regalos).

(10) Indemnizaciones pagadas por un gobierno extranjero en virtud de reclamaciones presentadas con arreglo a las leyes de dicho gobierno por personas que fueron perseguidas durante la era nazi;



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

(11) Ganancias superiores a 480 dólares por cada estudiante a tiempo completo mayor de 18 años (excluidos el cabeza de familia y el cónyuge);

(12) Los pagos de asistencia para la adopción que superen los 480 dólares por cada niño adoptado;

(13) [Reservado]

(14) Importes periódicos diferidos procedentes de la seguridad social complementaria y de las prestaciones de la seguridad social que se reciben en un pago único o en pagos mensuales previstos, o cualquier prestación por discapacidad diferida del Departamento de Asuntos de Veteranos que se reciba en un pago único o en pagos mensuales previstos.

(15) Importes recibidos por la familia en forma de reembolsos o devoluciones en virtud de la legislación estatal o local por los impuestos sobre la propiedad pagados por la vivienda;

(16) Las cantidades pagadas por un organismo estatal a una familia con un miembro que tiene una discapacidad del desarrollo y vive en su domicilio para compensar el coste de los servicios y equipos necesarios para mantener al miembro de la familia con discapacidad del desarrollo en su domicilio; o

(17) Las cantidades específicamente excluidas por cualquier otra ley federal de la consideración como ingresos a efectos de determinar la elegibilidad o las prestaciones en virtud de una categoría de programas de asistencia que incluya la asistencia en virtud de cualquier programa al que se apliquen las exclusiones establecidas en 24 CFR 5.609(c). Se publicará un aviso en el Registro Federal y se distribuirá a las PHA y a los propietarios de viviendas en el que se identifiquen las prestaciones que pueden acogerse a esta exclusión. Se publicarán y distribuirán actualizaciones cuando sea necesario. [Véase la sección 6-I.M. para obtener una lista de las prestaciones que cumplen los requisitos para esta exclusión].



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

ANEXO 6-3: TRATAMIENTO DE LOS BIENES FAMILIARES	
24 CFR 5.603(b) Activos familiares netos (1) Valor neto en efectivo después de deducir los costes razonables en que se incurriría para enajenar bienes inmuebles, ahorros, acciones, bonos y otras formas de inversión de capital, excluidos los intereses en tierras indias en fideicomiso y las cuentas de capital en programas de propiedad de viviendas del HUD. Se excluirá el valor de los bienes muebles necesarios, como muebles y automóviles. (2) En los casos en que se haya establecido un fondo fiduciario y el fideicomiso no sea revocable por ningún miembro de la familia o del hogar, ni esté bajo su control, el valor del fondo fiduciario no se considerará un activo mientras el fondo siga estando en fideicomiso. Cualquier ingreso distribuido por el fondo fiduciario se tendrá en cuenta a la hora de determinar los ingresos anuales con arreglo al artículo 5.609.	(3) Al determinar los activos familiares netos, las PHA o los propietarios, según corresponda, incluirán el valor de cualquier negocio o activo familiar enajenado por un solicitante o inquilino por menos del valor justo de mercado (incluida la enajenación en fideicomiso, pero no en una venta por ejecución hipotecaria o quiebra) durante los dos años anteriores a la fecha de solicitud del programa o de la revisión, según corresponda, que exceda la contraprestación recibida por ello. En el caso de una enajenación como parte de un acuerdo de separación o divorcio, la enajenación no se considerará por debajo del valor justo de mercado si el solicitante o inquilino recibe una contraprestación importante que no sea cuantificable en términos monetarios. (4) A los efectos de determinar los ingresos anuales con arreglo al artículo 5.609, el término «patrimonio familiar neto» no incluye el valor de una vivienda que se esté adquiriendo actualmente con ayuda en virtud de la parte 982, subparte M, del presente título. Esta exclusión se limita a los primeros diez años siguientes a la fecha de adquisición de la vivienda.

ANEXO 6-4: EL EFECTO DE LA REDUCCIÓN DE LAS PRESTACIONES SOCIALES

24 CFR 5.615

Programa de vivienda pública y programa de asistencia para inquilinos de la Sección 8: Cómo afecta la reducción de las prestaciones sociales a los ingresos familiares.

(a) Aplicabilidad. Esta sección se aplica a las familias cubiertas que residen en viviendas públicas (parte 960 de este título) o que reciben asistencia basada en inquilinos de la Sección 8 (parte 982 de este título).

(b) Definiciones. A los efectos de esta sección, se aplican las siguientes definiciones:

Familias cubiertas. Familias que reciben asistencia social u otras prestaciones de asistencia pública («prestaciones sociales») de un estado u otra agencia pública («agencia de asistencia social») en virtud de un programa para el que la legislación federal, estatal o local exige que un miembro de la familia participe en un programa de autosuficiencia económica como condición para recibir dicha asistencia.

Programa de autosuficiencia económica. Véase la definición en la sección 5.603.

Ingresos por prestaciones sociales imputados. El importe de los ingresos anuales que una familia no percibe realmente, como consecuencia de una reducción específica de las prestaciones sociales, pero que, no obstante, se incluye en los ingresos anuales de la familia a efectos de determinar el alquiler.

Reducción específica de las prestaciones sociales.

(1) Reducción total o parcial de las prestaciones sociales por parte del organismo de asistencia social, según lo determine dicho organismo, debido a un fraude cometido por un miembro de la familia en relación con el programa de asistencia social; o debido a una sanción impuesta por el organismo de asistencia social a un miembro de la familia por incumplimiento de un requisito del organismo de asistencia social para participar en un programa de autosuficiencia económica.

(2) La «reducción específica de las prestaciones sociales» no incluye la reducción o la suspensión de las prestaciones sociales por parte del organismo de asistencia social:

- (i) al vencimiento de un plazo vitalicio u otro plazo para el pago de las prestaciones sociales;
- (ii) porque un miembro de la familia no puede obtener un empleo, a pesar de que ha cumplido con los requisitos de autosuficiencia económica o de actividades laborales establecidos por la agencia de asistencia social; o
- (iii) porque un miembro de la familia no ha cumplido con otros requisitos de la agencia de asistencia social.

(c) Ingresos de asistencia social imputados.

(1) Los ingresos anuales de una familia incluyen el importe de los ingresos por asistencia social imputados (debido a una reducción específica de las prestaciones sociales, según se especifica en la notificación de la agencia de asistencia social a la PHA), más el importe total de otros ingresos anuales determinados de conformidad con la sección 5.609.

(2) A petición de la PHA, la agencia de bienestar social informará por escrito a la PHA del importe y la duración de cualquier reducción específica de las prestaciones sociales de un miembro de la familia, así como del motivo de dicha reducción, y también informará a la PHA de cualquier cambio posterior en la duración o el importe de dicha reducción específica de las prestaciones sociales. La PHA utilizará esta información para determinar el importe de los ingresos sociales imputados a una familia.

(3) Los ingresos anuales de una familia incluyen los ingresos por prestaciones sociales imputados en los ingresos anuales de la familia, según se determine en la revisión provisional o periódica de los ingresos y la composición de la familia realizada por la PHA, durante el plazo de la reducción de las prestaciones sociales (según se especifique en la información facilitada a la PHA por la agencia de bienestar social).

(4) El importe de los ingresos por prestaciones sociales imputados se compensa con el importe de los ingresos adicionales que la familia recibe a partir del momento en que se impuso la sanción. Cuando dichos ingresos adicionales procedentes de otras fuentes son al menos iguales a los ingresos por prestaciones sociales imputados

(5) La PHA no podrá incluir los ingresos por prestaciones sociales imputados en los ingresos anuales si la familia no era residente asistido en el momento de la sanción.

(d) Revisión de la decisión de la PHA.

(1) Vivienda pública. Si un inquilino de vivienda pública alega que la PHA no ha calculado correctamente el importe de los ingresos por prestaciones sociales imputados de conformidad con los requisitos del HUD, y si la PHA deniega la solicitud de la familia de modificar dicho importe, la PHA deberá notificar por escrito al inquilino dicha denegación, con una breve explicación de los motivos por los que la PHA ha determinado el importe de los ingresos por prestaciones sociales imputados. La notificación de la PHA también indicará que, si el inquilino no está de acuerdo con la determinación de la PHA, puede solicitar una audiencia de reclamación de conformidad con la parte 966, subparte B, de este título para que se revise la determinación de la PHA. El inquilino no está obligado a pagar un depósito en garantía de conformidad con la sección 966.55(e) por la parte del alquiler del inquilino atribuible a los ingresos por asistencia social imputados para obtener una audiencia de reclamación sobre la determinación de la PHA.

(2) Participante en la Sección 8. Un participante en el programa de asistencia basado en el inquilino de la Sección 8 puede solicitar una audiencia informal, de conformidad con la sección 982.555 de este título, para revisar la determinación de la PHA sobre la cantidad de ingresos por asistencia social imputados que deben incluirse en los ingresos anuales de la familia de conformidad con esta sección. Si la familia alega que dicho importe no se ha calculado correctamente de conformidad con los requisitos del HUD, y si la PHA deniega la solicitud de la familia de modificar dicho importe, la PHA notificará por escrito a la familia dicha denegación, con una breve explicación de los motivos de la determinación de la PHA sobre el importe de los ingresos por prestaciones sociales imputados. Dicha notificación también indicará que, si la familia no está de acuerdo con la determinación de la PHA, puede solicitar una audiencia informal sobre la determinación en virtud del procedimiento de audiencia de la PHA.

(e) Relación de la PHA con la agencia de asistencia social.

(1) La PHA debe solicitar a las agencias de asistencia social que le informen de cualquier reducción específica de las prestaciones sociales de un miembro de la familia, el motivo de dicha reducción, la duración de la misma y cualquier decisión posterior de la agencia de asistencia social que afecte al importe o la duración de una reducción específica de las prestaciones sociales. Si la agencia de asistencia social determina una reducción específica de las prestaciones sociales de un miembro de la familia y notifica por escrito dicha reducción a la PHA, los ingresos anuales de la familia incluirán los ingresos sociales imputados debido a la reducción específica de las prestaciones sociales.

(2) La PHA es responsable de determinar el importe de los ingresos por prestaciones sociales imputados que se incluyen en los ingresos anuales de la familia como resultado de una reducción de las prestaciones sociales específicas determinada por el organismo de asistencia social y especificada en la notificación del organismo de asistencia social a la PHA. Sin embargo, la PHA no es responsable de determinar si la reducción de las prestaciones sociales por parte del organismo de asistencia social ha sido determinada correctamente por este de conformidad con la legislación en materia de asistencia social.

Plan administrativo

los requisitos y procedimientos del programa, ni por brindar la oportunidad de revisión o audiencia sobre las determinaciones de la agencia de bienestar social.

(3) Dichas determinaciones de la agencia de bienestar social son responsabilidad de la agencia de bienestar social, y la familia puede apelar dichas determinaciones a través de los procedimientos normales de debido proceso de la agencia de bienestar social. La PHA tendrá derecho a basarse en la notificación de la agencia de bienestar social a la PHA sobre la determinación de la agencia de bienestar social de una reducción específica de las prestaciones de bienestar social.

Capítulo 6.B.

DETERMINACIONES DE LOS INGRESOS Y LAS SUBVENCIONES EN VIRTUD DE LA HOTMA 102/104

[24 CFR Parte 5, Subpartes E y F; 24 CFR 982]

INTRODUCCIÓN

Este capítulo es aplicable a partir de la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA 102/104.

Plan administrativo

Los ingresos familiares determinan la elegibilidad para recibir asistencia y también se utilizan para calcular el pago de la familia y la subvención de la PHA. La PHA utilizará las políticas y métodos descritos en este capítulo para garantizar que solo las familias elegibles reciban asistencia y que ninguna familia pague más o menos de lo que le corresponde según la normativa. Este capítulo describe la normativa del HUD y las políticas de la PHA relacionadas con estos temas en tres partes, como se indica a continuación:

Parte I: Ingresos anuales. Las normas del HUD especifican las fuentes de ingresos que se excluyen de los ingresos anuales de la familia. Estos requisitos y las políticas de la PHA para calcular los ingresos anuales se encuentran en la Parte I.

Parte II: Activos. Las normas del HUD especifican los tipos de activos que se excluyen de los ingresos anuales de una familia. Estos requisitos y las políticas de la PHA para calcular los ingresos procedentes de activos se encuentran en la Parte II.

Parte III: Ingresos ajustados. Una vez establecidos los ingresos anuales, las normas del HUD exigen que la PHA reste de los ingresos anuales cualquiera de las cinco deducciones obligatorias a las que tiene derecho una familia y permita a la PHA adoptar deducciones adicionales facultativas. Estos requisitos y las políticas de la PHA para calcular los ingresos ajustados se encuentran en la Parte III.

Parte IV: Cálculo de la parte que corresponde a la familia y la subvención de la PHA. En esta parte se describe la fórmula legal para calcular el pago total del inquilino (TTP), el uso de las asignaciones para servicios públicos y la metodología para determinar la subvención de la PHA y el pago que debe realizar la familia.

PARTE I: INGRESOS

ANUALES 6-I.A. RESUMEN [24 CFR 5.609]

Los ingresos anuales incluyen:

- Todas las cantidades no excluidas específicamente en 24 CFR 5.609(b);
- Todas las cantidades recibidas de todas las fuentes (excepto las específicamente excluidas en 24 CFR 5.609(b)) por cada miembro de la familia que tenga 18 años o más, sea cabeza de familia o cónyuge;
- Los ingresos no derivados del trabajo (excepto aquellos excluidos específicamente en 24 CFR 5.609(b)) de cada persona dependiente menor de 18 años o en su nombre; y
- Rendimientos imputados de un activo basados en el tipo de interés actual de las libretas de ahorro, según lo determine el HUD, cuando el valor neto de los activos familiares supere el umbral publicado por el HUD (ajustado anualmente y publicado en las tablas de valores ajustados a la inflación del HUD) y no se puedan calcular los rendimientos reales de un activo determinado.

Además de esta definición general, las normas establecidas en 24 CFR 5.609(b) proporcionan una lista exhaustiva de todas las fuentes de ingresos que se excluyen de los ingresos anuales. Tenga en cuenta que, a diferencia de las versiones anteriores de la normativa, la normativa actual que regula los ingresos anuales no enumera las fuentes de ingresos que deben incluirse. En su lugar, el HUD se basa en la definición de ingresos excluidos del artículo 24 CFR 5.609(b) para determinar el alcance de lo que se incluye. A tal fin, por lo general, se incluyen todos los ingresos, salvo que estén específicamente excluidos por la normativa.

Los ingresos anuales incluyen «todas las cantidades recibidas», no la cantidad a la que una familia puede tener derecho legalmente pero que no ha recibido. Por ejemplo, los ingresos por manutención de los hijos o pensión alimenticia de una familia deben basarse en los pagos recibidos, no en las cantidades a las que la familia tiene derecho por orden judicial o de una agencia. Sin embargo, cuando el salario o las prestaciones de un miembro de la familia son embargados, gravados o retenidos para pagar una indemnización, la manutención de los hijos, una deuda tributaria, una deuda por préstamos estudiantiles u otras deudas aplicables, la PHA debe utilizar el importe bruto de los ingresos, antes de la reducción, para determinar los ingresos anuales de la familia [Aviso PIH 2023-27].

Los ingresos anuales también incluyen todos los ingresos reales previstos procedentes de activos (siempre que dichos ingresos no estén excluidos por otros motivos), incluso si el activo en sí está excluido de los activos familiares netos [Aviso PIH 2023-27]. El artículo 24 CFR 5.603(b)(1) describe las normas del HUD para el tratamiento de tipos específicos de ingresos y activos. El texto completo de esas partes de la normativa se incluye en los anexos al final de este capítulo, como se indica a continuación:

- Definición completa de ingresos anuales (Anexo 6-1)
- Tratamiento de los activos familiares (Anexo 6-2)
- El efecto de la reducción de las prestaciones sociales (Anexo 6-3)

Las secciones 6-I.B y 6-I.C tratan los requisitos generales y los métodos para calcular los ingresos anuales. El resto de esta sección describe cómo se trata cada fuente de ingresos a los efectos de

Plan administrativo

de determinar los ingresos anuales. Los requisitos de verificación de los ingresos anuales se tratan en el capítulo 7.

6-I.B. COMPOSICIÓN DEL HOGAR E INGRESOS

Resumen

Se deben contabilizar todos los ingresos percibidos por todos los miembros de la familia, salvo que estén expresamente excluidos por la normativa. Es responsabilidad del cabeza de familia informar de los cambios en la composición familiar de conformidad con la normativa del HUD y las políticas de la PHA recogidas en el capítulo 11. Las normas sobre las fuentes de ingresos que se contabilizan varían ligeramente en función de los miembros de la familia. En el cuadro siguiente se resume cómo afecta la composición familiar a la determinación de los ingresos.

Resumen de los ingresos incluidos y excluidos por persona	
Asistentes que viven en el hogar	Se excluyen todos los ingresos (tanto del trabajo como no derivados del trabajo) [24 CFR 5.609(b)(8)].
Hijos o adultos en acogida	Se excluyen los ingresos de todas las fuentes (tanto ganados como no ganados) [24 CFR 5.609(b)(8)].
Cabeza de familia, cónyuge o cotitular Otros miembros adultos de la familia	Se incluyen todas las fuentes de ingresos que no estén específicamente excluidas por la normativa [24 CFR 5.609(a)].
Menores	Se excluyen los ingresos obtenidos por los hijos menores de 18 años [24 CFR 5.609(b)(3)]. Se incluyen todas las fuentes de ingresos no derivados del trabajo, excepto aquellas específicamente excluidas por la normativa [24 CFR 5.609(a)].
Estudiantes a tiempo completo mayores de 18 años (que no sean cabeza de familia, cónyuge o cotitular)	Se excluye el ingreso ganado que exceda la deducción por dependientes [24 CFR 5.609(b)(14)]. Se incluyen todas las fuentes de ingresos no derivados del trabajo, excepto aquellas específicamente excluidas por la normativa.

Miembros de la familia temporalmente ausentes

La normativa vigente que regula los ingresos anuales no se refiere específicamente a los familiares ausentes temporalmente. La normativa tampoco define «ausencia temporal» o «ausencia permanente», ni especifica un plazo asociado a una ausencia temporal frente a una permanente.

Política de la AHA

A menos que lo excluyan específicamente las normas, se contabilizarán los ingresos de todos los miembros de la familia autorizados a vivir en la unidad, incluso si el miembro de la familia está temporalmente ausente de la unidad.

Por lo general, se considera que una persona que está o se prevé que estará ausente de la unidad asistida durante 180 días consecutivos o menos está ausente temporalmente y sigue siendo considerada miembro de la familia. Por lo general, se considera que una persona que está o se prevé que estará ausente de la unidad asistida durante más de 180 días consecutivos está ausente de forma permanente y ya no es miembro de la familia. A continuación se analizan las excepciones a esta política general.

Estudiantes ausentes

Política de la AHA

Cuando una persona que ha sido considerada miembro de la familia asiste a la escuela fuera de su hogar, seguirá siendo considerada miembro de la familia a menos que la AHA disponga de información que indique que el estudiante ha establecido un hogar independiente o que la familia declare que el estudiante ha establecido un hogar independiente.

Ausencias por acogida en un hogar de acogida

Los niños que se ausentan temporalmente del hogar como resultado de su acogida en un hogar de acogida (según lo confirme la agencia estatal de bienestar infantil) se consideran miembros de la familia [24 CFR 5.403].

Política de la AHA

Si un niño ha sido puesto en acogida, la AHA verificará con la agencia correspondiente si se espera que el niño regrese al hogar y cuándo. A menos que la agencia confirme que el niño ha sido retirado permanentemente del hogar, el niño seguirá contando como miembro de la familia.

Ausencia del cabeza de familia, cónyuge o co-cabeza de familia

Política de la AHA

El cabeza de familia, cónyuge o co-cabeza de familia empleado que esté ausente de la unidad durante más de 180 días consecutivos por motivos de trabajo seguirá siendo considerado miembro de la familia.

Miembros de la familia confinados de forma permanente por motivos médicos

Si un miembro de la familia está ingresado en una residencia o un hospital de forma permanente, esa persona ya no se considera miembro de la familia y sus ingresos no se tienen en cuenta [HCV GB, p. 5-22].

Política de la AHA

La AHA solicitará la verificación de un profesional médico responsable y utilizará esta determinación. Si el profesional médico responsable no puede proporcionar una determinación, la persona se considerará generalmente ausente temporalmente. La familia puede presentar pruebas de que el miembro de la familia está ingresado de forma permanente y solicitar que no se le considere miembro de la familia.

Cuando se determina que una persona que ha sido contabilizada como miembro de la familia está ausente de forma permanente, la familia solo tiene derecho a la deducción de gastos médicos si el cabeza de familia, el cónyuge o el co-cabeza de familia restante reúne los requisitos para ser considerado una persona mayor o una persona con discapacidad.

Custodia compartida de personas dependientes

Política de la AHA

Los dependientes que estén sujetos a un acuerdo de custodia compartida se considerarán miembros de la familia si viven con el solicitante o la familia participante el 50 % o más del tiempo.

Cuando más de un solicitante o familia participante reclame a los mismos dependientes como miembros de la familia, la familia que tenga la custodia principal en el momento del examen inicial o del reexamen podrá reclamar a los dependientes. Si existe una disputa sobre qué familia debe reclamarlos, la AHA tomará la decisión basándose en los documentos disponibles, como órdenes judiciales, registros escolares o una declaración del IRS que muestre qué familia ha reclamado al niño a efectos del impuesto sobre la renta.

Cuidadores de un niño

Política de la AHA

La aprobación de un cuidador queda a discreción del propietario y de la AHA, y está sujeta a los criterios de selección del propietario y de la AHA. Si ninguno de los padres ni el tutor designado permanece en el hogar que recibe la asistencia del HCV, la AHA tomará las siguientes medidas.

- (1) Si una agencia responsable ha determinado que se debe incorporar a otro adulto a la unidad asistida para cuidar a un niño durante un período indefinido, el cuidador designado no se considerará miembro de la familia hasta que se determine la custodia o la tutela legal.
- (2) Si un cuidador ha asumido la responsabilidad de un niño sin la participación de una agencia responsable o sin una asignación formal de la custodia o la tutela legal, el cuidador será tratado como visitante durante 90 días. Una vez transcurridos los 90 días, el cuidador será considerado un miembro de la familia, a menos que se proporcione información que confirme que su función es temporal. En tales casos, la AHA prorrogará la condición de visitante elegible del cuidador.
- (3) En cualquier momento en que se haya otorgado legalmente la custodia o la tutela a un cuidador, el vale de elección de vivienda se transferirá al cuidador.
- (4) Durante cualquier período en el que el cuidador sea considerado visitante, sus ingresos no se tendrán en cuenta en los ingresos anuales y el cuidador no dará derecho a la familia a ninguna deducción de los ingresos.

6-I.C. CÁLCULO DE LOS INGRESOS ANUALES

La metodología utilizada para calcular los ingresos difiere dependiendo de si los ingresos se calculan en el momento de la ocupación inicial, en la revisión intermedia o en la revisión anual. Sin embargo, los ingresos procedentes de activos siempre se anticipan, independientemente del tipo de certificación.

Previsión de los ingresos anuales [24 CFR 5.609(c)(1)]

En el momento de la ocupación inicial y para una revisión provisional de los ingresos familiares, la PHA debe utilizar los ingresos previstos (ingresos actuales) para los 12 meses siguientes a la fecha de admisión o de la revisión provisional. Las políticas relacionadas con la verificación de los ingresos se encuentran en el capítulo 7.

Política de la AHA

Cuando la AHA no puede prever fácilmente los ingresos basándose en las circunstancias actuales (por ejemplo, en caso de empleo temporal, esporádico o variable, empleo estacional, horarios de trabajo inestables o sospecha de fraude), la AHA revisará y analizará los datos históricos para detectar patrones de empleo, prestaciones pagadas y recepción de otros ingresos, y utilizará los resultados de este análisis para establecer los ingresos anuales.

Siempre que las circunstancias actuales no se utilicen para proyectar los ingresos anuales, se documentará en el expediente una justificación clara de la decisión. En todos estos casos, la familia podrá presentar información y documentación a la AHA para demostrar por qué el patrón histórico no representa los ingresos previstos de la familia.

En todos los casos, el expediente familiar se documentará con un registro claro de los motivos de la decisión y se dejará un registro de auditoría claro sobre cómo la AHA ha calculado los ingresos anuales previstos.

Cambios conocidos en los ingresos

Si la AHA verifica un aumento o disminución inminente de los ingresos en el momento de la admisión o en la revisión provisional, los ingresos anuales se proyectarán aplicando cada importe de ingresos a la parte correspondiente del período de 12 meses.

Ejemplo: Un empleador informa que un empleado a tiempo completo que ha estado recibiendo 8 dólares por hora comenzará a recibir 8,25 dólares por hora en la octava semana después de la fecha de entrada en vigor de la nueva admisión o reexamen provisional. En tal caso, la PHA calculará los ingresos anuales de la siguiente manera: $(8 \text{ dólares por hora} \times 40 \text{ horas} \times 7 \text{ semanas}) + (8,25 \text{ dólares} \times 40 \text{ horas} \times 45 \text{ semanas})$.

La familia puede presentar información que demuestre que la aplicación de un cambio antes de su fecha de entrada en vigor supondría una dificultad para la familia. En tales casos, la AHA calculará los ingresos anuales utilizando las circunstancias actuales y, a continuación, si el cambio en

Plan administrativo

Los ingresos requieren que la AHA realice una reevaluación provisional, de conformidad con la política de la PHA establecida en el capítulo 11.

Cálculo de los ingresos anuales en la revisión anual [24 CFR.609(c)(2); Aviso PIH 2023-27]

En la reexamen anual, salvo cuando la PHA utilice una determinación simplificada de los ingresos, las PHA deben determinar primero los ingresos de la familia durante los 12 meses anteriores y utilizar esta cantidad como ingresos familiares para los reexámenes anuales; sin embargo, deben realizarse ajustes para reflejar los ingresos actuales. Se debe tener en cuenta cualquier cambio en los ingresos desde la última reevaluación anual de la familia, incluidos aquellos que no alcanzaron el umbral para procesar una reevaluación provisional de los ingresos familiares de acuerdo con las políticas de la PHA del capítulo 11 y las regulaciones del HUD. Sin embargo, si no ha habido cambios en los ingresos, el monto de los ingresos calculado para el período anterior de 12 meses es el monto que se utilizará para determinar la asistencia para el alquiler de la familia. Los ingresos procedentes de activos siempre se anticipan, independientemente del tipo de examen de ingresos. Las políticas relacionadas con la realización de reexámenes anuales se encuentran en el capítulo 11.

6-I.D. INGRESOS DEL TRABAJO

Salarios y compensaciones relacionadas [24 CFR 5.609(a); Aviso PIH 2023-27]

Los ingresos del trabajo de cada miembro de la familia mayor de 18 años, o que sea cabeza de familia o cónyuge/cabeza de familia, independientemente de su edad, se incluyen en los ingresos anuales. Los ingresos percibidos como jornalero o trabajador temporal también se incluyen en los ingresos anuales, incluso si la fuente, la fecha o el importe de los ingresos varían [24 CFR 5.609 (b)(24)].

Los ingresos ganados son los ingresos o ganancias procedentes de sueldos, propinas, salarios, otras compensaciones por empleo y los ingresos netos del trabajo por cuenta propia. Los ingresos ganados no incluyen ninguna pensión o anualidad, pagos de transferencia (es decir, pagos realizados o ingresos recibidos por los que no se pagan bienes o servicios, como asistencia social, seguridad social y subsidios gubernamentales para determinadas prestaciones), ni ningún beneficio en efectivo o en especie [24 CFR 5.100].

Un jornalero se define como una persona contratada y remunerada por días, sin acuerdo de que vaya a ser contratada o a trabajar de nuevo en el futuro [24 CFR 5.603(b)]. Los ingresos obtenidos como jornalero no se consideran ingresos no recurrentes.

Un trabajador temporal es una persona contratada para un puesto de corta duración (por ejemplo, cuyo período habitual de empleo es de seis meses o menos) y cuyo empleo comienza aproximadamente en la misma época cada año (como en verano o en invierno). Por lo general, se contrata a esta persona para satisfacer las demandas estacionales que surgen en una empresa o sector concreto [24 CFR 5.603(b)]. Algunos ejemplos de trabajo estacional son los empleos limitados a las vacaciones o a las temporadas agrícolas. El trabajo estacional puede incluir, entre otros, el empleo como socorrista, vendedor en un estadio de béisbol o conductor de quitanieves [Aviso PIH 2023-27]. Los ingresos obtenidos como trabajador estacional no se consideran ingresos no recurrentes.

Política de la AHA

La AHA incluirá en los ingresos anuales el importe total, antes de cualquier deducción salarial, de los sueldos y salarios, las horas extras, las comisiones, los honorarios, las propinas y las bonificaciones, así como cualquier otra compensación.

Para las personas que reciben bonificaciones o comisiones de forma habitual, la AHA verificará y calculará el promedio de las cantidades recibidas durante los dos años anteriores a la admisión o a la revisión provisional. Si solo se dispone de un historial de un año, la AHA utilizará las cantidades del año anterior. En cualquier caso, la familia podrá aportar una justificación creíble para no utilizar este historial a fin de anticipar futuras bonificaciones o comisiones, y la AHA la tendrá en cuenta. Si un nuevo empleado aún no ha recibido bonificaciones ni comisiones, la AHA solo tendrá en cuenta el importe estimado por el empleador. El expediente se documentará debidamente.

Salario militar

Plan administrativo

Se contabilizan todos los salarios regulares, los salarios especiales y las prestaciones de los miembros de las Fuerzas Armadas, excepto los salarios especiales de los familiares que prestan servicio en las Fuerzas Armadas y están expuestos a fuego enemigo [24 CFR 5.609(b)(11)].

Ingresos de un menor [24 CFR 5.609(b)(3)]

Un menor es un miembro de la familia, que no sea el cabeza de familia ni su cónyuge, menor de 18 años. Los ingresos por empleo obtenidos por menores no se incluyen en los ingresos anuales. Se incluyen todas las demás fuentes de ingresos no derivados del trabajo, excepto aquellas específicamente excluidas por la normativa.

Ingresos ganados por estudiantes a tiempo completo [24 CFR 5.609(b)(14)]

Los ingresos ganados por un estudiante a tiempo completo dependiente que superen el importe de la deducción por persona a cargo se excluyen de los ingresos anuales. Se incluyen todas las fuentes de ingresos no derivados del trabajo, excepto aquellas específicamente excluidas por la normativa.

Se considera estudiante a tiempo completo a cualquier miembro de la familia que no sea el cabeza de familia o el cónyuge/cabeza de familia y que asista a la escuela o a una formación profesional a tiempo completo [24 CFR 5.603(b)]. Para ser considerado «a tiempo completo», un estudiante debe ser considerado como tal por una institución educativa que ofrezca un programa de grado o certificado [HCV GB, p. 5-29].

6-I.E. DESGRAVACIÓN POR INGRESOS DEL TRABAJO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD
[24 CFR 5.617; Norma definitiva de simplificación (SFR) Registro Federal 3/8/16;
Aviso PIH 2023-27]

La HOTMA eliminó la autoridad legal para la EID. La EID solo está disponible para las familias que sean elegibles y participen en el programa a partir del 31 de diciembre de 2023 o antes; no se podrán añadir nuevas familias a partir del 1 de enero de 2024. Si una familia está recibiendo el EID antes de la fecha de entrada en vigor, el 31 de diciembre de 2023, o en esa fecha, tiene derecho al importe total de la prestación durante un período completo de 24 meses. Las políticas que figuran a continuación solo son aplicables a esas familias. Ninguna familia seguirá recibiendo el EID después del 31 de diciembre de 2025. El EID expirará el 1 de enero de 2026 y las políticas de la PHA que se indican a continuación dejarán de ser aplicables a partir de esa fecha o cuando la última familia que reúna los requisitos agote su período de exclusión, lo que ocurra primero.

Cálculo de la denegación

El cálculo de la deducción por ingresos ganados para un miembro elegible de una familia que cumple los requisitos comienza con una comparación de los ingresos actuales del miembro con sus «ingresos de referencia». Los ingresos de referencia del miembro de la familia son los ingresos que percibía inmediatamente antes de cumplir los requisitos para el EID. Los ingresos de referencia del miembro de la familia se mantienen constantes durante todo el período en el que participa en el EID.

Método de cálculo

Exclusión inicial de 12 meses

Durante el periodo de exclusión inicial de 12 meses consecutivos, se excluye el importe total (100 %) de cualquier aumento de los ingresos atribuible a un nuevo empleo o a un aumento de los ingresos.

Política de la AHA

El periodo de exclusión inicial del EID comenzará el primer día del mes siguiente a la fecha en que un miembro elegible de una familia que cumple los requisitos sea contratado por primera vez o experimente un aumento de sus ingresos.

Segunda exclusión de 12 meses

Durante el segundo periodo de exclusión de 12 meses consecutivos, la PHA debe excluir al menos el 50 % de cualquier aumento de los ingresos atribuible al empleo o al aumento de los ingresos.

Política de la AHA

Durante el segundo periodo de exclusión de 12 meses, la AHA excluirá el 100 % de cualquier aumento de los ingresos atribuible a un nuevo empleo o a un aumento de los ingresos.

Límite de por vida

Plan administrativo

El EID tiene un máximo de dos años (24 meses) de duración. El período de elegibilidad de dos años comienza al mismo tiempo que el período de exclusión inicial y termina 24 meses después. Durante el período de 24 meses, una persona sigue siendo elegible para el EID incluso si comienza a recibir asistencia de una agencia de vivienda diferente, se muda entre viviendas públicas y asistencia de la Sección 8, o tiene interrupciones en la asistencia. El EID expirará el 1 de enero de 2026. En ningún caso el período de exclusión de un miembro de la familia continuará después del 1 de enero de 2026.

6-I.F. INGRESOS POR ACTIVIDADES COMERCIALES Y AUTÓNOMAS [24 CFR 5.609(b)(28); Aviso PIH 2023-27]

Los ingresos anuales incluyen «los ingresos netos procedentes de la explotación de una empresa o profesión». *Los ingresos netos* son los ingresos brutos menos los gastos empresariales que permiten el funcionamiento de la empresa. *Los ingresos brutos* son todos los ingresos percibidos por la empresa, antes de deducir los gastos empresariales.

Los gastos destinados a la expansión del negocio o a la amortización de la deuda de capital no pueden utilizarse como deducciones para determinar los ingresos netos. Se puede deducir una provisión para la depreciación de los activos utilizados en una actividad comercial o profesional, basada en la depreciación lineal, según lo dispuesto en las normas del Servicio de Impuestos Internos. Cualquier retirada de efectivo o activos de la explotación de una actividad comercial o profesional se incluirá en los ingresos, salvo en la medida en que la retirada sea el reembolso de efectivo o activos invertidos en la explotación por la familia».

Política de la AHA

Para determinar los gastos comerciales que pueden deducirse de los ingresos brutos, la AHA utilizará las normas vigentes del Servicio de Impuestos Internos (IRS) para determinar los gastos comerciales admisibles [véase la publicación 535 del IRS], a menos que un tema sea abordado por las normas o directrices del HUD tal y como se describe en el presente documento.

Contratistas independientes

Los ingresos percibidos como contratista independiente se incluyen en los ingresos anuales, incluso si la fuente, la fecha o el importe de los ingresos varían [24 CFR 5.609 (b)(24)].

Un *contratista independiente* se define como una persona física que reúne los requisitos para ser considerado contratista independiente en lugar de empleado, de conformidad con los requisitos del Código de Rentas Internas del Impuesto Federal sobre la Renta, y cuyos ingresos están, por lo tanto, sujetos al impuesto sobre el trabajo por cuenta propia. En general, una persona física es un contratista independiente si el pagador tiene derecho a controlar o dirigir únicamente el resultado del trabajo y no lo que se va a hacer ni cómo se va a hacer [24 CFR 5.603(b)]. Esto puede incluir a personas como proveedores de servicios de entrega y transporte de terceros y «trabajadores temporales» como niñeras, jardineros, conductores de vehículos compartidos y limpiadores domésticos. Los ingresos obtenidos como contratista independiente no se consideran ingresos no recurrentes.

Expansión empresarial

Las normas del HUD no permiten a la PHA deducir de los ingresos brutos los gastos de expansión empresarial.

Política de la AHA

La expansión comercial se define como cualquier gasto de capital realizado para añadir nuevas actividades comerciales, ampliar las instalaciones actuales o operar el negocio en ubicaciones adicionales. Por ejemplo, la compra de una barredora de calles por parte de una empresa de construcción con el fin de

Plan administrativo

añadir la limpieza de calles a los servicios ofrecidos por la empresa se consideraría una expansión empresarial. Del mismo modo, la compra de un inmueble por parte de una empresa de peluquería para abrir un segundo establecimiento se consideraría una expansión empresarial.

Deuda de capital

Las regulaciones del HUD no permiten que la PHA deduzca de los ingresos brutos la amortización de la deuda de capital.

Política de la AHA

El endeudamiento de capital se define como la parte principal del pago de un activo de capital, como terrenos, edificios y maquinaria. Esto significa que la AHA permitirá como gasto comercial los intereses pagados por el endeudamiento de capital, pero no el capital.

Ingresos comerciales negativos

Si los ingresos netos de una empresa son negativos, no se incluirán en los ingresos anuales; los importes negativos no se utilizarán para compensar otros ingresos familiares.

Retirada de efectivo o activos de una empresa

Las normas del HUD exigen que la PHA incluya en los ingresos anuales la retirada de efectivo o activos de la explotación de una empresa o profesión, a menos que la retirada reembolse a un miembro de la familia el efectivo o los activos invertidos en la empresa por la familia.

Política de la AHA

Las inversiones aceptables en un negocio incluyen préstamos en efectivo y aportaciones de activos o equipos. Por ejemplo, si un miembro de una familia asistida proporcionara un préstamo inicial de 2000 dólares para ayudar a poner en marcha un negocio, la AHA no considerará como ingresos ninguna retirada del negocio hasta el importe de dicho préstamo hasta que este haya sido reembolsado.

Las inversiones no incluyen el valor del trabajo aportado al negocio sin compensación.

Negocios en copropiedad

Política de la AHA

Plan administrativo

Si una empresa es copropiedad de alguien ajeno a la familia, esta debe documentar la parte de la empresa que le corresponde. Si la parte de los ingresos que corresponde a la familia es inferior a su parte de la propiedad, la familia debe documentar los motivos de la diferencia.

Activos propiedad de una entidad comercial

Si una entidad comercial (por ejemplo, una sociedad de responsabilidad limitada o una sociedad limitada) es propietaria del activo, entonces el activo de la familia es su participación en la empresa, no una parte de los activos de la empresa. Sin embargo, si la familia posee los activos a su nombre (por ejemplo, es propietaria de un tercio de un restaurante) en lugar de a nombre de una entidad comercial, entonces el porcentaje del valor del activo que posee la familia es lo que se cuenta como patrimonio neto familiar (por ejemplo, un tercio del valor del restaurante) [Aviso PIH 2023-27].

6-I.G. AYUDA ECONÓMICA PARA ESTUDIANTES [Aviso FR 2/14/23 y Aviso PIH 2023-27]

Introducción

El tratamiento de la ayuda financiera para estudiantes depende del programa del HUD, las características del estudiante o del hogar y el tipo de ayuda financiera que reciba el estudiante. En el caso de los residentes de viviendas públicas, todos los ingresos percibidos en virtud del Título IV de la HEA deben excluirse de los ingresos. Se puede incluir otra ayuda financiera para estudiantes en función de los gastos reales cubiertos por los estudiantes. Sin embargo, en el caso de los programas de la Sección 8, incluido el HCV, durante más de 10 años las asignaciones del HUD han incluido una disposición según la cual, para los estudiantes de la Sección 8 menores de 23 años y sin hijos a su cargo, cualquier cantidad recibida que supere el importe de la matrícula y cualquier otra tasa o cargo obligatorio debe considerarse como ingresos. En virtud de la HOTMA, el HUD ha interpretado que esta limitación se aplica cuando el estudiante es el cabeza de familia o el cónyuge, pero no cuando el estudiante reside con sus padres [71 FR 18146].

En el caso de los fondos de un año en el que las asignaciones del HUD sigan incluyendo esta limitación de la ayuda financiera para estudiantes de la Sección 8, si el estudiante no reside con sus padres, es cabeza de familia, cabeza de familia, o cónyuge, y es menor de 23 años o no tiene hijos a su cargo, tanto la ayuda recibida en virtud del Título IV de la HEA como cualquier otra ayuda financiera para estudiantes recibida por el estudiante se incluirán como ingresos en la medida en que superen el total de la matrícula y cualquier otra tasa o cargo obligatorio.

Por el contrario, la ayuda financiera para estudiantes que reciben los estudiantes de la Sección 8 que son cabezas de familia, cónyuges o cotitulares, y que son mayores de 23 años con hijos a su cargo, o los estudiantes que residen con sus padres en una unidad de la Sección 8, se rige por la norma para estudiantes de la HOTMA, que se describe a continuación.

Durante los años en los que una ley de asignaciones no contenga esta limitación de la ayuda financiera para estudiantes de la Sección 8 (o cualquier otra limitación similar), la determinación de la ayuda financiera para todos los estudiantes de la Sección 8 se basará en la metodología para la vivienda pública.

Requisitos de asistencia financiera para estudiantes de la HOTMA [24 CFR 5.609(b)(9)]

Las normas de la HOTMA distinguen entre dos categorías de ayuda financiera para estudiantes que se paga tanto a los estudiantes a tiempo completo como a los estudiantes a tiempo parcial. La primera categoría es cualquier ayuda a los estudiantes en virtud de la sección 479B de la Ley de Educación Superior de 1965 (Título IV de la HEA), que debe excluirse de los ingresos anuales de la familia [24 CFR 5.609(b)(9)(i)]. Entre los ejemplos de ayudas en virtud del título IV de la HEA se incluyen:

- Becas federales Pell;
- Becas Teach;
- Programas federales de trabajo y estudio;

Plan administrativo

- Préstamos federales Perkins;
- Ingresos obtenidos en programas de empleo y formación en virtud del artículo 134 de la Ley de Innovación y Oportunidades para la Fuerza Laboral (WIOA); o
- Programas de asistencia estudiantil de la Oficina de Asuntos Indígenas/Educación
 - La Beca Tribal para la Educación Superior
 - El Programa de Becas para Colegios o Universidades Controlados por Tribus

La segunda categoría incluye cualquier otra subvención, beca u otra ayuda que reciba una persona para sufragar los gastos reales cubiertos por el centro de enseñanza superior (que no estén excluidos por las exclusiones de ingresos exigidas por el Gobierno federal) [24 CFR 5.609(b)(9)(ii)].

Otra ayuda financiera recibida por el estudiante que, ya sea por sí sola o en combinación con la ayuda de la HEA, supere los gastos reales cubiertos se incluye en los ingresos.

Los gastos reales cubiertos se definen como los gastos reales de:

- Matrícula, libros y materiales;
 - Incluidos los materiales y el equipo necesarios para apoyar a los estudiantes con dificultades de aprendizaje u otras discapacidades
- Alojamiento y manutención; y
- Otros gastos obligatorios que la institución educativa cobre al estudiante.

Para un estudiante que no sea el cabeza de familia o el cónyuge/co-cabeza de familia, los gastos reales cubiertos también incluyen los gastos razonables y reales de alojamiento mientras asiste a la institución de educación superior y no reside en una unidad asistida.

Además, para poder optar a la ayuda, las demás ayudas económicas para estudiantes deben estar expresamente:

- Para la matrícula, libros, materiales, alojamiento y manutención, u otros gastos requeridos y cobrados al estudiante por la institución educativa;
- Para ayudar a un estudiante con los gastos de educación superior; o
- Para ayudar a un estudiante que no sea el cabeza de familia o el cónyuge con los gastos razonables y reales de alojamiento mientras asiste a la institución educativa y no reside en una unidad asistida.

La ayuda financiera al estudiante puede pagarse directamente al estudiante o a la institución educativa en nombre del estudiante. Sin embargo, cualquier ayuda financiera al estudiante que se pague al estudiante debe ser verificada por la PHA.

La ayuda financiera debe ser una subvención o beca recibida de:

- El gobierno federal;
- Un gobierno estatal, tribal o local;
- Una fundación privada registrada como organización sin ánimo de lucro;

Plan administrativo

- Una entidad comercial (como una sociedad anónima, sociedad colectiva, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad en comandita, empresa conjunta, fideicomiso comercial, sociedad de beneficio público o entidad sin fines de lucro); o
- Una institución de educación superior.

La ayuda financiera para estudiantes no incluye:

- El apoyo financiero proporcionado al estudiante en forma de remuneración por servicios prestados (por ejemplo, un programa de trabajo y estudio o una beca de docencia que no esté excluida en virtud del artículo 479B de la Ley de Educación Superior (HEA));
- Los regalos, incluidos los regalos de familiares o amigos; o
- Cualquier importe de la beca o subvención que, por sí solo o en combinación con la ayuda excluida en virtud de la HEA, supere los gastos reales cubiertos por el estudiante.

Cálculo de los ingresos procedentes de la ayuda financiera para estudiantes [Hoja de recursos sobre ayuda financiera para estudiantes HOTMA; Aviso PIH 2023-27]

Hay dos pasos que se deben seguir como parte del cálculo para los estudiantes de la Sección 8. En primer lugar, se debe determinar la relación del estudiante con el hogar, su edad y si tiene hijos a su cargo. En segundo lugar, se debe calcular si se debe incluir en los ingresos familiares cualquier exceso de ayuda financiera para estudiantes.

Si el estudiante no vive con sus padres y es el cabeza de familia, cecabeza de familia o cónyuge, y tiene 23 años o menos o no tiene hijos a su cargo, se tendrá en cuenta la ayuda del Título IV de la HEA a la hora de determinar el importe total de la ayuda financiera del estudiante. Reste el total de la matrícula más las tasas y cargos obligatorios de la ayuda financiera total del estudiante (ayuda del Título IV de la HEA y cualquier otra ayuda financiera para estudiantes). Si el total de la matrícula más las tasas y cargos obligatorios es cero o supera el importe total de la ayuda financiera de todas las fuentes, no se incluirá ninguna ayuda financiera para estudiantes en los ingresos anuales. Cualquier importe de la ayuda financiera para estudiantes que supere el total de la matrícula más las tasas y cargos obligatorios deberá incluirse en los ingresos anuales.

Si el estudiante vive con sus padres o es mayor de 23 años y tiene hijos a su cargo, el cálculo se realizará utilizando la metodología HOTMA para calcular la ayuda financiera, que siempre comienza deduciendo la ayuda recibida en virtud del artículo 479B de la HEA del total de los gastos reales cubiertos, ya que la ayuda del artículo 479B está destinada a pagar los gastos reales cubiertos del estudiante. Cuando un estudiante recibe ayuda tanto del Título IV de la HEA como de otras fuentes, la ayuda recibida en virtud del Título IV de la HEA debe aplicarse primero a los gastos reales cubiertos del estudiante y, a continuación, el resto de la ayuda financiera del estudiante se aplica a los gastos reales cubiertos restantes. Una vez cubiertos los gastos reales, cualquier ayuda financiera restante del estudiante se considera ingresos.

Política de la AHA

Si el estudiante no vive con sus padres y es cabeza de familia, cabeza de familia conjunta o cónyuge, y tiene 23 años o menos o no tiene hijos a su cargo, se tendrá en cuenta la ayuda del Título IV de la HEA a la hora de determinar la ayuda financiera total del estudiante que se incluirá en los ingresos anuales. La AHA utilizará el Aviso PIH 2015-21 como guía para determinar el importe total de la matrícula del estudiante más las tasas y cargos obligatorios. La AHA restará el total de la matrícula más las tasas y cargos obligatorios de la ayuda financiera total del estudiante. Si el resultado es cero o supera el importe de la ayuda financiera total procedente de todas las fuentes, no se incluirá ninguna ayuda financiera para estudiantes en los ingresos anuales. Cualquier importe de ayuda financiera para estudiantes que supere el total de la matrícula más las tasas y cargos obligatorios se incluirá en los ingresos anuales.

Ejemplo 1

- Matrícula y tasas y cargos obligatorios: 20 000
- Ayuda del Título IV de la HEA: 10 000 dólares
- Otra ayuda financiera para estudiantes: 15 000 \$
- Asistencia financiera total para estudiantes: 10 000 \$+ 15 000 \$= 25 000
- Ingresos incluidos: 25 000 \$ en ayuda financiera - 20 000 \$ en matrícula y tasas obligatorias = 5000

Si un estudiante es cabeza de familia, cónyuge o cotitular, y es mayor de 23 años con hijos a su cargo o vive con sus padres, se aplica lo siguiente:

Si un estudiante solo recibe ayuda financiera en virtud del Título IV de la HEA y no recibe ninguna otra ayuda financiera para estudiantes, la AHA excluirá el importe total de la ayuda recibida en virtud del Título IV de los ingresos anuales de la familia. En este caso, la AHA no calculará los costes reales cubiertos.

Plan administrativo

Si el estudiante no recibe ninguna ayuda en virtud del Título IV de la HEA, pero sí recibe ayuda de otra fuente, la PHA calculará primero los costes reales cubiertos para el estudiante de conformidad con el artículo 24 CFR 5.609(b)(ii). A continuación, la AHA restará el importe total de la ayuda financiera del estudiante de los costes reales cubiertos por este. La AHA incluirá cualquier cantidad de ayuda financiera que exceda los costes reales cubiertos del estudiante en los ingresos anuales de la familia.

Ejemplo 1

- Costes reales cubiertos: 20 000
- Otra ayuda financiera del estudiante: 25 000 \$
- Ingresos excluidos: 20 000 \$ (25 000 \$ en ayuda financiera - 20 000 \$ en gastos reales cubiertos)
- Ingresos incluidos: 5000 \$

Cuando un estudiante recibe ayuda tanto del Título IV de la HEA como de otras fuentes, la AHA calculará primero los costes reales cubiertos para el estudiante de acuerdo con el artículo 24 CFR 5.609(b)(ii). La ayuda recibida en virtud del Título IV de la HEA se aplicará primero a los costes reales cubiertos del estudiante y, a continuación, la otra ayuda financiera para estudiantes se aplicará a los costes reales cubiertos restantes.

Si el importe de la ayuda excluida en virtud del Título IV de la HEA es igual o superior a los gastos reales cubiertos, ninguna de las ayudas incluidas en «otras ayudas financieras para estudiantes» se excluirá de los ingresos.

Ejemplo 2

- Costes reales cubiertos: 25 000
- Ayuda del Título IV de la HEA: 26 000
- La ayuda del Título IV de la HEA cubre la totalidad de los costes reales cubiertos por los estudiantes.
- Otra ayuda financiera para estudiantes: 5000 \$
- Ingresos excluidos: La totalidad de la ayuda del Título IV de la HEA, 26 000 \$.
- Ingresos incluidos: Toda la demás ayuda financiera de 5000 \$

Plan administrativo

Si el importe de la ayuda excluida en virtud del Título IV de la HEA es inferior a los costes reales cubiertos, la AHA excluirá el importe de otras ayudas financieras para estudiantes hasta el importe de los costes reales restantes cubiertos.

Ejemplo 3

- Costes reales cubiertos: 22 000 \$
- Ayuda del Título IV de la HEA: 15 000 \$
- El importe restante no cubierto por la ayuda del Título IV de la HEA es de 7000 \$ (22 000 \$ en costes reales cubiertos - 15 000 \$ en ayuda del Título IV de la HEA).
- Otra ayuda financiera para estudiantes: 5000
- 7000 \$ en costes reales cubiertos restantes - 5000 \$ en otra ayuda financiera
- Ingresos excluidos: 15 000 \$ del total de la ayuda del Título IV de la Ley de Educación Superior (HEA) + 5000 \$ en otras ayudas financieras
- Ingresos incluidos: 0 \$

Ejemplo 4

- Costos reales cubiertos: \$18,000
- Ayuda del Título IV de la HEA: 15 000
- El importe restante no cubierto por la ayuda del Título IV de la HEA es de 3.000 \$ (18.000 \$ en costes reales cubiertos - 15.000 \$ en ayuda del Título IV de la HEA)
- Otra ayuda financiera para estudiantes: 5000 \$
- Cuando se aplica otra ayuda financiera para estudiantes, la ayuda financiera supera los costes reales cubiertos en 2000 \$ (3000 \$ en costes reales cubiertos - 5000 \$ en otra ayuda financiera).
- Ingresos incluidos: 2000 \$ (la cantidad en que la ayuda financiera supera los costes reales cubiertos del estudiante).

6-I.H. PAGOS PERIÓDICOS

Los pagos periódicos son formas de ingresos que se reciben de manera regular.

Los ingresos que no se repetirán más allá del año siguiente (es decir, los 12 meses siguientes a la fecha de entrada en vigor de la certificación), según la información proporcionada por la familia, se consideran ingresos no recurrentes y se excluyen de los ingresos anuales. Los ingresos que tienen una fecha de finalización concreta y no se repetirán más allá del año siguiente se excluyen de los ingresos anuales de la familia porque son ingresos no recurrentes. Por ejemplo, una familia recibe ingresos de un programa de ingresos garantizados en su ciudad que tiene una fecha de inicio y finalización concreta. Aunque los ingresos garantizados se repetirán el año siguiente, finalizarán antes de la próxima revisión anual de la familia. Estos ingresos se excluyen íntegramente de los ingresos anuales.

Sin embargo, esto no incluye los ingresos por desempleo ni otros tipos de pagos periódicos que se reciben a intervalos regulares (como semanales, mensuales o anuales). Los ingresos por desempleo y otros tipos de pagos periódicos no se consideran ingresos no recurrentes, a menos que se excluyan explícitamente de los ingresos en virtud del artículo 25 CFR 5.609(b), por lo que se incluyen en los ingresos anuales.

Los pagos y liquidaciones de seguros por pérdidas personales o materiales, incluidos, entre otros, los pagos en virtud de seguros médicos, seguros de vehículos de motor y indemnizaciones por accidentes de trabajo, se excluyen de los ingresos anuales. Las indemnizaciones por accidentes de trabajo se excluyen siempre de los ingresos anuales, independientemente de la frecuencia o la duración de los pagos.

Pagos únicos por el inicio retrasado de un pago periódico [24 CFR 5.609(b)(16)]

Las cantidades periódicas diferidas de la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) y las prestaciones de la Seguridad Social que se reciben en una cantidad única o en cantidades mensuales previstas, o cualquier prestación por discapacidad diferida del Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) que se reciba en una cantidad única o en cantidades mensuales previstas, se excluyen de los ingresos anuales.

Política de la AHA

La AHA incluirá en los ingresos anuales las cantidades globales recibidas como resultado de retrasos en el procesamiento de pagos periódicos (excepto aquellos específicamente excluidos por la normativa), tales como prestaciones por desempleo o asistencia social.

Cuando se reciba un pago de inicio diferido que deba incluirse y la familia lo comunique durante el periodo en el que la AHA esté tramitando una revisión anual, la AHA ajustará el alquiler de la familia con carácter retroactivo para el periodo que el pago debía cubrir.

Si el pago con inicio diferido se recibe fuera del plazo en el que la AHA está tramitando una revisión anual, la AHA considerará si el importe alcanza el umbral para llevar a cabo una revisión intermedia. En caso afirmativo, la AHA llevará a cabo una revisión intermedia de

Plan administrativo

de acuerdo con las políticas de la AHA establecidas en el capítulo 11. De no ser así, la AHA tendrá en cuenta el importe cuando procese la próxima recertificación anual de la familia.

Cuentas de jubilación [24 CFR 5.609(b)(26); Aviso PIH 2023-27]

Los ingresos recibidos de cualquier cuenta bajo un plan de jubilación reconocido como tal por el IRS, incluyendo acuerdos de jubilación individuales (IRA), planes de jubilación de empleadores y planes de jubilación para trabajadores autónomos, no se consideran ingresos reales procedentes de activos.

Sin embargo, cualquier distribución de pagos periódicos de dichas cuentas se incluye en los ingresos anuales en el momento en que los recibe la familia.

Un activo transferido a una cuenta de jubilación titularidad de un miembro de la familia no se considera un activo enajenado por un valor inferior al valor justo de mercado.

Prestaciones de la Seguridad Social [Aviso PIH 2018-24]

La PHA está obligada a utilizar el importe bruto de las prestaciones para calcular los ingresos anuales procedentes de las prestaciones de la Seguridad Social.

Cada año, en octubre, la Administración del Seguro Social (SSA) anuncia el ajuste por costo de vida (COLA), mediante el cual se ajustan los beneficios federales del Seguro Social y del SSI para reflejar el aumento, si lo hubiera, en el costo de vida. El COLA federal no se aplica a los beneficios por discapacidad pagados por el estado. A partir del día siguiente al anuncio del COLA por parte de la SSA, las PHA deben tener en cuenta el COLA al determinar los ingresos anuales del Seguro Social y del SSI para todas las reevaluaciones anuales y provisionales de los ingresos familiares que aún no se hayan completado y que entrarán en vigor el 1 de enero o después de esa fecha del año siguiente [Aviso PIH 2023-27]. Cuando las prestaciones de un miembro de la familia son embargadas, gravadas o retenidas para pagar una indemnización, la manutención de los hijos, una deuda tributaria, una deuda por préstamos estudiantiles u otras deudas, la PHA debe utilizar el importe bruto de los ingresos, antes de la reducción, para determinar los ingresos anuales de la familia.

Política de la AHA

Los ingresos anuales incluyen «todas las cantidades recibidas», no la cantidad a la que una familia puede tener derecho legalmente pero que no recibe. Cuando la SSA paga en exceso a una persona, lo que da lugar a una retención o deducción de la cuantía de su prestación hasta que se pague íntegramente el exceso, la AHA utilizará la cuantía reducida de la prestación después de deducir únicamente el importe del exceso retenido de la cuantía bruta de la prestación.

Pensión alimenticia y manutención de los hijos

Política de la AHA

La AHA contabilizará todos los pagos regulares de pensión alimenticia o manutención infantil concedidos como parte de un acuerdo de divorcio o separación, a menos que la familia certifique y la AHA verifique que los pagos no se están realizando.

Para verificar que los pagos no se están realizando, la AHA revisará los pagos de manutención infantil de los últimos tres meses. Si no se han realizado pagos en los últimos tres meses y no hay pagos únicos, la AHA no incluirá la pensión alimenticia ni la manutención infantil en los ingresos anuales.

Si los pagos se están realizando con regularidad, la AHA utilizará la cantidad recibida durante los últimos 12 meses (excluyendo cualquier pago único recibido). Si los pagos se han realizado durante un periodo inferior a 12 meses, la AHA calculará la media de todos los pagos realizados.

En el momento de la nueva admisión o de la recertificación provisional, si se ha realizado algún pago único en los últimos 12 meses, la AHA determinará la probabilidad de que la familia reciba otro pago similar en los próximos 12 meses antes de decidir si esta cantidad se incluirá o no en el cálculo de los ingresos anuales.

Si la AHA determina y puede verificar adecuadamente que es muy probable que la familia no reciba un pago similar, entonces el monto no se tendrá en cuenta al proyectar los ingresos anuales.

Si la AHA determina que es probable que la familia reciba un pago similar y puede verificarlo adecuadamente, el importe se incluirá al proyectar los ingresos anuales.

6-I.I. INGRESOS NO RECURRENTE [24 CFR 5.609(b)(24) y Aviso PIH 2023-27]

Los ingresos percibidos como contratista independiente, jornalero o trabajador temporal no se excluyen de los ingresos como ingresos no recurrentes, incluso si varían la fuente, la fecha o el importe de los ingresos.

Los ingresos que tienen una fecha de finalización concreta y no se repetirán más allá del próximo año durante el próximo período de revisión anual de la familia se excluirán de los ingresos anuales de la familia como ingresos no recurrentes. Esta exclusión no incluye los ingresos por desempleo y otros tipos de pagos periódicos que se reciben a intervalos regulares (como semanales, mensuales o anuales).

Los ingresos excluidos en esta categoría pueden incluir, entre otros:

- Pagos no recurrentes realizados a la familia o a un tercero en nombre de la familia para ayudar con los servicios públicos;
- Pagos para prevenir el desahucio;
- Depósitos de garantía para asegurar la vivienda;
- Pagos por participar en estudios de investigación (dependiendo de la duración); y
- Pagos generales únicos recibidos por la familia o en su nombre. Los ingresos no recurrentes que se excluyen en virtud de la normativa incluyen:
 - Pagos de la Oficina del Censo de los Estados Unidos por empleo (relacionados con el censo decenal o la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense) que no duren más de 180 días y no culminen en un empleo permanente [24 CFR 5.609(b)(24)(i)].
 - Pagos federales o estatales directos destinados al estímulo o la recuperación económica [24 CFR 5.609(b)(24)(ii)].
 - Las cantidades recibidas directamente por la familia como resultado de créditos fiscales reembolsables del estado o devoluciones de impuestos estatales o federales en el momento en que se reciben [24 CFR 5.609(b)(24)(iii) y (iv)].
 - Regalos para fiestas, cumpleaños u otros acontecimientos importantes o hitos de la vida (por ejemplo, regalos de boda, baby showers, aniversarios) [24 CFR 5.609(b)(24)(v)].
 - Donaciones en especie no monetarias, como alimentos, ropa o artículos de higiene personal, recibidas de un banco de alimentos u organización similar [24 CFR 5.609(b)(24)(vi)]. Al calcular los ingresos anuales, las PHA tienen prohibido asignar un valor monetario a dichas donaciones en especie no monetarias recibidas por la familia [Aviso PIH 2023-27]. Las donaciones en especie no monetarias y no recurrentes de amigos y familiares se excluyen como ingresos no recurrentes. Sin embargo, se incluye el valor de las donaciones en especie regulares (como el valor de los alimentos) recibidas de amigos y familiares.
 - Adiciones a tanto alzado a los activos familiares netos, incluyendo, entre otros, ganancias de loterías u otros concursos [24 CFR 5.609(b)(24)(vii)].

6-I.J. ASISTENCIA SOCIAL

Resumen

La asistencia social se contabiliza en los ingresos anuales. La asistencia social incluye la Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF) y cualquier pago a personas o familias en función de sus necesidades que se realice en el marco de programas financiados por separado o conjuntamente por los gobiernos federal, estatal o local.

Sanciones que dan lugar a la reducción de las prestaciones sociales [24 CFR 5.615]

La PHA debe realizar un cálculo especial de los ingresos anuales cuando la agencia de asistencia social impone determinadas sanciones a determinadas familias. El texto completo de la normativa 24 CFR 5.615 se incluye como Anexo 6-3. A continuación se resumen los requisitos. Esta norma solo se aplica si una familia estaba recibiendo asistencia HCV en el momento en que se impuso la sanción.

Familias cubiertas

Las familias cubiertas por 24 CFR 5.615 son aquellas «que reciben asistencia social u otras prestaciones de asistencia pública («prestaciones sociales») de un estado u otra agencia pública («agencia de asistencia social») en virtud de un programa para el que la legislación federal, estatal o local exige que un miembro de la familia participe en un programa de autosuficiencia económica como condición para recibir dicha asistencia». [24 CFR 5.615(b)]

Ingresos imputados

Cuando una agencia de asistencia social impone una sanción que reduce los ingresos de asistencia social de una familia porque esta comete fraude o incumple el programa de autosuficiencia económica o los requisitos de actividades laborales de la agencia, la PHA debe incluir en los ingresos anuales los ingresos de asistencia social «imputados». La PHA debe solicitar a la agencia de asistencia social que indique el motivo de la reducción de las prestaciones y el importe de la reducción. Los ingresos por asistencia social imputados son el importe en que se redujeron las prestaciones como consecuencia de la sanción.

Este requisito no se aplica a las reducciones de las prestaciones de asistencia social: (1) al expirar el plazo de vigencia o cualquier otro plazo para el pago de las prestaciones de asistencia social, (2) si un miembro de la familia no puede encontrar empleo a pesar de haber cumplido los requisitos de autosuficiencia económica o de actividades laborales de la agencia de asistencia social, o (3) porque un miembro de la familia no ha cumplido otros requisitos de la agencia de asistencia social [24 CFR 5.615(b)(2)].

Compensaciones

El importe de los ingresos de asistencia social imputados se compensa con el importe de los ingresos adicionales que la familia comienza a percibir después de la imposición de la sanción. Cuando los ingresos adicionales son iguales o superiores a los ingresos de asistencia social imputados, los ingresos imputados se reducen a cero [24 CFR 5.615(c)(4)].

6-I.K. PAGOS ESTATALES PARA PERMITIR QUE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD VIVAN EN SU HOGAR [24 CFR 5.609(b)(19)]

Se excluyen los pagos realizados o autorizados por una agencia estatal de Medicaid (incluidas las entidades de atención médica gestionada) u otra agencia estatal o federal a una familia asistida para permitir que un miembro de la familia asistida que tiene una discapacidad resida en la unidad asistida de la familia.

Los pagos autorizados pueden incluir pagos a un miembro de la familia asistida a través de sistemas de atención gestionados por Medicaid estatal, otras agencias estatales, agencias federales u otras entidades autorizadas.

Los pagos deben recibirse por los servicios de cuidado que un miembro de la familia presta para que otro miembro de la familia asistida que tiene una discapacidad pueda residir en la unidad asistida de la familia. Los pagos a un miembro de la familia por servicios de cuidado prestados a alguien que no es miembro de la familia asistida (como un pariente que reside en otro lugar) no se excluyen de los ingresos.

Además, si la agencia realiza pagos por servicios de cuidado al miembro de la familia por un miembro de la familia asistida y por una persona ajena a la familia asistida, solo se excluirán de los ingresos los pagos atribuibles a los servicios de cuidado prestados al miembro de la familia asistida por el cuidador.

6-I.L. ACUERDOS DE DERECHOS CIVILES [24 CFR 5.609(b)(25); Aviso FR 2/14/23]

Independientemente de cómo se estructure el acuerdo o la sentencia, los acuerdos o sentencias en materia de derechos civiles, incluidos los acuerdos o sentencias por salarios atrasados, se excluyen de los ingresos anuales. Esto puede incluir cantidades recibidas como resultado de litigios u otras acciones, tales como acuerdos de conciliación, acuerdos de cumplimiento voluntario, órdenes de consentimiento, otras formas de acuerdos de liquidación u órdenes administrativas o judiciales en virtud de la Ley de Vivienda Justa, el Título VI de la Ley de Derechos Civiles, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (Sección 504), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades o cualquier otra ley o requisito de derechos civiles o vivienda justa.

Si bien estos importes de acuerdos o sentencias en materia de derechos civiles se excluyen de los ingresos, por lo general se contabilizarán como parte del patrimonio neto familiar (por ejemplo, si los fondos se depositan en la cuenta de ahorros de la familia o en un fideicomiso revocable bajo el control de la familia o en algún otro activo que no esté excluido de la definición de *patrimonio neto familiar*). Los ingresos generados por el importe del acuerdo o la sentencia después de que se haya convertido en un activo familiar neto no se excluyen de los ingresos. Por ejemplo, si la familia recibió un acuerdo o un pago retroactivo y depositó el dinero en una cuenta de ahorro que devenga intereses, los intereses de esa cuenta serían ingresos en el momento en que se recibieran.

Además, si una liquidación o sentencia por derechos civiles aumenta los activos familiares netos de la familia de tal manera que superan el umbral publicado por el HUD (50 000 dólares para 2024 y 51 600 dólares para

Plan administrativo

2025), los ingresos se imputarán al patrimonio familiar neto de conformidad con el artículo 24 CFR 5.609(a)(2). Si los ingresos imputados, que el HUD considera ingresos no derivados del trabajo, aumentan los ingresos anuales ajustados de la familia en un 10 % o más, se requerirá una revisión provisional de los ingresos, a menos que la adición a los activos familiares netos se produzca en los últimos tres meses del período de certificación de ingresos de la familia y la PHA o el propietario decidan no realizar la revisión.

**6-I.M. EXCLUSIONES ADICIONALES DE LOS INGRESOS ANUALES [24 CFR 5.609(b);
Aviso FR 31/1/2024]**

Otras exclusiones contenidas en 24 CFR 5.609(b) y en el Aviso FR 1/31/24 que no se han mencionado anteriormente en este capítulo incluyen las siguientes:

- Pagos recibidos por el cuidado de niños o adultos en acogida o pagos por cuidados de parentesco o tutela estatales o tribales [24 CFR 5.609(b)(4)].
- Pagos y liquidaciones de seguros por pérdidas personales o materiales, incluidos, entre otros, los pagos a través del seguro médico, el seguro de automóvil y la indemnización por accidentes de trabajo [24 CFR 5.609(b)(5)]. Sin embargo, los pagos periódicos realizados a intervalos regulares (por ejemplo, semanales, mensuales o anuales) durante un período superior a un año que se reciben en lugar del salario se incluyen en los ingresos anuales [Aviso PIH 2023-27].
- Las cantidades recibidas por la familia que se destinan específicamente al pago o reembolso de los gastos de salud y atención médica de cualquier miembro de la familia [24 CFR 5.609(b)(6)].
- Cualquier cantidad recuperada en cualquier acción civil o acuerdo basado en una reclamación por negligencia profesional, negligencia u otro incumplimiento de las obligaciones contraídas con un miembro de la familia en virtud de la ley, que haya dado lugar a la discapacidad de un miembro de la familia [24 CFR 5.609(b)(7)].
- Los ingresos y distribuciones de cualquier cuenta de ahorro para la educación Coverdell en virtud del artículo 530 del Código de Rentas Internas de 1986 o cualquier programa de matrícula calificado en virtud del artículo 529 de dicho Código [24 CFR 5.609(b)(10)].
- Los ingresos obtenidos por las contribuciones del gobierno a las cuentas «baby bond» creadas, autorizadas o financiadas por el gobierno federal, estatal o local, y las distribuciones de dichas cuentas [24 CFR 5.609(b)(10)].
- La paga especial a un miembro de la familia que presta servicio en las Fuerzas Armadas y está expuesto a fuego enemigo [24 CFR 5.609(b)(11)].
- Los pagos relacionados con la ayuda y la asistencia en virtud del artículo 38 U.S.C. 1521 a los veteranos que necesitan ayuda y asistencia regulares [24 CFR 5.609(b)(17)]. Esta exclusión de ingresos se aplica únicamente a los veteranos que necesitan ayuda y asistencia regulares y no a otros beneficiarios de los pagos, como el cónyuge supérstite [Aviso PIH 2023-27].
- Los fondos del préstamo (el importe neto desembolsado por un prestamista a un prestatario o en su nombre, según los términos de un contrato de préstamo) recibidos por la familia o un tercero (por ejemplo, los fondos recibidos por la familia de un préstamo privado para permitir la asistencia a una institución educativa o para financiar la compra de un automóvil) [24 CFR 5.609(b)(20)]. El prestatario o coprestatario del préstamo debe ser miembro de la familia para que se aplique esta exclusión de ingresos [Aviso PIH 2023-27].

Plan administrativo

- Los pagos recibidos por los miembros de la tribu como resultado de reclamaciones relacionadas con la mala gestión de los activos mantenidos en fideicomiso por los Estados Unidos, en la medida en que dichos pagos también estén excluidos de los ingresos brutos en virtud del Código de Rentas Internas u otra ley federal [24 CFR 5.609(b)(21)]. Por lo general, los pagos recibidos por los miembros de la tribu que superen los primeros 2000 dólares de las participaciones per cápita se incluyen en los ingresos anuales de la familia a efectos de determinar la elegibilidad. Sin embargo, tal y como se explica en la Notificación PIH 2023-27, los pagos realizados en virtud del Acuerdo Cobell y determinados pagos per cápita en virtud de los recientes Acuerdos Fiduciarios Tribales deben excluirse de los ingresos anuales.
- Los pagos por «diferencia» en la vivienda de sustitución realizados de conformidad con el título 49 del CFR, parte 24, que compensan el aumento de los gastos corrientes de las personas desplazadas que se trasladan de una vivienda subvencionada por el Gobierno federal a otra vivienda subvencionada por el Gobierno federal. Dichos pagos por la «diferencia» de vivienda de sustitución no se excluyen de los ingresos anuales si el aumento del coste del alquiler y los servicios públicos se reduce o elimina posteriormente, y la persona desplazada conserva o sigue recibiendo los pagos por la «diferencia» de vivienda de sustitución [24 CFR 5.609(b)(23)].
- Los ingresos obtenidos por las cantidades depositadas en la cuenta de autosuficiencia familiar de una familia [24 CFR 5.609(b)(27)].
- Las cantidades recibidas por los participantes en otros programas de asistencia pública que se destinan específicamente al reembolso de gastos corrientes, por ejemplo, equipo especial, ropa, transporte, cuidado de niños, etc., y que se conceden únicamente para permitir la participación en un programa específico [24 CFR 5.609(i)(12)(ii)].
- Las cantidades recibidas por una persona con discapacidad que no se tienen en cuenta durante un tiempo limitado a efectos de la elegibilidad y las prestaciones de la Seguridad de Ingreso Suplementario porque se reservan para su uso en un Plan para Alcanzar la Autosuficiencia (PASS) [(24 CFR 5.609(b)(12)(i)].
- Las cantidades recibidas en concepto de subsidio por servicios prestados por residentes no podrán exceder los 200 dólares al mes. Un subsidio por servicios prestados por residentes es una cantidad modesta que recibe un residente por prestar un servicio a la PHA o al propietario, a tiempo parcial, que mejora la calidad de vida en la urbanización [24 CFR 5.609 I(12)(ii)].

Plan administrativo

Los ingresos y beneficios incrementales que obtenga cualquier miembro de la familia como resultado de la participación en un programa de formación que reúna los requisitos financiado por el HUD o en programas de formación para el empleo federales, estatales, tribales o locales que reúnan los requisitos (incluidos los programas de formación no afiliados a un gobierno local) y la formación de un miembro de la familia como personal de gestión residente se excluyen de los ingresos anuales. Las cantidades excluidas por esta disposición deben recibirse en el marco de programas de formación para el empleo con metas y objetivos claramente definidos y solo se excluyen durante el período en que el miembro de la familia participa en el programa de formación, a menos que dichas cantidades estén excluidas en virtud del artículo 24 CFR 5.609(b)(9)(i) [24 CFR 5.609(b)(12)(iv)].

Política de la AHA

La AHA define *un programa de formación* como «un proceso de aprendizaje con metas y objetivos, que generalmente tiene diversos componentes y se lleva a cabo en una serie de sesiones durante un período de tiempo. Está diseñado para conducir a un mayor nivel de competencia y mejora la capacidad de la persona para obtener un empleo. Puede tener normas de rendimiento para medir la competencia. La formación puede incluir, entre otros: (1) formación en el aula sobre una habilidad profesional específica, (2) formación en el puesto de trabajo con salarios subvencionados por el programa, o (3) educación básica» [Aviso PIH 98-2, p. 3, caducado]. La AHA define *los ingresos y beneficios incrementales* como la diferencia entre (1) el importe total de la asistencia social y los ingresos de un miembro de la familia antes de inscribirse en un programa de formación y (2) el importe total de la asistencia social y los ingresos del miembro de la familia tras la inscripción en el programa [Aviso PIH 98-2 caducado, pp. 3-4].

Para calcular la diferencia incremental, la AHA utilizará como ingresos previos a la inscripción el importe total anualizado de la asistencia social y los ingresos del miembro de la familia declarados en el formulario HUD-50058 más reciente de la familia.

El fin de la participación en un programa de formación debe comunicarse de acuerdo con los requisitos de información provisional de la AHA (véase el capítulo 11).

- Pagos de reparación efectuados por un gobierno extranjero en virtud de reclamaciones presentadas con arreglo a la legislación de dicho gobierno por personas que fueron perseguidas durante la era nazi [24 CFR 5.609(b)(13)].
- Pagos de asistencia para la adopción de un niño que excedan el monto de la deducción por dependiente por cada niño adoptado [24 CFR 5.609(b)(15)].
- Reembolsos o devoluciones de los impuestos sobre la propiedad pagados por la vivienda [24 CFR 5.609(b)(20)].
- Las cantidades que la ley federal exige que el HUD excluya de la consideración como ingresos a efectos de determinar la elegibilidad o las prestaciones en el marco de una categoría de programas de asistencia que incluya la asistencia en virtud de cualquier programa al que se apliquen las exclusiones establecidas en 24 CFR 5.609(b). El HUD publicará un aviso en el *Registro Federal* para identificar las prestaciones que pueden acogerse a esta exclusión. Se publicarán actualizaciones cuando sea necesario.

Plan administrativo

El HUD publica periódicamente una lista actualizada de estas exclusiones. La lista más reciente de exclusiones se publicó en el *Registro Federal* el 31 de enero de 2024. Incluye:

- (c) El valor de la asignación proporcionada a un hogar elegible en virtud de la Ley de Cupones para Alimentos de 1977 (7 U.S.C. 2017 (b)). Esta exclusión también se aplica a los activos.
- (d) Las prestaciones en virtud del artículo 1780 de la Ley Richard B. Russell sobre almuerzos escolares y la Ley de Nutrición Infantil de 1966, incluidos el WIC y los almuerzos a precio reducido.
- (c) Los pagos, incluidos los servicios de apoyo y el reembolso de los gastos corrientes, a los voluntarios en virtud de la Ley de Servicios Voluntarios Domésticos de 1973 (42 U.S.C. 5044(g), 5058). La exclusión también se aplica a los activos.
 - Sin embargo, la exclusión no se aplica cuando el director ejecutivo de la Corporación para el Servicio Nacional y Comunitario determina que el valor de todos esos pagos, ajustado para reflejar el número de horas que prestan dichos voluntarios, es equivalente o superior al salario mínimo vigente en ese momento en virtud de la Ley de Normas Laborales Justas de 1938 (29 U.S.C. 201 et seq.) o el salario mínimo, según las leyes del estado en el que prestan servicio dichos voluntarios, cualquiera que sea mayor (42 U.S.C. 5044(f)(1)).
- (d) Ciertos pagos recibidos en virtud de la Ley de Liquidación de Reclamaciones de los Nativos de Alaska (43 U.S.C. 1626(c)).
- (e) Ingresos derivados de determinadas tierras submarginales de los Estados Unidos que se mantienen en fideicomiso para determinadas tribus indias (25 U.S.C. 5506).
- (f) Pagos o subsidios realizados en virtud del Programa de Asistencia Energética para Hogares de Bajos Ingresos del Departamento de Salud y Servicios Humanos (42 U.S.C. 8624(f)(1)).
- (g) Subsidencias, ingresos y pagos a personas que participan en programas en virtud de la Ley de Inversión en la Fuerza Laboral de 1998, que fue reautorizada como Ley de Innovación y Oportunidades para la Fuerza Laboral de 2014 (29 U.S.C. 3241(a)(2)).
- (h) Las prestaciones por discapacidad diferidas del Departamento de Asuntos de Veteranos, ya se reciban como suma global o en cantidades mensuales previstas.
- (i) Ingresos derivados de la disposición de fondos a la tribu Grand River Band of Ottawa Indians (Pub. L. 94-540, 90 Sección 6).
- (j) Pagos, fondos o distribuciones autorizados, establecidos o ordenados por la Ley de Acuerdo con la Nación Seneca de 1990 (25 U.S.C. 1774f(b)).
- (k) Una suma global o un pago periódico recibido por un individuo indio de conformidad con el Acuerdo de Liquidación Colectiva en el caso del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos titulado *Elouise Cobell et al. v. Ken Salazar et al.*, durante un período de un año a partir de la fecha de recepción de dicho pago, según lo dispuesto en la Ley de Resolución de Reclamaciones de 2010.

Plan administrativo

- (l) Los primeros 2000 dólares de las participaciones per cápita recibidas de los fondos de la sentencia concedidos por la Comisión de Reclamaciones Indígenas o el Tribunal de Reclamaciones de los Estados Unidos, los intereses de los indígenas individuales en tierras fiduciarias o restringidas, incluidos los primeros 2000 dólares anuales de ingresos recibidos por los indígenas individuales de fondos derivados de intereses sobre dichas tierras fiduciarias o restringidas (25 U.S.C. 1407-1408). Esta exclusión no incluye los ingresos procedentes de operaciones de juego reguladas por la Comisión (25 U.S.C. 1407-1408).
- (m) Los pagos recibidos de programas financiados en virtud del título V de la Ley de Estadounidenses Mayores de 1965 (42 U.S.C. 3056(f)).
- (n) Los pagos recibidos a partir del 1 de enero de 1989, procedentes del Fondo de Compensación por el Agente Naranja o cualquier otro fondo establecido en virtud del acuerdo alcanzado en el litigio por responsabilidad civil por productos defectuosos *In Re Agent Orange*, M.D.L. No. 381 (E.D.N.Y.). Esta exclusión también se aplica a los activos.
- (o) Los pagos recibidos en virtud del artículo 38 U.S.C. 1833(c) a los hijos de veteranos de Vietnam nacidos con espina bífida, a los hijos de mujeres veteranas de Vietnam nacidas con determinados defectos congénitos y a los hijos de determinados veteranos del servicio en Corea y Tailandia nacidos con espina bífida (42 U.S.C. 12637(d)).
- (p) Los pagos recibidos en virtud de la Ley de Liquidación de Reclamaciones Indígenas de Maine de 1980 (25 U.S.C. 1721). Esta exclusión también se aplica a los activos.
- (q) El valor de cualquier servicio de guardería prestado o concertado (o cualquier cantidad recibida como pago por dicho servicio o reembolso de los gastos incurridos por dicho servicio) en virtud de la Ley de Subvenciones en Bloque para el Cuidado y Desarrollo Infantil de 1990 (42 U.S.C. 9858q).
- (r) Reembolsos del crédito tributario por ingresos del trabajo (EITC) recibidos a partir del 1 de enero de 1991 (26 U.S.C. 32(j)). Esta exclusión también se aplica a los activos.
- (s) Pagos realizados por la Comisión de Reclamaciones Indígenas a las Tribus y Bandas Confederadas de la Nación India Yakima o a la Tribu Apache de la Reserva Mescalero (Pub. L. 95-433). Esta exclusión también se aplica a los activos.
- (t) Las cantidades de ayuda financiera para estudiantes financiadas en virtud del título IV de la Ley de Educación Superior de 1965j, incluidas las ayudas concedidas en el marco de los programas federales de trabajo y estudio o de los programas de ayuda a los estudiantes de la Oficina de Asuntos Indígenas (20 U.S.C. 1087uu). Solo para los programas de la sección 8, cualquier ayuda financiera que supere las cantidades recibidas por una persona para pagar la matrícula y cualquier otra tasa o gasto exigido en virtud de la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1001 et seq.), procedentes de fuentes privadas o de una institución de educación superior (tal y como se define en la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1002)), se considerarán ingresos si la persona es mayor de 23 años y tiene hijos a su cargo (Pub. L. 109–115, sección 327 (en su versión modificada)).

Plan administrativo

- (u) Las asignaciones, ganancias y pagos a los participantes de AmeriCorps en virtud de la Ley de Servicio Nacional y Comunitario de 1990 (42 U.S.C. 12637(d)).
- (v) Cualquier cantidad de indemnización por delito que proporcione asistencia médica o de otro tipo (o el pago o reembolso del coste de dicha asistencia) en virtud de la Ley de Víctimas de Delitos de 1984, recibida a través de un programa de asistencia a víctimas de delitos, a menos que el importe total de la asistencia que el solicitante reciba de todos esos programas sea suficiente para indemnizarle íntegramente por las pérdidas sufridas como consecuencia del delito (34 U.S.C. 20102(c)).
- (w) Cualquier importe de una «cuenta de desarrollo individual» se excluye de los activos, y cualquier asistencia, prestación o importe obtenido por la cuenta de desarrollo individual o proporcionado a la misma se excluye de los ingresos, según lo dispuesto en la Ley de Activos para la Independencia, en su versión modificada (42 U.S.C. 604(h)(4)).
- (x) Asistencia por desastres y emergencias graves recibida en virtud de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Casos de Desastre y Asistencia de Emergencia y asistencia por desastres comparable proporcionada por los estados, los gobiernos locales y las organizaciones de asistencia en casos de desastre. Esta exclusión también se aplica a los activos.
- (y) Las distribuciones de una cuenta ABLE, las distribuciones y determinadas aportaciones a una cuenta ABLE establecida en virtud de la Ley ABLE de 2014 (Pub. L. 113-295), tal y como se describe en la Notificación PIH 2019-09 o en cualquier notificación posterior o que la sustituya, se excluyen de los ingresos y los activos.
- (z) El importe de cualquier reembolso (o pago anticipado con respecto a un crédito reembolsable) emitido en virtud del Código de Rentas Internas se excluye de los ingresos y activos durante un período de 12 meses a partir de su recepción (26 U.S.C. 6409).
- (aa) La ayuda recibida por un hogar en virtud del Programa de Ayuda de Emergencia para el Alquiler, de conformidad con la Ley de Asignaciones Consolidadas de 2021 (Pub. L. 116-260, sección 501(j)), y la Ley del Plan de Rescate Estadounidense de 2021.
- (ab) Los pagos per cápita realizados con cargo a los ingresos de los acuerdos de fideicomiso de tribus indias que figuran en las Notificaciones del IRS 2013-1 y 2013-55 deben excluirse de los ingresos anuales, a menos que los pagos per cápita superen el importe de los ingresos originales del acuerdo de fideicomiso tribal y se realicen desde una cuenta bancaria privada de la tribu en la que esta haya depositado los ingresos del acuerdo. Dichos importes recibidos en exceso del Acuerdo Fiduciario Tribal se incluyen en los ingresos brutos de los miembros de la tribu que reciben los pagos per cápita, tal y como se describe en la Notificación del IRS 2013-1. Los primeros 2000 dólares de los pagos per cápita también se excluyen de los activos, a menos que los pagos per cápita superen el importe de los ingresos originales del Acuerdo Fiduciario Tribal y se realicen desde una cuenta bancaria privada de la tribu

Plan administrativo

en la que la tribu ha depositado los fondos del acuerdo (25 U.S.C. 117b(a), 25 U.S.C. 1407).

- (ac) Cualquier cantidad (i) que no haya sido realmente recibida por la familia, (ii) que sea susceptible de exclusión en virtud del artículo 42 U.S.C. 1382b(a)(7), y (iii) recibida por discapacidad relacionada con el servicio en virtud del capítulo 11 del título 38 del Código de los Estados Unidos o por compensación por dependencia e indemnización en virtud del capítulo 13 del título 38 del Código de los Estados Unidos Capítulo 13 (25 U.S.C. 4103(9)(C)), según lo dispuesto en una enmienda de la Ley de Oportunidades de Vivienda para Veteranos Indígenas de 2010 (Pub. L. 111–269, sección 2) a la definición de ingresos aplicable a los programas en virtud de la Ley de Asistencia para la Vivienda y la Autodeterminación de los Nativos Americanos (NAHASDA) (25 U.S.C. 4101 et seq.).

PARTE II: BIENES

6-II.A. RESUMEN

Los ingresos anuales incluyen todos los ingresos reales previstos procedentes de activos (salvo que los reglamentos los excluyan), incluso si el activo en sí está excluido de los activos familiares netos [Aviso PIH 2023-27].

La normativa 24 CFR 5.603(b)(3) proporciona una lista de elementos que se excluyen del cálculo de los activos familiares netos. Tenga en cuenta que, a diferencia de las versiones anteriores de la normativa, la normativa actual no enumera los tipos de activos que se incluyen en los ingresos anuales. En su lugar, el HUD se basa en la definición de elementos excluidos de los activos para proporcionar el alcance de lo que se incluye. El Anexo 6-2 proporciona la definición normativa de *activos familiares netos*.

Las políticas opcionales para la autocertificación de los activos familiares se encuentran en el capítulo 7. Las políticas relacionadas con la limitación de los activos se encuentran en el capítulo 3.

Los ingresos procedentes de activos siempre se anticipan, independientemente del tipo de examen de ingresos.

Política de la AHA

Por lo general, la AHA utilizará las circunstancias actuales para determinar tanto el valor de un activo como los ingresos previstos de dicho activo. La AHA utilizará circunstancias distintas a las actuales para prever los ingresos cuando (1) se espere un cambio inminente en las circunstancias, (2) no sea factible prever un nivel de ingresos durante 12 meses, o (3) la AHA considere que los ingresos pasados son el mejor indicador de los ingresos previstos. Por ejemplo, si un miembro de la familia es propietario de un inmueble que normalmente genera ingresos por alquiler, pero el inmueble está actualmente desocupado, la AHA puede tener en cuenta los ingresos por alquiler anteriores junto con las perspectivas de obtener un nuevo inquilino.

Siempre que no se utilicen las circunstancias actuales para determinar los ingresos por activos, se documentará en el expediente una justificación clara de la decisión. En tales casos, la familia podrá presentar información y documentación a la AHA para demostrar por qué la determinación de los ingresos por activos no representa los ingresos por activos previstos de la familia.

6-II.B. BIENES ENVENDIDOS POR MENOS DEL VALOR JUSTO DE MERCADO

[24 CFR 5.603(b)(2)]

Las PHA deben incluir el valor de cualquier activo empresarial o familiar enajenado por un solicitante o participante por un valor inferior al valor justo de mercado (incluida la enajenación en fideicomiso, pero no en una venta por ejecución hipotecaria o quiebra) durante los dos años anteriores a la fecha de la solicitud o la revisión, según corresponda, que exceda la contraprestación recibida por el activo. Un activo transferido a una cuenta de jubilación a nombre de un miembro de la familia no se considera un activo enajenado por un valor inferior al valor justo de mercado [Aviso PIH 2023-27].

La familia debe certificar si se ha enajenado algún activo por un valor inferior al valor justo de mercado en los dos años anteriores.

Umbral mínimo

La *Guía HCV* permite a la PHA establecer un umbral por debajo del cual no se contabilizarán los activos enajenados por menos del valor justo de mercado [HCV GB, p. 5-27].

Política de la AHA

La AHA no incluirá el valor de los activos enajenados por menos del valor justo de mercado, a menos que el valor justo de mercado acumulado de todos los activos enajenados durante los dos últimos años supere en más de 1000 dólares el importe bruto recibido por los activos.

Separación o divorcio

La normativa también especifica que los activos no se consideran enajenados por un valor inferior al valor justo de mercado si se enajenan como parte de un acuerdo de separación o divorcio y el solicitante o inquilino recibe una contraprestación importante que no puede cuantificarse en términos monetarios.

Política de AHA

Todos los activos enajenados como parte de un acuerdo de separación o divorcio se considerarán activos por los que se ha recibido una contraprestación importante no cuantificable en términos monetarios. Para poder acogerse a esta exención, un miembro de la familia debe estar sujeto a un acuerdo formal de separación o divorcio establecido mediante arbitraje, mediación o resolución judicial.

Ejecución hipotecaria o quiebra

Los activos no se consideran enajenados por un valor inferior al valor justo de mercado cuando la enajenación es el resultado de una ejecución hipotecaria o una venta por quiebra. El patrimonio neto negativo en bienes inmuebles u otras inversiones no impide al propietario vender el bien inmueble u otras inversiones, por lo que el patrimonio neto negativo por sí solo no justifica la exclusión del bien inmueble u otras inversiones de los activos familiares.

Declaración familiar

Plan administrativo

Política de la AHA

Las familias deben firmar un formulario de declaración en la certificación inicial y en cada recertificación anual en el que identifiquen todos los activos que han sido enajenados por un valor inferior al valor justo de mercado o declaren que no se ha enajenado ningún activo por un valor inferior al valor justo de mercado. La AHA puede verificar el valor de los activos enajenados si otra información de la que dispone la AHA no parece coincidir con la información comunicada por la familia.

6-IL.C. INCLUSIONES Y EXCLUSIONES DE BIENES

Bienes personales necesarios y no necesarios [24 CFR 5.603(b)(3)(i)]

Todos los activos se clasifican como *bienes inmuebles* (por ejemplo, terrenos, viviendas) o *bienes muebles*.

Los *bienes muebles* incluyen bienes tangibles, como embarcaciones, así como bienes intangibles, como cuentas bancarias.

El valor de los bienes muebles necesarios se excluye del cálculo del patrimonio familiar neto. Los bienes muebles necesarios incluyen un automóvil utilizado para desplazarse al trabajo o dispositivos médicos.

El HUD define *los bienes muebles necesarios* como aquellos artículos esenciales para la familia para el mantenimiento, uso y ocupación de la vivienda, o que son necesarios para el empleo, la educación o la salud y el bienestar. Los bienes personales necesarios incluyen más que los artículos indispensables para la mera existencia de la familia. Pueden incluir efectos personales (como artículos que la persona usa o utiliza habitualmente), artículos que son convenientes o útiles para una existencia razonable y artículos que apoyan y facilitan la vida cotidiana dentro del hogar familiar.

Los bienes personales necesarios también incluyen artículos que ayudan a un miembro del hogar con una discapacidad, incluidos cualquier artículo relacionado con necesidades derivadas de la discapacidad, o que puedan ser necesarios para una adaptación razonable para una persona con discapacidad. Los bienes personales necesarios no incluyen cuentas bancarias, otras inversiones financieras ni artículos de lujo. Los artículos de propiedad personal que no se consideran bienes personales necesarios se clasifican como bienes personales no necesarios.

El valor combinado de todos los artículos de propiedad personal **no necesarios** solo se incluye en los ingresos anuales cuando el valor total combinado supera el umbral publicado por el HUD (ajustado anualmente y publicado en las tablas de valores ajustados a la inflación del año en curso del HUD). Cuando el valor combinado de todos los bienes personales no necesarios no supera el umbral publicado por el HUD, todos los bienes personales no necesarios se excluyen de los activos familiares netos.

- El importe mínimo es de 50 000 dólares para 2024 y de 51 600 dólares para 2025.

Aunque no es una lista exhaustiva, la siguiente tabla de la Notificación PIH 2023-27 proporciona ejemplos de bienes personales necesarios y no necesarios.

Plan administrativo

Bienes personales necesarios	Bienes personales no necesarios
Coche(s)/vehículo(s) del que depende una familia para el transporte personal o comercial (por ejemplo, bicicleta, motocicleta, monopatín, scooter)	Vehículos recreativos que no se necesitan para el transporte diario, ya sea para uso personal o comercial (autocaravanas, caravanas, remolques de viaje, vehículos todoterreno (ATV)).
Muebles, alfombras, ropa de cama, utensilios de cocina Electrodomésticos comunes	Cuentas bancarias u otras inversiones financieras (por ejemplo, cuenta corriente, cuenta de ahorros, acciones/bonos).
Electrónica común (por ejemplo, radio, televisión, reproductor de DVD, consola de videojuegos)	Embarcaciones recreativas
Ropa	Joyas caras sin valor religioso o cultural, o que no tengan un significado familiar
Efectos personales que no sean artículos de lujo (por ejemplo, juguetes, libros)	Objetos de colección (por ejemplo, monedas/sellos)
Anillos de boda y de compromiso	Equipos/maquinaria que no se utilizan para generar ingresos para una empresa
Joyas utilizadas en celebraciones y ceremonias religiosas o culturales	Artículos como gemas/metales preciosos, coches antiguos, obras de arte, etc.
Artículos religiosos y culturales Equipos y suministros médicos Suministros relacionados con la atención sanitaria	
Instrumentos musicales utilizados por la familia	
Ordenadores personales, teléfonos, tabletas y equipos relacionados	
Herramientas profesionales de la familia, por ejemplo, libros profesionales	
Materiales y equipos educativos utilizados por la familia, incluidos los equipos para personas con discapacidad.	
Equipos utilizados para hacer ejercicio (por ejemplo, cinta de correr, bicicleta estática, kayak, tabla de paddle surf, equipo de esquí)	

Plan administrativo

Para determinar el valor de los bienes personales no necesarios y no financieros, la AHA utilizará la estimación del valor realizada por la familia. La AHA podrá solicitar una tasación si hay motivos para creer que el valor estimado por la familia difiere en 50 dólares o más. La familia deberá cooperar con el tasador, pero no se le cobrará ningún gasto relacionado con la tasación.

Cuentas corrientes y de ahorro [Aviso PIH 2023-27]

El HUD considera las cuentas bancarias como bienes personales no necesarios. El hecho de que los bienes personales no necesarios se contabilicen o no en el patrimonio neto familiar depende del valor combinado de todos los bienes de la familia.

- Cuando el valor combinado de los activos familiares netos es superior al umbral publicado por el HUD, que se ajusta anualmente y se incluye en las tablas de valores ajustados a la inflación del HUD para el año en curso (50 000 dólares para 2024 y 51 600 dólares para 2025), las cuentas corrientes y/o de ahorro se contabilizan en los activos familiares netos.
- Cuando el valor combinado de todos los bienes personales no necesarios no supera el umbral publicado por el HUD, todos los bienes personales no necesarios se excluyen de los activos familiares netos. En este caso, el valor de las cuentas corrientes y/o de ahorro de la familia no se tendría en cuenta al calcular los activos familiares netos.

Sin embargo, los ingresos reales de las cuentas corrientes y de ahorro siempre se incluyen en los ingresos anuales de la familia, independientemente del valor total de los activos familiares netos o de si el activo en sí se incluye o se excluye de los activos familiares netos, a menos que dichos ingresos se excluyan específicamente.

Cuentas ABLE [24 CFR 5.609(b)(10); Aviso PIH 2019-09]

Una cuenta Achieving a Better Life Experience (ABLE) es un tipo de cuenta de ahorro con ventajas fiscales que una persona elegible puede utilizar para pagar gastos relacionados con una discapacidad que cumplan los requisitos. La sección 103 de la Ley ABLE establece que la cuenta ABLE de una persona (concretamente, el saldo de la cuenta, las aportaciones a la misma y las distribuciones de la cuenta) se excluye a la hora de determinar la elegibilidad del beneficiario designado y la continuidad de la ocupación en determinados programas federales sujetos a condiciones de recursos. La PHA debe excluir el valor total de la cuenta ABLE de la persona de los activos del hogar. Las distribuciones de la cuenta ABLE tampoco se consideran ingresos. Sin embargo, todos los ingresos salariales recibidos, independientemente de la cuenta en la que se ingrese el dinero, se incluyen como ingresos.

Cuentas de inversión, como acciones, bonos, certificados de ahorro y fondos del mercado monetario [24 CFR 5.603(b)(1)]

El HUD considera que las inversiones financieras, como las acciones y los bonos, son bienes personales no necesarios. El hecho de que los bienes personales no necesarios se contabilicen o no en el patrimonio neto familiar depende del valor combinado de todos los activos de la familia.

- Cuando el valor combinado de los activos familiares netos es superior al umbral publicado por el HUD, que se ajusta anualmente y figura en las tablas de valores ajustados a la inflación del HUD (50 000 dólares para 2024 y 51 600 dólares para 2025), las inversiones financieras, como las acciones y los bonos, se consideran parte de los activos familiares netos. En este caso, el valor de las inversiones financieras de la familia, como las acciones y los bonos, se contabilizaría como parte del patrimonio familiar neto.
- Cuando el valor combinado de todos los bienes personales no esenciales no alcanza el umbral publicado por el HUD, todos los bienes personales no esenciales se excluyen de los activos familiares netos. En este caso, el valor de las inversiones financieras de la familia, como acciones y bonos, no se tendría en cuenta al calcular los activos familiares netos.

Sin embargo, los ingresos reales de las cuentas financieras siempre se incluyen en los ingresos anuales de la familia, independientemente del valor total de los activos familiares netos o de si el activo en sí se incluye o se excluye de los activos familiares netos, a menos que dichos ingresos se excluyan específicamente. Cuando una acción distribuye dividendos en algunos años pero no en otros (por ejemplo, debido al rendimiento del mercado), el dividendo se contabiliza como rendimiento real cuando se distribuye, pero cuando no se distribuye ningún dividendo, el rendimiento real es de 0 dólares.

Cuando las acciones nunca reparten dividendos, el rendimiento real es de 0 dólares.

Política de la AHA

La AHA incluirá los intereses o dividendos obtenidos por las cuentas de inversión como ingresos reales de los activos, incluso cuando las ganancias se reinviertan.

El valor en efectivo de dicho activo se determina deduciendo del valor de mercado cualquier comisión de corretaje, penalización por retirada anticipada u otros costes de conversión del activo en efectivo.

Para determinar el valor de mercado de una cuenta de inversión, la AHA utilizará el valor de la cuenta que figura en el informe de inversión más reciente.

Adiciones a tanto alzado a los activos familiares netos [24 CFR 5.609(b)(24(viii); Aviso PIH 2023-27]

La normativa excluye los ingresos procedentes de adiciones a tanto alzado a los activos familiares, incluidos los premios de loterías u otros concursos, como un tipo de ingresos no recurrentes.

Además, se excluyen de los ingresos las sumas globales procedentes de pagos de seguros, indemnizaciones por pérdidas personales o materiales y recuperaciones de acciones civiles o acuerdos basados en reclamaciones por negligencia, imprudencia u otro incumplimiento de las obligaciones contraídas con un miembro de la familia que, en virtud de la ley, haya dado lugar a que dicho miembro se convierta en un miembro de la familia con discapacidad.

Asimismo, se excluyen de los ingresos las cantidades periódicas diferidas de la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) y las prestaciones de la Seguridad Social que se reciben en forma de pago único o en cantidades mensuales previstas, así como cualquier prestación por discapacidad diferida del Departamento de Asuntos de Veteranos que se reciba en forma de pago único o en cantidades mensuales previstas.

Sin embargo, estas cantidades pueden contabilizarse como activos familiares netos. La PHA debe considerar cualquier rendimiento real o imputado de los activos como ingresos en la siguiente revisión de ingresos aplicable. En el caso de que la suma global añadida a los activos dé lugar a ingresos imputados, que son ingresos no derivados del trabajo, que aumenten los ingresos anuales ajustados de la familia en un 10 % o más, la suma de la suma global a los activos de la familia dará lugar a una revisión provisional inmediata de los ingresos de conformidad con el capítulo 11. Este reexamen de los ingresos debe realizarse tan pronto como se añada la suma global a los activos familiares netos, a menos que la adición se produzca en los últimos tres meses del período de certificación de ingresos de la familia y la PHA decida no realizar el examen.

Para obtener información sobre los pagos únicos que representan el inicio diferido de un pago periódico, la mayoría de los cuales se contabilizan como ingresos, consulte las secciones 6-I.H y 6-I.I.

Política de AHA

Los ingresos únicos solo se contabilizan como activos si la familia los conserva en una forma reconocible como activo. [Preguntas frecuentes sobre RHIIP]. Por ejemplo, si la familia recibe un 1000 dólares en efectivo por ganar la lotería y la familia gasta inmediatamente la totalidad del importe, el pago único no se contabilizará como activo neto de la familia.

Activos de propiedad conjunta [Aviso PIH 2023-27]

En el caso de los activos que sean propiedad conjunta de la familia y de una o más personas ajenas a la familia beneficiaria de la ayuda, la PHA deberá incluir el valor total del activo en el cálculo de los activos netos de la familia, salvo que:

- El activo queda excluido por otros motivos;
- La familia puede demostrar que no tiene acceso al bien; o
- La familia no puede disponer de ninguna parte del activo sin el consentimiento de otro propietario que se niegue a cumplir.

Si la familia demuestra que solo puede acceder a una parte de un activo, solo se incluirá el valor de esa parte en el cálculo del patrimonio neto familiar.

Cualquier ingreso procedente de un activo de propiedad conjunta debe incluirse en los ingresos anuales, salvo que:

- Los ingresos estén específicamente excluidos;
- La familia demuestra que no tiene acceso a los ingresos generados por ese bien; o
- La familia solo tiene acceso a una parte de los ingresos procedentes de ese activo.

Si la familia demuestra que solo puede acceder a una parte de los ingresos de un activo, solo se incluirá el valor de esa parte en el cálculo de los ingresos procedentes de activos.

Si una persona es un beneficiario que tiene derecho a acceder a los fondos de la cuenta solo tras el fallecimiento del titular de la cuenta y no puede retirar fondos de la cuenta de ninguna otra forma, entonces la cuenta no es un activo de la familia asistida, y la familia debe proporcionar la documentación adecuada que demuestre que solo es beneficiaria de la cuenta.

Fideicomisos [24 CFR 5.609(b)(2) y 5.603(b)(4)]

Un *fideicomiso* es un acuerdo legal generalmente regulado por la legislación estatal en el que una parte (el creador o otorgante) transfiere bienes a una segunda parte (el fideicomisario), quien los mantiene en beneficio de uno o más terceros (los beneficiarios).

La base para determinar cómo tratar los fideicomisos se basa en la información sobre quién tiene acceso al capital de la cuenta o a los ingresos de la misma. Hay dos tipos de fideicomisos: *revocables* e *irrevocables*.

Cuando el creador establece un *fideicomiso irrevocable*, no tiene acceso a los fondos de la cuenta. Por lo general, los fideicomisos para necesidades especiales se consideran irrevocables. Los fideicomisos irrevocables que no están bajo el control de ningún miembro de la familia se excluyen de los activos familiares netos. El valor del fideicomiso sigue excluido de los activos familiares netos, siempre y cuando los fondos sigan estando en un fideicomiso que no sea revocable por ningún miembro de la familia o del hogar ni esté bajo su control [24 CFR 5.603(b)(4)]. Además, cuando un fideicomiso irrevocable se excluye de los activos familiares netos, la PHA no debe considerar los ingresos reales obtenidos por el fideicomiso (por ejemplo, los intereses devengados, los ingresos por alquiler si la propiedad se mantiene en el fideicomiso) mientras no se distribuyan los ingresos del fideicomiso.

Plan Administrativo

Un *fideicomiso revocable* es un fideicomiso que el creador del fideicomiso puede modificar o rescindir (revocar). Cuando existe un fideicomiso revocable, el creador tiene acceso a los fondos de la cuenta fiduciaria.

- Un fideicomiso revocable que está bajo el control de la familia se incluye en los activos netos de la familia cuando el otorgante es miembro de la familia asistida. Si se incluye un fideicomiso revocable en el cálculo de los activos netos de la familia, los ingresos reales obtenidos por el fideicomiso revocable también se incluyen en los ingresos de la familia. Por ejemplo, los intereses devengados o los ingresos por alquiler si la propiedad se mantiene en el fideicomiso. La PHA debe calcular los ingresos imputados al fideicomiso revocable si los activos familiares netos superan el umbral publicado por el HUD, que se ajusta anualmente y se incluye en las tablas de valores ajustados a la inflación del HUD (50 000 dólares para 2024 y 51 600 dólares para 2025), y no se pueden calcular los ingresos reales del fideicomiso (por ejemplo, si el fideicomiso está compuesto por tierras agrícolas que no se utilizan).
- Un fideicomiso revocable que no está bajo el control de la familia se excluye de los activos familiares netos. Esto ocurre cuando un miembro de la familia asistida es el beneficiario de un fideicomiso revocable, pero el otorgante no es miembro de la familia asistida. En este caso, el beneficiario no es «propietario» del fideicomiso revocable, y el valor del fideicomiso se excluye de los activos familiares netos. Para que el fideicomiso revocable se considere excluido de los activos familiares netos, ningún miembro de la familia o del hogar puede ser el fideicomisario de la cuenta.

Tanto para los fideicomisos irrevocables como para los revocables, si el valor del fideicomiso no se considera parte del patrimonio familiar neto, las distribuciones del fideicomiso se tratan de la siguiente manera:

- Todas las distribuciones del capital del fideicomiso se excluyen de los ingresos.
- Las distribuciones de los ingresos obtenidos por el fideicomiso (es decir, intereses, dividendos, ganancias realizadas u otros ingresos sobre el capital del fideicomiso) se incluyen como ingresos, a menos que la distribución se utilice para pagar los gastos médicos y de salud de un menor.

Seguro de vida [Aviso FR 2/14/23 y Aviso PIH 2023-27]

Los activos familiares netos no incluyen el valor de los seguros de vida temporales, que no tienen valor en efectivo para el individuo antes de su fallecimiento.

El valor en efectivo de una póliza de seguro de vida disponible para un miembro de la familia antes de su fallecimiento, como una póliza de vida entera o universal, se incluye en el cálculo del valor de los activos familiares. El valor en efectivo es el valor de rescate. Si bien el valor en efectivo de una póliza de seguro se considera un activo, el valor nominal de cualquier póliza no lo es. Si dicha póliza genera dividendos o intereses que la familia puede optar por recibir, el importe de los dividendos o intereses se contabiliza como ingresos del activo, independientemente de que la familia los reciba realmente.

Devoluciones de impuestos [24 CFR 5.603(b)(3)(xi) y Aviso PIH 2023-27]

Todos los importes recibidos por una familia en concepto de devoluciones de impuestos federales o créditos fiscales reembolsables se excluyen del patrimonio neto familiar durante un periodo de 12 meses a partir de la fecha de recepción por parte de la familia.

En el momento de la revisión anual o provisional de los ingresos, si la devolución de impuestos federales se recibió durante los 12 meses anteriores a la fecha de entrada en vigor de la revisión, el importe

Plan administrativo

de la devolución que haya recibido la familia se restará del valor total de los activos familiares netos. Cuando la resta da como resultado un número negativo, los activos familiares netos se considerarán 0 \$.

Exclusiones de activos [24 CFR 5.603(b)]

Se excluyen de los cálculos del patrimonio familiar neto:

- El valor de cualquier cuenta incluida en un plan de jubilación reconocido como tal por el IRS, incluidos los planes de jubilación individuales (IRA), los planes de jubilación de empleadores y los planes de jubilación para trabajadores autónomos [24 CFR 5.603(b)(3)(iii)].
- El valor de los bienes inmuebles sobre los que la familia no tiene autoridad legal efectiva para vender en la jurisdicción en la que se encuentran [24 CFR 5.603(b)(3)(iv)].
 - *Los bienes inmuebles*, tal y como se utilizan en esta parte, tienen el mismo significado que el que se les da en la legislación del estado en el que se encuentran [24 CFR 5.100].
 - Algunos ejemplos de ello son, entre otros, las situaciones de copropiedad (incluidas aquellas en las que uno de los propietarios es víctima de violencia doméstica), en las que una de las partes no puede vender unilateralmente los bienes inmuebles; los bienes inmuebles sujetos a litigio; y los bienes inmuebles heredados que son objeto de disputa [Aviso PIH 2023-27].
- Cualquier cantidad recuperada en cualquier acción civil o acuerdo basado en una reclamación por negligencia profesional, negligencia u otro incumplimiento de las obligaciones contraídas con un miembro de la familia en virtud de la ley, que haya dado lugar a que dicho miembro de la familia sea una persona con discapacidad [24 CFR 5.603(b)(3)(v)];
- El valor de cualquier cuenta de ahorro para la educación Coverdell en virtud del artículo 530 del Código de Rentas Internas de 1986 [24 CFR 5.603(b)(3)(vi)];
- El valor de cualquier programa de matrícula calificado en virtud del artículo 529 de dicho Código [24 CFR 5.603(b)(3)(vi)];
- El valor de cualquier cuenta «baby bond» creada, autorizada o financiada por el gobierno federal, estatal o local [24 CFR 5.603(b)(3)(vi)];
- Intereses en tierras fiduciarias indígenas [24 CFR 5.603(b)(3)(vii)];
- Equidad en una vivienda prefabricada en la que la familia recibe asistencia en virtud del título 24 del CFR, parte 982 [24 CFR 5.603(b)(3)(viii)];
- Equidad en la propiedad en virtud de la Opción de Propiedad de la Vivienda por la que una familia recibe asistencia en virtud del título 24 del CFR, parte 982 [24 CFR 5.603(b)(3)(ix)];
- Cuentas de autosuficiencia familiar [24 CFR 5.603(b)(3)(x)];
- Devoluciones de impuestos federales o créditos fiscales reembolsables durante un período de 12 meses después de su recepción por parte de la familia [24 CFR 5.603(b)(3)(xi)].
- El importe total de los activos mantenidos en un fideicomiso irrevocable [Aviso PIH 2023-27]; y

Plan administrativo

- El importe total de los activos mantenidos en un fideicomiso revocable en el que un miembro de la familia es el beneficiario, pero el otorgante/propietario y el fideicomisario del fideicomiso no es miembro de la familia o del hogar del participante [Aviso PIH 2023-27].

6-IL.D. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS PROCEDENTES DE LOS ACTIVOS

En algunos casos, los importes que se excluyen de los activos familiares netos pueden incluirse como ingresos anuales cuando se realizan desembolsos a una familia con cargo a un activo. En otros casos, los importes se excluyen de los ingresos anuales como una suma global añadida a los activos familiares netos, pero esos fondos se consideran activos familiares netos si se mantienen en una cuenta u otra inversión que se considera parte de los activos familiares netos [Aviso PIH 2023-27].

Activos familiares netos

El patrimonio familiar neto se define como el valor neto en efectivo de todos los activos que posee la familia, después de deducir los costes razonables en que se incurriría para enajenar bienes inmuebles, ahorros, acciones, bonos y otras formas de inversión de capital.

Política de la AHA

Los costes razonables en que se incurriría al enajenar un activo incluyen, entre otros, las penalizaciones por retirada anticipada, los honorarios de los corredores y abogados, y los costes de liquidación en que se incurra en transacciones inmobiliarias, como los costes de liquidación y los impuestos de transferencia [Nueva PH OCC GB, *Determinación de ingresos*, p. 24].

El cálculo de los ingresos por activos a veces requiere que la PHA distinga entre el valor de mercado de un activo y su valor en efectivo.

- El valor de mercado de un activo es su valor en el mercado (por ejemplo, la cantidad que un comprador pagaría por un inmueble o el valor total de una cuenta de inversión).
- El valor en efectivo de un activo es su valor de mercado menos todas las cantidades razonables en que se incurriría al convertir el activo en efectivo.

El valor en efectivo de los bienes inmuebles u otros activos con patrimonio neto negativo se consideraría 0 dólares a efectos del cálculo del patrimonio familiar neto. El patrimonio neto negativo de los bienes inmuebles u otras inversiones no impide a la familia vender la propiedad u otras inversiones, por lo que el patrimonio neto negativo por sí solo no justificaría la exclusión de la propiedad u otras inversiones del patrimonio familiar [Aviso PIH 2023-27].

Ingresos reales de los activos

Los ingresos procedentes de activos deben incluirse en el formulario HUD-50058 independientemente de su importe de los ingresos. Los ingresos reales procedentes de activos siempre se incluyen en los ingresos anuales de una familia, independientemente del valor total de los activos netos familiares o de si el activo en sí está incluido o excluido de los activos netos familiares, a menos que dichos ingresos estén específicamente excluidos por el artículo 24 CFR 5.609(b).

Los ingresos o rendimientos de los activos se consideran generalmente intereses, pagos de dividendos y otros ingresos reales obtenidos del activo, y no el aumento del valor de mercado del mismo. El aumento del valor de mercado es relevante para el valor en efectivo del activo a efectos de determinar el patrimonio neto total de la familia y la imputación de ingresos.

La PHA puede determinar los activos netos de una familia basándose en una autocertificación de la familia en la que se indique que los activos netos de la familia no superan el umbral publicado por el HUD, que se ajusta anualmente y se recoge en las tablas de valores ajustados a la inflación del HUD, sin tomar medidas adicionales para verificar la exactitud de la declaración [24 CFR 5.618(b)]. Las políticas relacionadas con la verificación de activos se encuentran en el capítulo 7 de esta política.

- El umbral es de 50 000 dólares para 2024 y de 51 600 dólares para 2025.

La PHA no puede calcular ni incluir ningún ingreso imputado procedente de activos cuando los activos familiares netos son inferiores o iguales al importe umbral publicado por el HUD [24 CFR 5.609(b)(1)]. Los ingresos reales procedentes de activos deben incluirse en el formulario HUD-50058.

Ingresos imputados procedentes de activos

Cuando los activos familiares netos superan el umbral publicado por el HUD, que se ajusta anualmente y se incluye en las tablas de valores ajustados a la inflación del HUD, la PHA no puede basarse en la autocertificación. Si se pueden calcular los rendimientos reales, la PHA debe incluir los ingresos reales del activo en el formulario HUD-50058 (por ejemplo, una cuenta de ahorros o un certificado de depósito en el que se conozca la tasa de rendimiento). Si no se pueden calcular los rendimientos reales, la PHA debe calcular los rendimientos imputados utilizando el tipo de interés de la libreta de ahorros determinado por el HUD (por ejemplo, bienes inmuebles o bienes muebles no necesarios, como una embarcación de recreo). Los ingresos imputados se calculan multiplicando el valor neto en efectivo del activo, después de deducir los costes razonables en que se incurriría para enajenarlo, por el tipo de interés de la libreta de ahorros publicado por el HUD. Si la PHA puede calcular los ingresos reales de algunos, pero no todos, los activos, la PHA debe calcular los rendimientos reales cuando sea posible y utilizar el tipo de interés de la libreta de ahorros determinado por el HUD para los activos cuyos ingresos reales no puedan calcularse [24 CFR 5.609(a)(2)].

Un activo con un rendimiento real de 0 dólares (como una cuenta corriente sin intereses) no es lo mismo que un activo cuyo rendimiento real no se puede calcular (como los bienes personales no necesarios). Si el activo es un activo financiero y no genera ingresos (por ejemplo, una cuenta bancaria con un tipo de interés del 0 % o una acción que no reparte dividendos en efectivo), entonces el activo genera unos ingresos reales nulos y no se calculan los ingresos imputados. Cuando una acción

Plan administrativo

reparte dividendos en algunos años pero no en otros (por ejemplo, debido al rendimiento del mercado), el dividendo se contabiliza como rendimiento real cuando se reparte, y cuando no se reparte ningún dividendo, el rendimiento real es

es de 0 \$. Cuando la acción nunca emite dividendos, el rendimiento real es siempre de 0 \$.

PARTE III: INGRESOS AJUSTADOS

6-III.A. INTRODUCCIÓN

Resumen

Las regulaciones del HUD exigen que las PHA deduzcan de los ingresos anuales cualquiera de las cinco deducciones obligatorias a las que tiene derecho una familia y permiten a la PHA deducir otras deducciones permisivas de acuerdo con la política de la PHA. El importe resultante es el ingreso ajustado de la familia. Las deducciones obligatorias se encuentran en 24 CFR 5.611.

5.611 *Los ingresos ajustados* son los ingresos anuales (determinados según el § 5.609) de los miembros de la familia que residen o tienen la intención de residir en la unidad de vivienda, después de realizar las siguientes deducciones:

(a) *Deducciones obligatorias*

- (1) 480 dólares por cada persona a cargo (ajustado anualmente por el HUD, redondeado al múltiplo inferior más cercano de 25 \$);
- (2) 525 dólares por cada familia de personas mayores o discapacitadas (ajustado anualmente por el HUD, redondeado al múltiplo más cercano de 25 dólares);
- (3) La suma de lo siguiente, en la medida en que la suma supere el diez por ciento de los ingresos anuales:
 - (i) Gastos médicos y de salud no reembolsados de cualquier familiar anciano o discapacitado;
 - (ii) Gastos no reembolsados de asistencia y aparatos auxiliares razonables para cada miembro de la familia que sea una persona con discapacidad, en la medida necesaria para que cualquier miembro de la familia (incluido el miembro que sea una persona con discapacidad) pueda trabajar; y
- (4) Cualquier gasto razonable de cuidado de niños necesario para que un miembro de la familia pueda trabajar o continuar su educación.

Esta parte cubre las políticas relacionadas con estas deducciones obligatorias. Los requisitos de verificación relacionados con estas deducciones se encuentran en el Capítulo 7.

Anticipación de gastos

Política de la AHA

Por lo general, la AHA utilizará las circunstancias actuales para anticipar los gastos. Cuando sea posible, para los gastos que se espera que fluctúen durante el año (por ejemplo, el cuidado de los niños durante los períodos escolares y no escolares y los gastos médicos cíclicos), la AHA estimará los gastos basándose en datos históricos y en los gastos futuros conocidos.

Si una familia tiene una deuda acumulada por gastos médicos o de asistencia por discapacidad, la AHA incluirá como gasto elegible la parte de la deuda que la familia espera pagar durante el período para el que se determina el ingreso. Sin embargo, no se permitirán los montos deducidos anteriormente, incluso si no se pagaron según lo previsto en un período anterior. La AHA puede solicitar a la familia que presente documentación de los pagos realizados durante el año anterior.

Al calcular los gastos de salud y atención médica, la AHA incluirá aquellos gastos que se prevé que se incurrirán durante los 12 meses siguientes a la fecha de certificación y que no están cubiertos por una fuente externa, como un seguro. La asignación no tiene por objeto conceder a una familia una asignación equivalente a los gastos del año anterior, sino prever los gastos regulares y previstos para el año siguiente. Dado que estos gastos son previstos, la *Guía de ocupación de PH* establece que «es probable que los gastos reales no coincidan con los previstos. Por lo general, esto no se consideraría un pago insuficiente siempre que, en el momento de la revisión anual, los gastos se hayan calculado sobre la base de la verificación adecuada» [Nueva PH OCC GB, *Determinación de ingresos*, p. 30]. Para las revisiones anuales, la AHA utilizará la información correspondiente al periodo de 12 meses anterior.

6-III.B. DEDUCCIÓN POR PERSONAS A CARGO

Se deduce una asignación de 480 dólares de los ingresos anuales por cada persona a cargo (cantidad que el HUD ajustará anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor para Asalariados Urbanos y Empleados Administrativos, redondeada al múltiplo de 25 dólares más cercano) [24 CFR 5.611(a)(1)]. Se entiende por *dependiente* cualquier miembro de la familia que no sea el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular, que sea menor de 18 años o mayor de 18 años y sea una persona con discapacidad o estudiante a tiempo completo. Los hijos en acogida, los adultos en acogida y los ayudantes internos nunca se consideran dependientes [24 CFR 5.603(b)].

6-III.C. DEDUCCIÓN POR FAMILIAS DE PERSONAS MAYORES O DISCAPACITADAS

Se aplica una deducción única de 525 dólares por cada familia con personas mayores o discapacitadas (cuya cuantía será ajustada anualmente por el HUD de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo para Asalariados Urbanos y Empleados Administrativos, redondeada al múltiplo de 25 dólares más cercano) [24 CFR 5.611(a)(2)].

Plan administrativo

Una familia de personas mayores es aquella cuyo cabeza de familia, cónyuge, co-cabeza de familia o único miembro tiene 62 años o más, y una *familia con discapacitados* es aquella cuyo cabeza de familia, cónyuge, co-cabeza de familia o único miembro es una persona con discapacidad [24 CFR 5.403].

6-III.D. DEDUCCIÓN DE GASTOS DE SALUD Y ASISTENCIA MÉDICA [24 CFR 5.611(a)(3)(i) y 5.603(b)]

Los gastos médicos y de salud no reembolsados pueden deducirse en la medida en que, junto con cualquier gasto de asistencia por discapacidad, superen el diez por ciento de los ingresos anuales.

Esta deducción solo se permite a las familias en las que el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular tengan al menos 62 años o sean personas con discapacidad. Si una familia tiene derecho a una deducción por gastos de salud y atención médica, se incluyen los gastos de salud y atención médica no reembolsados de todos los miembros de la familia. La PHA calcula los gastos de salud y atención médica basándose en los gastos anteriores de la familia, pero teniendo en cuenta cualquier cambio previsto en los gastos durante el período de certificación.

Definición de *gastos médicos*

Las regulaciones del HUD definen *los gastos de salud y atención médica* en 24 CFR 5.603(b) como «cualquier costo incurrido en el diagnóstico, cura, mitigación, tratamiento o prevención de enfermedades o pagos por tratamientos que afecten cualquier estructura o función del cuerpo. Los gastos de salud y atención médica incluyen las primas de seguro médico y las primas de atención a largo plazo que se pagan o se prevén durante el período para el cual se calculan los ingresos anuales».

Los gastos médicos y de salud solo pueden deducirse de los ingresos anuales si cumplen con esta definición y no son reembolsados de otra manera.

Aunque el HUD ha revisado la definición de *gastos médicos y de salud* para reflejar la definición general de gastos médicos del Servicio de Impuestos Internos (IRS), el HUD no permite que las PHA alineen específicamente sus políticas con la Publicación 502 del IRS. Las PHA deben revisar cada gasto para determinar si es elegible de acuerdo con la definición del HUD.

Aunque las políticas de las PHA pueden no ajustarse específicamente a la Publicación 502 del IRS, el HUD recomienda que las PHA la utilicen como norma para determinar los gastos admisibles, y las PHA pueden enumerar ejemplos de gastos admisibles en su política, siempre que cumplan con la definición del HUD en 24 CFR 5.603. Las PHA no pueden definir *los gastos de salud y atención médica* de forma más restrictiva que la normativa.

Política de la AHA

La AHA utilizará la publicación 502 más reciente del IRS como norma para determinar si los gastos reclamados por las familias elegibles se consideran gastos médicos y de salud.

Sin embargo, bajo ninguna circunstancia la AHA deducirá ningún gasto incluido en la Publicación 502 del IRS que no se ajuste a la definición de *gastos de salud y atención médica* del HUD.

Plan administrativo

Resumen de los gastos médicos y de salud típicamente admisibles	
Servicios de profesionales médicos Cirugía y procedimientos médicos necesarios, legales y no cosméticos Servicios de centros médicos Hospitalización, cuidados a largo plazo y servicios de enfermería a domicilio Medicamentos recetados e insulina, pero <u>no</u> medicamentos sin receta, incluso si los recomienda un médico Mejoras en la vivienda directamente relacionadas con necesidades médicas (por ejemplo, rampas para sillas de ruedas, barandillas) Primas de seguro médico o el costo de una organización de mantenimiento de la salud (HMO) Primas de Medicare Parte B y Parte D	Programas de tratamiento por abuso de sustancias Tratamiento psiquiátrico Servicios de ambulancia y algunos gastos de transporte relacionados con gastos médicos. La PHA utilizará la tarifa por milla médica más reciente que figura en la Publicación 502 del IRS. El costo y el cuidado del equipo necesario relacionado con una afección médica (por ejemplo, anteojos/lentes, audífonos, muletas y dientes artificiales). Los costos de compra, entrenamiento y mantenimiento de un perro guía u otro animal de servicio para ayudar a una persona con discapacidad visual o auditiva, o a una persona con otras discapacidades físicas. En general, esto incluye cualquier costo, como alimentos, aseo y atención veterinaria, incurrido en el mantenimiento de la salud y la vitalidad del animal de servicio para que pueda desempeñar sus funciones.
Nota: Esta tabla proporciona un resumen de los gastos médicos y de salud elegibles únicamente. En todos los casos, la PHA considerará si los gastos médicos y de salud reclamados por la familia son elegibles según la definición del HUD.	

Familias que reúnen los requisitos para gastos de asistencia médica y sanitaria y por discapacidad

Política de la AHA

Esta política solo se aplica a familias en las que el cabeza de familia, su cónyuge o el cotitular de la cabeza de familia tiene 62 años o más o es una persona con discapacidad.

Cuando los gastos previstos por una familia puedan definirse como gastos de salud y atención médica o como gastos de asistencia por discapacidad, la AHA los considerará gastos de salud y atención médica, a menos que quede claro que los gastos se incurren exclusivamente para permitir que una persona con discapacidad pueda trabajar.

6-III.E. DEDUCCIÓN DE GASTOS DE ASISTENCIA POR DISCAPACIDAD [24 CFR 5.603(b) y 24 CFR 5.611(a)(3)(ii)]

Los gastos razonables no reembolsados por cuidados de asistencia y aparatos auxiliares para cada miembro de la familia que sea una persona con discapacidad pueden deducirse si: (1) son necesarios para que un miembro de la familia mayor de 18 años pueda trabajar, (2) no se pagan a un miembro de la familia ni son reembolsados por una fuente externa, (3) en combinación con cualquier gasto médico, superan el diez por ciento de los ingresos anuales, y (4) no superan los ingresos obtenidos por el miembro de la familia que puede trabajar.

Límite de ingresos ganados en la deducción por gastos de asistencia por discapacidad

Una familia puede optar a la deducción por gastos de asistencia por discapacidad solo si al menos uno de sus miembros (que puede ser la persona con discapacidad) está en condiciones de trabajar [24 CFR 5.603(b)].

La deducción por gastos por discapacidad está limitada al importe de los «ingresos percibidos por los miembros de la familia mayores de 18 años y aptos para trabajar» debido a dichos gastos [24 CFR 5.611(a)(3)(ii)]. Los ingresos percibidos a estos efectos son el importe verificado antes de aplicar cualquier deducción por ingresos no admisibles o exclusión de ingresos.

Política de la AHA

La familia debe identificar a los miembros de la familia que pueden trabajar como resultado de los gastos de asistencia por discapacidad. Al evaluar la solicitud de la familia, la AHA tendrá en cuenta factores como la relación entre el horario de trabajo de los miembros de la familia pertinentes y las horas de cuidado prestadas, el tiempo necesario para el transporte, la relación de los miembros de la familia con la persona con discapacidad y cualquier necesidad especial de la persona con discapacidad que pueda determinar qué miembros de la familia pueden trabajar.

Cuando la AHA determine que los gastos de asistencia por discapacidad permiten que más de un miembro de la familia trabaje, los gastos se limitarán a la suma de los ingresos de los miembros de la familia.

Aparatos auxiliares elegibles [Aviso PIH 2023-27]

Los aparatos auxiliares pueden incluir gastos de sillas de ruedas, rampas, adaptaciones en vehículos, perros guía, animales de asistencia o equipos especiales que permitan a una persona ciega o con baja visión leer o escribir, o equipos especiales que ayuden a una persona sorda o con dificultades auditivas.

Cuidados de asistente elegibles [Aviso PIH 2023-27]

Algunos ejemplos de gastos de asistencia pueden ser enseñar a una persona con discapacidad a realizar tareas cotidianas de forma independiente, como limpiar, bañarse, lavar la ropa y cocinar. La asistencia puede ser de 24 horas al día o durante periodos esporádicos a lo largo del día. La familia determina el tipo de asistencia que es adecuado para la persona con discapacidad.

Política de la AHA

Los gastos de asistencia se incluirán durante el período en que la persona capacitada para trabajar esté empleada, más el tiempo razonable de transporte. El costo de los servicios generales de limpieza y personales no es un gasto de asistencia elegible. Sin embargo, si la persona capacitada para trabajar es la persona con discapacidad, los servicios personales necesarios para que la persona con discapacidad pueda trabajar son elegibles.

Si el asistente también presta otros servicios a la familia, la AHA prorrateará el costo y solo permitirá la parte de los gastos atribuibles a los cuidados de asistencia que permita trabajar a un miembro de la familia. Por ejemplo, si el cuidador también cuida a un niño que no es la persona con discapacidad, el costo del cuidado debe prorratearse. A menos que el cuidador especifique lo contrario, el cálculo se basará en el número de horas dedicadas a cada actividad y/o el número de personas bajo cuidado.

Pagos a miembros de la familia

No se pueden deducir los gastos de asistencia por discapacidad por los pagos a un miembro de una familia asistida [24 CFR 5.603(b)]. Sin embargo, los gastos pagados a un familiar que no sea miembro de la familia asistida pueden deducirse si no son reembolsados por una fuente externa.

Gastos necesarios y razonables

La familia determina el tipo de cuidados o aparatos auxiliares que se proporcionarán y debe describir cómo los gastos permiten que un miembro de la familia pueda trabajar. La familia debe certificar que los gastos de asistencia por discapacidad son necesarios y que no son pagados ni reembolsados por ninguna otra fuente.

Política de la AHA

La AHA determina la razonabilidad de los gastos basándose en los costes habituales de la asistencia o los aparatos en la localidad. Para establecer los costes habituales, la AHA recopilará información de organizaciones que prestan servicios y apoyo a personas con discapacidad. La familia puede presentar, y la PHA considerará, la justificación de los gastos que superen los costes habituales en la zona.

Familias que reúnen los requisitos para gastos de asistencia médica y sanitaria y por discapacidad

Política de la AHA

Plan administrativo

Esta política se aplica únicamente a las familias en las que el cabeza de familia o su cónyuge tiene 62 años o más o es una persona con discapacidad.

Cuando los gastos previstos por una familia puedan definirse como gastos de salud y atención médica o como gastos de asistencia por discapacidad, la AHA los considerará gastos de salud y atención médica, a menos que quede claro que los gastos se incurren exclusivamente para permitir que una persona con discapacidad pueda trabajar.

6-III.F. DEDUCCIÓN DE GASTOS DE CUIDADO INFANTIL

El HUD define *los gastos de cuidado infantil* en el artículo 24 CFR 5.603(b) como «las cantidades que se prevé que pagará la familia por el cuidado de niños menores de 13 años (12 años o menos) (incluidos los niños en acogida) durante el período en el que se calculan los ingresos anuales, pero solo cuando dicho cuidado sea necesario para que un miembro de la familia pueda buscar activamente un empleo, tener un empleo remunerado o continuar su educación, y solo en la medida en que dichos importes no sean reembolsados. El importe deducido deberá reflejar los gastos razonables de cuidado infantil. En el caso del cuidado infantil necesario para permitir el empleo, el importe deducido no excederá el importe de los ingresos por empleo incluidos en los ingresos anuales».

Aclaración del significado de «hijo» a efectos de esta deducción

Los gastos de cuidado infantil no incluyen los pagos de manutención infantil realizados a otra persona en nombre de un menor que no vive en el hogar de la familia asistida [VG, p. 26]. Sin embargo, los gastos de cuidado infantil de los niños en acogida que viven en el hogar de la familia asistida se incluyen al determinar los gastos de cuidado infantil de la familia [HCV GB, p. 5-29].

Requisitos para acogerse a la deducción

Determinación de quién puede realizar una actividad elegible

Política de la AHA

La familia debe identificar al miembro o miembros de la familia que pueden realizar una actividad elegible. El término «*actividad elegible*» en esta sección se refiere a cualquiera de las actividades que pueden hacer que la familia tenga derecho a una deducción por cuidado infantil (buscar trabajo, cursar estudios o tener un empleo remunerado).

Al evaluar la solicitud de la familia, la AHA tendrá en cuenta factores tales como la relación entre el horario de la actividad solicitada y las horas de cuidado prestadas, el tiempo necesario para el transporte, la relación de los miembros de la familia con el niño y cualquier necesidad especial del niño que pueda ayudar a determinar qué miembro de la familia puede realizar una actividad elegible.

Búsqueda de trabajo

Política de la AHA

Si los gastos de cuidado infantil reclamados tienen por objeto permitir que un miembro de la familia busque empleo, la familia deberá aportar pruebas de los esfuerzos realizados por dicho miembro para obtener un empleo en cada revisión. La deducción podrá reducirse o denegarse si los esfuerzos de búsqueda de empleo del miembro de la familia no son proporcionales a los gastos de cuidado infantil permitidos por La AHA.

Ampliación de la formación

Política de la AHA

Si los gastos de cuidado infantil que se reclaman son para que un miembro de la familia pueda continuar su educación, dicho miembro debe estar matriculado en una escuela (académica o profesional) o participar en un programa de formación oficial. No es necesario que el miembro de la familia sea estudiante a tiempo completo, pero el tiempo dedicado a las actividades educativas debe ser proporcional a los gastos de cuidado infantil reclamados.

Tener un empleo remunerado

Política de la AHA

Si los gastos de cuidado infantil que se reclaman son para que un miembro de la familia pueda tener un empleo remunerado, la familia debe proporcionar pruebas del empleo del miembro de la familia durante el tiempo en que se presta el cuidado infantil. Se considera empleo remunerado cualquier actividad laboral legal (a tiempo completo o parcial) por la que un miembro de la familia recibe una remuneración.

Límite de ingresos ganados para la deducción de gastos de cuidado infantil

Cuando un miembro de la familia busca trabajo o continúa su educación, no hay límite en la cantidad que se puede deducir por el cuidado de los niños, aunque el cuidado debe seguir siendo necesario y razonable. Sin embargo, cuando el cuidado infantil permite a un miembro de la familia trabajar, la deducción está limitada por «el importe de los ingresos por empleo incluidos en los ingresos anuales» [24 CFR 5.603(b)].

Los ingresos obtenidos utilizados para este fin son la cantidad de ingresos obtenidos verificados tras aplicar cualquier deducción o exclusión de ingresos.

La PHA no debe limitar la deducción al tipo de cuidado infantil más económico. Si el cuidado permite a la familia realizar más de una actividad elegible, incluido el trabajo, el límite se calcula en proporción al tiempo dedicado al trabajo [HCV GB, p. 5-30].

Política de la AHA

Cuando los gastos de cuidado infantil que se reclaman tienen por objeto permitir que un miembro de la familia trabaje, solo se tendrá en cuenta el ingreso de un miembro de la familia durante un período determinado. Cuando más de un miembro de la familia trabaja durante un período determinado, la AHA generalmente limitará los gastos de cuidado infantil permitidos al ingreso del miembro con el salario más bajo. La familia puede proporcionar información que respalde la solicitud de designar a otro miembro de la familia como la persona que puede trabajar.

Gastos de cuidado infantil elegibles

El tipo de cuidado que se proporcionará lo determina la familia asistida. La PHA no puede negarse a conceder a una familia la deducción por gastos de cuidado infantil porque haya un miembro adulto de la familia en el hogar que pueda proporcionar cuidado infantil [VG, p. 26].

Actividades de cuidado infantil permitidas

Política de la AHA

En el caso de los niños en edad escolar, no se tienen en cuenta los gastos atribuibles a actividades escolares públicas o privadas durante el horario escolar habitual. Los gastos incurridos en actividades supervisadas después de la escuela o durante las vacaciones escolares (por ejemplo, campamentos de verano, ligas deportivas extraescolares) son formas admisibles de cuidado infantil.

Los gastos de limpieza general del hogar y los servicios personales no son elegibles. Del mismo modo, los gastos de cuidado infantil pagados a un miembro de la familia que vive en la unidad familiar no son elegibles; sin embargo, los pagos por cuidado infantil a familiares que no viven en la unidad son elegibles.

Si un proveedor de cuidado infantil también presta otros servicios a una familia o si el cuidado infantil se utiliza para permitir que un miembro de la familia realice actividades que no son elegibles para su consideración, la AHA prorrateará los costos y solo permitirá la parte de los gastos atribuible al cuidado infantil para actividades elegibles. Por ejemplo, si el proveedor de cuidado también cuida a un niño con discapacidades mayor de 13 años, el costo del cuidado se prorrateará. A menos que el proveedor de cuidado infantil especifique lo contrario, el cálculo se basará en el número de horas dedicadas a cada actividad y/o el número de personas bajo cuidado.

Costes necesarios y razonables

Los gastos de cuidado infantil se considerarán necesarios si: (1) la familia explica adecuadamente cómo el cuidado permite a un miembro de la familia trabajar, buscar empleo activamente o continuar su educación, y (2) la familia certifica, y el proveedor de cuidado infantil verifica, que los gastos no son pagados ni reembolsados por ninguna otra fuente.

Política de AHA

Los gastos de cuidado infantil se considerarán para el tiempo necesario para la actividad elegible más un tiempo razonable de transporte. En el caso del cuidado infantil que permita a un miembro de la familia asistir a la escuela, el tiempo permitido no podrá exceder una hora de estudio por cada hora de clase.

Para establecer la razonabilidad de los gastos de cuidado infantil, la AHA utilizará la lista de gastos de cuidado infantil de una entidad local cualificada que subvencione los gastos de cuidado infantil o conceda licencias a los proveedores de cuidado infantil. Las familias pueden presentar, y la AHA considerará, justificaciones para los gastos que superen los gastos habituales en la zona.

6-III.G. EXENCIONES POR DIFICULTADES ECONÓMICAS [24 CFR 5.611(c), (d) y (e)]

Gastos de asistencia médica y sanitaria y de asistencia por discapacidad [24 CFR 5.611(c); Aviso PIH 2023-27]

La normativa establece dos tipos de categorías de exención por dificultades económicas para las familias que reúnen los requisitos para gastos de asistencia médica y sanitaria no reembolsados y/o gastos de asistencia por discapacidad. Una familia se beneficiará de esta exención por dificultades económicas solo si tiene gastos elegibles que puedan deducirse en exceso del cinco por ciento de los ingresos anuales. Para poder reclamar los gastos de asistencia médica y sanitaria no reembolsados, la familia debe tener un cabeza de familia, un co-cabeza de familia o un cónyuge que sea una persona mayor o una persona con discapacidad. Para reclamar gastos no reembolsados por cuidados auxiliares y aparatos auxiliares razonables, la familia debe incluir a una persona con discapacidad, y los gastos deben permitir que cualquier miembro de la familia (incluido el miembro con discapacidad) pueda trabajar.

Las familias pueden tener derecho a la desgravación en una de las dos categorías siguientes: desgravación gradual o desgravación general, tal y como se definen a continuación.

Ayuda gradual

La primera categoría es aplicable a todas las familias que recibieron una deducción por gastos médicos y de salud no reembolsados y/o gastos razonables de asistencia o aparatos auxiliares basados en su revisión de ingresos más reciente antes del 1 de enero de 2024. La familia debe recibir la ayuda gradual si se determina que cumple los requisitos. Estas familias comenzarán a recibir una ayuda gradual de 24 meses en su próxima revisión anual o intermedia, lo que ocurra primero, después de la fecha en que la PHA aplique la ayuda gradual.

Para estas familias, el importe mínimo se introducirá gradualmente de la siguiente manera:

- La familia tiene derecho a una deducción por el importe total de los gastos que superen el 5 % de los ingresos anuales durante los primeros 12 meses.
- Al término de los 12 meses, la familia tiene derecho a una deducción por el importe total de los gastos que superen el 7,5 % de los ingresos anuales durante otros 12 meses.
- Al cabo de 24 meses, se aplicará el umbral estándar del 10 %, a menos que la familia reúna los requisitos para acogerse a la categoría general de ayuda por dificultades económicas.

Cuando la ayuda gradual de una familia que cumple los requisitos comienza en una revisión provisional, la PHA debe tramitar otra transacción (ya sea una revisión provisional o una transacción no provisional, según corresponda) un año después para pasar a la familia a la siguiente fase.

Antes de que finalice el período de 24 meses, la familia puede solicitar una exención por dificultades económicas en virtud de la segunda categoría, tal y como se describe a continuación. Si se determina que la familia cumple los requisitos de la segunda categoría, la exención por dificultades económicas en virtud de la primera categoría finaliza y las dificultades económicas de la familia se gestionan de

Plan administrativo

de acuerdo con los requisitos que se enumeran a continuación. Una vez que una familia solicita la ayuda general, ya no puede recibir la ayuda gradual.

Las PHA deben realizar un seguimiento del período de transición de 24 meses para cada familia elegible, incluso si los gastos de una familia se sitúan por debajo del porcentaje de transición adecuado, durante el primer o segundo período de transición de 12 meses. La transición debe continuar para las familias que se mudan a otra unidad de vivienda en la misma PHA. Cuando la familia es tratada como una nueva admisión en una propiedad o programa diferente (por ejemplo, la familia se muda de una vivienda pública al programa HCV), a menos que la PHA tenga una política escrita para continuar con la ayuda gradual tras la admisión, la deducción de los gastos de la familia se calculará utilizando el umbral del 10 %, a menos que la PHA apruebe una solicitud de ayuda general. Cuando una familia se muda con asistencia continuada o se traslada a una nueva PHA, debe seguir recibiendo la ayuda gradual. La familia debe recibir los meses naturales restantes del porcentaje gradual. La PHA debe utilizar la documentación de la ayuda gradual existente para determinar los meses naturales restantes y el porcentaje gradual.

Política de la AHA

La AHA no continuará con la ayuda gradual para las familias que se trasladen de una vivienda pública a un HCV. Estas familias serán tratadas como nuevas admisiones y la suma de los gastos que supere el 10 % de los ingresos anuales se utilizará para calcular sus ingresos ajustados.

Ayuda general

La segunda categoría es para las familias que puedan demostrar:

- Sus gastos médicos y/o de asistencia por discapacidad han aumentado (aparte del cambio al umbral más alto); o
 - Las dificultades económicas de la familia son consecuencia de un cambio en las circunstancias (tal y como se define en la política de la PHA) que, de otro modo, no darían lugar a una revisión provisional.
- La familia puede solicitar una exención por dificultades económicas en virtud de la segunda categoría, independientemente de si la familia ha recibido anteriormente las deducciones por asistencia médica y/o por discapacidad o si está recibiendo o ha recibido anteriormente ayuda en virtud de la categoría de ayuda gradual mencionada anteriormente. El HUD exige que las PHA elaboren políticas que definan lo que se considera una dificultad económica a efectos de esta exención.

Plan Administrativo

La PHA debe obtener una verificación de la dificultad por parte de un tercero o debe documentar en el expediente la razón por la que no se pudo obtener dicha verificación. Las PHA deben intentar obtener la verificación de un tercero antes de que finalice el período de exención por dificultad de 90 días.

Política de la AHA

Para poder optar a una exención por dificultades económicas, la familia debe presentar una solicitud por escrito. La solicitud debe demostrar que los gastos médicos y/o de asistencia por discapacidad de la familia han aumentado (aparte del aumento del umbral) y que las dificultades económicas de la familia son consecuencia de un cambio en las circunstancias. La AHA define un *cambio en las circunstancias* como una disminución de los ingresos o un aumento de otros gastos que ha provocado dificultades económicas a la familia, pero que por sí solo no da lugar a una revisión provisional de conformidad con las políticas de la AHA.

Entre los ejemplos de circunstancias que constituyen dificultades económicas se incluyen las siguientes situaciones:

La familia está a la espera de una determinación de elegibilidad para un programa de asistencia federal, estatal o local, como una determinación de subsidio por desempleo o prestaciones por discapacidad.

Los ingresos de la familia han disminuido debido a la pérdida del empleo, el fallecimiento de un miembro de la familia o a causa de una catástrofe natural o declarada como tal por el gobierno federal o estatal; o

Otras circunstancias determinadas por la AHA.

La familia debe proporcionar una verificación de la dificultad por parte de un tercero junto con la solicitud. Si no se dispone de una verificación por parte de un tercero, la PHA documentará el expediente con el motivo e intentará obtener la verificación de un tercero antes de que finalice el período de exención por dificultad de 90 días.

La PHA debe notificar por escrito y sin demora a la familia el cambio en la determinación de los ingresos ajustados y el alquiler de la familia como resultado de las exenciones por dificultades económicas. La notificación debe informar a la familia de la fecha de inicio y vencimiento de la exención por dificultades económicas [24 CFR 5.611(e)(2)].

Política de la AHA

La AHA determinará si la familia reúne los requisitos en un plazo de 30 días naturales y notificará a la familia por escrito el resultado en un plazo de 10 días hábiles a partir de la determinación.

Si la AHA deniega la solicitud de exención por dificultades económicas, la notificación de la AHA también indicará que, si la familia no está de acuerdo con la determinación de la AHA, puede solicitar una audiencia.

Plan administrativo

Si la familia reúne los requisitos para una exención, la AHA incluirá la fecha en que comenzará la exención por dificultades económicas y la fecha en que expirará, así como información sobre cómo solicitar una prórroga de 90 días en función de las circunstancias familiares.

Si la familia cumple los requisitos, recibirá una deducción por el importe de los gastos elegibles que superen el cinco por ciento de los ingresos anuales.

La ayuda por dificultades económicas de la familia finaliza cuando las circunstancias que la hicieron elegible para la ayuda ya no son aplicables o después de 90 días, lo que ocurra primero. Sin embargo, la PHA puede, a su discreción, prorrogar la ayuda por uno o más períodos adicionales de 90 días mientras continúen las dificultades económicas de la familia. Las PHA no están limitadas a un número máximo de prórrogas de 90 días.

Las PHA deben establecer políticas por escrito sobre los tipos de circunstancias que permitirán a una familia acogerse a una exención por dificultades económicas y cuándo dichas deducciones podrán optar a prórrogas adicionales de 90 días. Las PHA deben elaborar políticas que exijan a las familias informar si las circunstancias que les dieron derecho a la exención por dificultades económicas ya no son aplicables.

Política de la AHA

La familia puede solicitar una prórroga, ya sea verbalmente o por escrito, antes de que finalice el período de exención por dificultades económicas. La AHA prorrogará la exención por 90 días adicionales si la familia demuestra a satisfacción de la AHA que sigue reuniendo los requisitos para la exención por dificultades económicas en función de las circunstancias descritas anteriormente. La AHA exigirá una verificación actualizada basada en las circunstancias actuales de la familia. Se podrán conceder prórrogas adicionales, según cada caso, siempre que la familia siga solicitándolas antes de que finalice cada período de exención por dificultades económicas. Las familias deben informar si las circunstancias que les dieron derecho a la exención por dificultades económicas ya no son aplicables. La AHA podrá poner fin a la exención por dificultades económicas en cualquier momento si determina que la familia ya no cumple los requisitos para ello.

Exención por dificultades económicas para gastos de cuidado infantil [24 CFR 5.611(d) y Aviso PIH 2023-27]

Una familia cuya elegibilidad para la deducción por gastos de cuidado infantil está por terminar puede solicitar una exención por dificultades económicas para continuar recibiendo la deducción. Si la familia demuestra a satisfacción de la PHA que no puede pagar el alquiler debido a la pérdida de la deducción por gastos de cuidado infantil, y que los gastos de cuidado infantil siguen siendo necesarios aunque el miembro de la familia no esté trabajando, buscando trabajo o tratando de continuar su educación, la PHA debe recalcular los ingresos ajustados de la familia y continuar con la deducción por cuidado infantil.

La PHA debe elaborar una política para definir qué constituye una dificultad, lo que incluye la incapacidad de la familia para pagar el alquiler. La PHA debe obtener una verificación de la dificultad por parte de un tercero o debe documentar en el expediente la razón por la que no se pudo obtener dicha verificación. Las PHA deben

Plan administrativo

Intentar obtener una verificación de terceros antes de que finalice el periodo de exención por dificultades económicas de 90 días.

Política de la AHA

Para que una familia pueda optar a la exención, debe demostrar que su incapacidad para pagar el alquiler se debe a la pérdida de esta deducción. La AHA define esta dificultad como una posible disminución de los ingresos o un aumento de otros gastos que se derivaría de la pérdida de los gastos de cuidado infantil y que dicha pérdida afectaría a la capacidad de la familia para pagar el alquiler.

Algunos factores que se deben tener en cuenta para determinar si la familia no puede pagar el alquiler pueden incluir determinar que el alquiler, el pago de los servicios públicos y los gastos aplicables (gastos de cuidado infantil o gastos médicos y de salud) son más del 40 % de los ingresos ajustados de la familia, o verificar si la familia ha tenido gastos imprevistos, como facturas médicas elevadas, que han afectado a su capacidad para pagar el alquiler.

La familia también debe demostrar que los gastos de cuidado infantil siguen siendo necesarios aunque el miembro de la familia ya no esté empleado o no continúe sus estudios. La AHA considerará la elegibilidad según este criterio caso por caso (por ejemplo, si el miembro de la familia que estaba empleado ha dejado su trabajo para proporcionar cuidados no remunerados a un amigo o familiar anciano que está gravemente enfermo y vive al otro lado de la ciudad).

La familia debe proporcionar una verificación de la dificultad por parte de un tercero junto con la solicitud. Si no se dispone de una verificación por parte de un tercero, la AHA documentará el expediente con el motivo e intentará obtener la verificación de un tercero antes de que finalice el periodo de exención por dificultades de 90 días.

La PHA debe notificar inmediatamente por escrito a la familia el cambio en la determinación de los ingresos ajustados y el alquiler de la familia como resultado de las exenciones por dificultades económicas.

Si la PHA rechaza la solicitud, la notificación debe indicar específicamente el motivo del rechazo. Las PHA deben notificar a las familias con 30 días de antelación cualquier aumento del alquiler.

Si la PHA aprueba la solicitud, la notificación debe informar a la familia de cuándo comenzará y expirará la exención por dificultades económicas [24 CFR 5.611(e)(2)]. La notificación también debe indicar la obligación de la familia de informar a la PHA si las circunstancias que la hicieron elegible para la ayuda ya no son aplicables y que los ingresos ajustados de la familia y el alquiler del inquilino se volverán a calcular al expirar la exención por dificultades económicas [Aviso PIH 2023-27].

Política de la AHA

La AHA determinará si la familia reúne los requisitos en un plazo de 30 días naturales y notificará por escrito a la familia el resultado en un plazo de 10 días hábiles a partir de la determinación.

Plan administrativo

Si la AHA deniega la solicitud de exención por dificultades económicas, la notificación de la AHA también indicará que, si la familia no está de acuerdo con la decisión de la AHA, puede solicitar una audiencia informal.

Si la familia reúne los requisitos para una exención, la AHA incluirá toda la información requerida anteriormente, así como información sobre cómo solicitar una prórroga de 90 días en función de las circunstancias familiares.

Si la familia reúne los requisitos, la exención por dificultades económicas y el cálculo alternativo del ingreso ajustado resultante deben mantenerse durante un período de hasta 90 días.

La PHA puede, a su discreción, prorrogar las exenciones por dificultades económicas por períodos adicionales de 90 días en función de las circunstancias familiares y según lo establecido en las políticas de la PHA. Las PHA no están limitadas a un número máximo de prórrogas de 90 días. Las PHA deben elaborar políticas que exijan a las familias informar si las circunstancias que las hicieron elegibles para la exención por dificultades económicas ya no son aplicables.

Las PHA deben notificar por escrito y sin demora a las familias si se les deniega la exención por dificultades económicas inicial o la prórroga adicional de 90 días de la exención. Si la PHA deniega la solicitud, la notificación debe indicar específicamente el motivo de la denegación.

Las PHA deben notificar a la familia si la exención por dificultades económicas ya no es necesaria y se va a cancelar porque las circunstancias que hicieron que la familia fuera elegible para la exención ya no se dan. La notificación debe indicar la fecha de cancelación y avisar con 30 días de antelación del aumento del alquiler, si procede.

Política de la AHA

La familia puede solicitar una prórroga, ya sea verbalmente o por escrito, antes de que finalice el período de exención por dificultades económicas. La AHA prorrogará la ayuda por 90 días adicionales si la familia demuestra a satisfacción de la AHA que sigue reuniendo los requisitos para la exención por dificultades económicas. La AHA exigirá una verificación actualizada basada en las circunstancias actuales de la familia. Se podrán conceder prórrogas adicionales, según cada caso, siempre que la familia siga solicitándolas antes de que finalice cada período de exención por dificultades económicas. Las familias deben informar si las circunstancias que les dieron derecho a la exención por dificultades económicas ya no son aplicables. La AHA podrá rescindir la exención por dificultades económicas en cualquier momento si determina que la familia ya no cumple los requisitos para la exención.

6-III.H. DEDUCCIONES PERMITIDAS [24 CFR 5.611(b)(1)(ii)]

La PHA puede adoptar deducciones permisivas adicionales de los ingresos anuales si establece una política en el plan administrativo. Las deducciones permisivas son deducciones adicionales y opcionales que pueden aplicarse a los ingresos anuales. Al igual que las deducciones obligatorias, las deducciones permisivas deben basarse en la necesidad o las circunstancias familiares y deben estar diseñadas para fomentar la autosuficiencia u otros fines económicos. Si la PHA ofrece deducciones permisivas, estas deben concederse a todas las familias que reúnan los requisitos para ello y deben complementar las exclusiones y deducciones de ingresos existentes [PH Occ GB, p. 128]. Las deducciones permisivas pueden utilizarse para incentivar o fomentar la autosuficiencia y la movilidad económica.

Una PHA que adopte tales deducciones debe contar con fondos suficientes para cubrir el aumento del costo de la asistencia para la vivienda que supongan las deducciones. Una PHA no podrá optar a un aumento de la financiación para la renovación del HCV por los costos de los subsidios resultantes de tales deducciones.

Política de la AHA

La AHA ha optado por no utilizar deducciones permisivas.

PARTE IV: CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN FAMILIAR Y LA

SUBVENCIÓN DE LA PHA 6-IV.A. RESUMEN DE LOS CÁLCULOS DEL ALQUILER

Y LA SUBVENCIÓN

Fórmula TTP [24 CFR 5.628]

Las regulaciones del HUD especifican la fórmula para calcular el pago total del inquilino (TTP) para una familia que recibe asistencia. El TTP es el mayor de los siguientes montos, redondeado al dólar más cercano:

- El 30 % de los ingresos mensuales ajustados de la familia (los ingresos ajustados se definen en la Parte II).
- El 10 % de los ingresos brutos mensuales de la familia (los ingresos anuales, tal y como se definen en la Parte I, divididos entre 12)
- El alquiler social (solo en los estados en los que se paga)
- Un alquiler mínimo entre 0 y 50 dólares establecido por la PHA

La PHA tiene la autoridad de suspender y eximir a las familias del alquiler mínimo cuando existe una dificultad financiera, tal y como se define en la sección 6-IV.B.

El importe que una familia paga por el alquiler y los servicios públicos (la parte que corresponde a la familia) nunca será inferior al TTP de la familia, pero puede ser superior al TTP en función del alquiler que se cobre por la vivienda que elija la familia.

Alquiler social [24 CFR 5.628]

Política de la AHA

El alquiler social no se aplica en esta localidad.

Alquiler mínimo [24 CFR 5.630]

Política de la AHA

El alquiler mínimo para esta localidad es de 0 \$.

Participación familiar [24 CFR 982.305(a)(5)]

Si una familia elige una unidad con un alquiler bruto (alquiler al propietario más una asignación para los servicios públicos pagados por el inquilino) que excede el estándar de pago aplicable de la PHA: (1) la familia pagará más que el TTP, y (2) en el momento de la ocupación inicial, la PHA no podrá aprobar el alquiler si ello implica que la parte que debe pagar la familia exceda el 40 % de los ingresos mensuales ajustados de la familia. (Para más información sobre la aplicación de las normas de pago, véase la sección 6-IV.C.)

Subvención de la PHA [24 CFR 982.505(b)]

La PHA pagará una ayuda mensual para la vivienda (HAP) a las familias que sea igual al menor de los siguientes importes: (1) la norma de pago aplicable a la familia menos el TTP de la familia o (2) el alquiler bruto de la vivienda de la familia menos el TTP. (Para más información sobre la aplicación de las normas de pago, véase la sección 6-IV.C).

Reembolso de servicios públicos [24 CFR 982.514(b); 982.514(c)]

Cuando la subvención de la PHA para una familia supera el alquiler al propietario, la familia tiene derecho a un reembolso de los servicios públicos. El HUD permite a la PHA pagar el reembolso a la familia o directamente al proveedor de servicios públicos.

Política de la AHA

La AHA reembolsará los gastos de servicios públicos a la familia.

La PHA puede realizar todos los pagos de reembolso de servicios públicos a las familias que reúnan los requisitos de forma mensual o trimestral cuando el importe del reembolso mensual sea de 15,00 dólares o menos.

Los reembolsos deben realizarse una vez por trimestre natural y deben prorratearse si la familia abandona el programa antes de su próximo reembolso trimestral. La PHA también debe adoptar políticas de ayuda para las familias para las que recibir el reembolso trimestral supondría una dificultad económica.

Política de la AHA

La AHA emitirá todos los reembolsos de servicios públicos mensualmente.

6-IV.B. DIFICULTADES ECONÓMICAS QUE AFECTAN AL ALQUILER MÍNIMO [24 CFR 5.630]

Política de la AHA

Las normas sobre dificultades económicas que se describen a continuación no se aplican en esta jurisdicción porque la AHA ha establecido un alquiler mínimo de 0 dólares.

Resumen

Si la PHA establece un alquiler mínimo superior a cero, la PHA debe conceder una exención del alquiler mínimo si una familia no puede pagarlo debido a dificultades económicas.

La exención por dificultades económicas solo se aplica a las familias que deben pagar el alquiler mínimo. Si el TTP de una familia es superior al alquiler mínimo, la familia no tiene derecho a una exención por dificultades económicas. Si la PHA determina que existen dificultades económicas, la parte que debe pagar la familia es la más alta de los componentes restantes del TTP calculado de la familia.

Dificultades económicas según la definición del HUD

Las dificultades económicas incluyen las siguientes situaciones:

- (1) La familia ha perdido la elegibilidad o está a la espera de una determinación de elegibilidad para un programa de asistencia federal, estatal o local. Esto incluye a un miembro de la familia que es un extranjero admitido legalmente para la residencia permanente en virtud de la Ley de Inmigración y Nacionalidad y que tendría derecho a prestaciones públicas si no fuera por el Título IV de la Ley de Responsabilidad Personal y Oportunidad Laboral de 1996.

Política de la AHA

Se considerará que existe una dificultad solo si la pérdida de la elegibilidad afecta la capacidad de la familia para pagar el alquiler mínimo.

Para una familia que está esperando una determinación de elegibilidad, el período de dificultad económica finalizará el primer día del mes siguiente a: (1) la implementación de la asistencia, si se aprueba, o (2) la decisión de denegar la asistencia. Una familia cuya solicitud de asistencia sea denegada puede solicitar una exención por dificultad económica basándose en una de las otras circunstancias de dificultad económica permitidas.

- (2) La familia sería desalojada porque no puede pagar el alquiler mínimo. Política de la AHA.

Para que una familia pueda acogerse a esta disposición, la causa del posible desalojo debe ser el impago del alquiler al propietario o de los servicios públicos pagados por el inquilino.

- (3) Los ingresos familiares han disminuido debido a un cambio en las circunstancias familiares, incluida la pérdida del empleo.

- (4) Se ha producido una muerte en la familia. Política de la AHA

Para poder acogerse a esta disposición, la familia debe describir cómo el fallecimiento ha provocado dificultades económicas (por ejemplo, debido a los gastos relacionados con el funeral o a la pérdida de los ingresos del miembro de la familia).

- (5) La familia ha experimentado otras circunstancias determinadas por la PHA.

Política de la AHA

La AHA no ha establecido ningún criterio adicional de dificultad.

Aplicación de la exención por dificultades económicas

Determinación de las dificultades económicas

Cuando una familia solicita una exención por dificultades económicas, la PHA debe suspender el requisito de alquiler mínimo a partir del primer día del mes siguiente a la solicitud de la familia.

A continuación, la PHA determina si existe una dificultad económica y si esta es temporal o a largo plazo.

Política de la AHA

La AHA define la dificultad temporal como una dificultad que se espera que dure 90 días o menos. La dificultad a largo plazo se define como una dificultad que se espera que dure más de 90 días.

Cuando se suspende el alquiler mínimo, la parte que corresponde a la familia vuelve a ser el componente más alto de los componentes restantes del TTP calculado. El siguiente ejemplo muestra el efecto de la exención del alquiler mínimo.

Ejemplo: Impacto de la exención del alquiler mínimo	
Supongamos que la PHA ha establecido un alquiler mínimo de 50 dólares.	
Participación familiar: sin dificultades económicas	Participación familiar – Con dificultades económicas
0 30 % de los ingresos mensuales ajustados	0 30 % de los ingresos mensuales ajustados
15 10 % de los ingresos brutos mensuales N/A Alquiler social	15 10 % de los ingresos brutos mensuales N/A Alquiler social
50 Alquiler mínimo	50 Alquiler mínimo
Se aplica el alquiler mínimo. = e TTP 50	Se concede exención por dificultades económicas. = e TTP: 15 \$

Plan administrativo

Política de AHA

Para poder optar a una exención por dificultades económicas, la familia debe presentar una solicitud por escrito. En la solicitud se debe explicar la naturaleza de las dificultades y cómo estas han afectado a la capacidad de la familia para pagar el alquiler mínimo.

La AHA tomará una decisión sobre la dificultad económica en un plazo de 30 días naturales.

Sin dificultades económicas

Si la PHA determina que no existe dificultad financiera, la PHA restablecerá el alquiler mínimo y exigirá a la familia que reembolse los importes suspendidos.

Política de la AHA

La AHA exigirá a la familia que devuelva el importe suspendido en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación de la AHA de que no se ha concedido la exención por dificultades económicas.

Dificultad temporal

Si la PHA determina que las dificultades económicas que dan derecho a la exención son temporales, la PHA deberá suspender el alquiler mínimo durante un periodo de 90 días a partir del primer día del mes siguiente a la fecha en que la familia solicitó la exención por dificultades económicas.

Al final del período de suspensión de 90 días, la familia deberá reanudar el pago del alquiler mínimo y reembolsar a la PHA los importes suspendidos. El HUD exige a la PHA que ofrezca un acuerdo de reembolso razonable, en los términos y condiciones establecidos por la PHA. La PHA también puede determinar que las circunstancias han cambiado y que la dificultad económica es ahora una dificultad a largo plazo.

Política de la AHA

La AHA celebrará un acuerdo de reembolso de conformidad con los procedimientos establecidos en el capítulo 16 del presente plan.

Dificultades económicas a largo plazo

Si la PHA determina que las dificultades económicas son de larga duración, deberá eximir a la familia del requisito de alquiler mínimo mientras duren dichas dificultades. La exención se aplicará desde el primer día del mes siguiente a la solicitud de la familia hasta el final de las dificultades que la hayan motivado. Cuando se determine que las dificultades económicas son de larga duración, la familia no estará obligada a reembolsar el alquiler mínimo.

Política de la AHA

El período de dificultad económica finaliza cuando se da cualquiera de las siguientes circunstancias:

Plan administrativo

- (1) En una revisión provisional o anual, el TTP calculado de la familia es superior al alquiler mínimo.
- (2) En el caso de las condiciones de dificultad basadas en la pérdida de ingresos, la condición de dificultad seguirá reconociéndose hasta que se obtengan nuevas fuentes de ingresos que sean al menos iguales a la cantidad perdida. Por ejemplo, si se aprueba una dificultad porque una familia ya no recibe una pensión alimenticia de 60 dólares al mes, la dificultad seguirá existiendo hasta que la familia reciba al menos 60 dólares al mes de otra fuente de ingresos o vuelva a recibir la pensión alimenticia.
- (3) En el caso de las condiciones de dificultad basadas en gastos relacionados con la dificultad, la exención del alquiler mínimo seguirá reconociéndose hasta que el importe acumulado exento sea igual al gasto incurrido.

6-IV.C. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE PAGO [24 CFR 982.505(c) y Aviso PIH 2024-34]

Resumen

El calendario de normas de pago de la PHA se utiliza para calcular los pagos de asistencia para la vivienda de las familias beneficiarias del HCV. En esta sección se aborda la aplicación de las normas de pago de la PHA. El establecimiento y la revisión del calendario de normas de pago de la PHA se tratan en el capítulo 16.

La norma de pago se define como «el pago mensual máximo de asistencia para una familia que recibe ayuda del programa de vales (antes de deducir el pago total del inquilino por parte de la familia)» [24 CFR 982.4(b)].

La norma de pago para una familia es la menor de (1) la norma de pago para el tamaño de la unidad familiar, que se define como el número adecuado de dormitorios para la familia según las normas de subsidio de la PHA [24 CFR 982.4(b)], o (2) la norma de pago para el tamaño de la unidad de vivienda alquilada por la familia [24 CFR 982.505(c)(1)].

Si la PHA ha establecido una norma de pago excepcional para una parte designada de un área FMR de conformidad con 24 CFR 982.503 y la unidad de una familia está ubicada en el área designada, la PHA debe utilizar la norma de pago adecuada para el área excepcional [24 CFR 982.505(c)(2)].

La PHA debe pagar una ayuda mensual para la vivienda (HAP) a una familia que sea la menor de (1) la norma de pago para la familia menos el TTP de la familia o (2) el alquiler bruto de la unidad de la familia menos el TTP.

Si durante la vigencia del contrato HAP para la unidad de una familia, el propietario reduce el alquiler, la PHA volverá a calcular el HAP utilizando la menor de las siguientes cantidades: la norma de pago inicial o el alquiler bruto de la unidad [HCV GB, p. 7-8].

Cambios en las normas de pago

Cuando la PHA revise sus normas de pago durante la vigencia del contrato HAP para la unidad de una familia, aplicará las nuevas normas de pago de conformidad con las regulaciones del HUD. Las regulaciones que rigen los aumentos y disminuciones en la norma de pago han cambiado, con una fecha de cumplimiento obligatorio del 3 de diciembre de 2024.

Disminuciones [24 CFR 982.505(c)(3) y Aviso PIH 2024-34]

Para los nuevos contratos HAP, la PHA aplica la norma de pago vigente en el momento de la firma del contrato HAP.

La PHA debe administrar las reducciones en el importe de la norma de pago para la familia de acuerdo con la política de la PHA descrita en el plan administrativo y aplicar la política de manera coherente a todas las familias.

Plan administrativo

Si una PHA cambia su calendario de pagos estándar, lo que da lugar a una reducción del importe estándar de los pagos, durante la vigencia de un contrato HAP, la PHA no está obligada a reducir el importe estándar utilizado para calcular la subvención para las familias acogidas al contrato HAP, siempre que este siga vigente. La PHA debe administrar las reducciones del importe estándar de los pagos a las familias de acuerdo con la política de la PHA descrita en el plan administrativo.

Cambios efectivos a partir del 2 de diciembre de 2024 y anteriores: Si la PHA decide reducir el estándar de pago para las familias que actualmente tienen un contrato HAP, la reducción inicial del estándar de pago no podrá aplicarse antes de la fecha de entrada en vigor de la segunda revisión periódica de la familia tras la fecha de entrada en vigor de la disminución del importe del estándar de pago.

Cambios vigentes a partir del 3 de diciembre de 2024: Si la PHA decide reducir el estándar de pago para las familias que actualmente tienen un contrato HAP, la reducción inicial del estándar de pago no podrá aplicarse antes de dos años a partir de la fecha de entrada en vigor de la disminución del estándar de pago y solo con la debida notificación por escrito a la familia, de conformidad con el artículo 24 CFR 982.505(c)(3)(iii).

En ese momento, la PHA puede reducir el estándar de pago al monto vigente en ese momento según el calendario de estándares de pago de la PHA, o puede reducir el estándar de pago a otro monto que sea superior al monto normalmente aplicable según el calendario. La PHA también puede establecer políticas diferentes para áreas designadas dentro de su jurisdicción (por ejemplo, áreas con códigos postales diferentes). En cualquier caso, la PHA debe notificar a la familia con al menos 12 meses de antelación que se va a reducir la norma de pago antes de la fecha de entrada en vigor del cambio. En la notificación por escrito, la PHA debe indicar el nuevo importe de la norma de pago, explicar que el nuevo importe de la norma de pago de la familia será el mayor de los importes indicados en la notificación por escrito actual o el nuevo importe (si lo hubiera) que figure en el calendario de normas de pago de la PHA al final del período de 12 meses, y aclarar dónde puede encontrar la familia el calendario de normas de pago de la PHA. La política de la PHA sobre reducciones de la norma de pago durante la vigencia del contrato HAP se aplica a todas las familias con un contrato HAP en la fecha de entrada en vigor de la reducción de la norma de pago dentro del área designada.

Política de la AHA

Si la AHA cambia su calendario de pagos estándar y ello da lugar a una reducción del importe del pago estándar, durante la vigencia de un contrato HAP, la AHA no reducirá el pago estándar utilizado para calcular la subvención para las familias acogidas a un contrato HAP mientras dicho contrato siga en vigor.

La AHA no establecerá políticas diferentes para las reducciones en la norma de pago para las áreas designadas dentro de su jurisdicción.

Aumentos [24 CFR 982.505(c)(4) y Aviso PIH 2024-34]

Plan administrativo

Para los nuevos contratos HAP, la PHA aplica la norma de pago vigente en el momento de la firma del contrato HAP.

Cambios efectivos a partir del 2 de diciembre de 2024 y anteriores: Si la norma de pago se incrementa durante la vigencia del contrato HAP, la norma de pago incrementada se utilizará para calcular el pago mensual de la ayuda para la vivienda de la familia a partir de la fecha de entrada en vigor de la primera revisión periódica de la familia en la fecha de entrada en vigor del incremento de la norma de pago o después de esta.

A las familias que requieran o soliciten reexámenes provisionales no se les calcularán los pagos del HAP utilizando la norma de pago más alta hasta su próximo reexamen anual [HCV GB, pág. 7-8].

Cambios efectivos a partir del 3 de diciembre de 2024: Si el estándar de pago se incrementa durante la vigencia del contrato HAP, el estándar de pago incrementado se aplicará a más tardar en la primera de las siguientes fechas:

- La fecha de entrada en vigor de un aumento del alquiler bruto que daría lugar a un aumento de la cuota familiar;
- La primera revisión periódica o provisional de la familia; o
- Un año después de la fecha de entrada en vigor del aumento del importe del estándar de pago. La PHA puede adoptar una política para aplicar un aumento del estándar de pago en cualquier momento anterior a la

fecha calculada anteriormente, siempre y cuando la política se incluya en el plan administrativo y se aplique de manera coherente a todas las familias [24 CFR 982.505(c)(5)].

Política de la AHA

La AHA no adoptará aumentos de la norma de pago antes de la fecha exigida por la normativa.

Cambios en el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) [24 CFR 982.505(c)(6) y Aviso PIH 2024-34]

Cambios efectivos a partir del 2 de diciembre de 2024 y anteriores: Independientemente de cualquier aumento o disminución en el estándar de pago, si el tamaño de la unidad familiar aumenta o disminuye durante el plazo del contrato HAP, se utilizará el nuevo tamaño de la unidad familiar para determinar el estándar de pago para la familia a partir de la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Cambios efectivos a partir del 3 de diciembre de 2024: Independientemente de cualquier aumento o disminución en la norma de pago, si el tamaño de la unidad familiar aumenta o disminuye durante la vigencia del contrato HAP, el nuevo tamaño de la unidad familiar podrá utilizarse para determinar la norma de pago de forma inmediata, pero no más tarde de la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Política de la AHA

Plan administrativo

Si el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) cambia durante la vigencia de un contrato HAP, se utilizará el nuevo tamaño de la unidad familiar para determinar la norma de pago en la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Mudanzas

Si la familia se muda a una nueva unidad, o se firma un nuevo contrato HAP debido a cambios en el contrato de alquiler (incluso si la familia permanece en el mismo lugar), se utilizará la norma de pago vigente aplicable a la familia cuando se procese el nuevo contrato HAP.

Acomodación razonable [24 CFR 982.503(d)(5)]

Si una familia necesita una norma de pago más alta como adaptación razonable para un miembro de la familia que es una persona con discapacidad, la PHA puede establecer una norma de pago más alta para la familia, que no superará el 120 % del FMR publicado, sin la aprobación del HUD ni notificación previa al HUD. Una PHA puede establecer una norma de pago superior al 120 % del FMR aplicable como adaptación razonable de conformidad con el título 24 del CFR, parte 8, tras solicitar y recibir la aprobación del HUD. Véase el capítulo 16 para obtener más información.

6-IV.D. APLICACIÓN DE LAS SUBVENCIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS [24 CFR 982.517]

Resumen

Para determinar la parte que corresponde a la familia y la subvención de la PHA, se utiliza un programa de subsidios para servicios públicos establecido por la PHA. El subsidio para servicios públicos de una familia se determina según el tamaño de la unidad de vivienda alquilada por la familia o el tamaño de la unidad del vale para la que la familia reúne los requisitos según las normas de subsidio de la PHA, cualquiera que sea el menor de los dos. Consulte el capítulo 5 para obtener información sobre las normas de subsidio de la PHA.

Para conocer las políticas sobre el establecimiento y la actualización de las asignaciones para servicios públicos, consulte el capítulo 16.

Tarifas fijas [24 CFR 982.517(b)(2)(iii)]

La PHA puede basar los pagos de la asignación para servicios públicos en las tarifas fijas reales cobradas por un propietario por los servicios públicos que factura directamente, pero solo si la tarifa fija cobrada por el propietario no es superior a la asignación para servicios públicos aplicable de la PHA para los servicios cubiertos por la tarifa. Si el propietario cobra una tarifa fija por algunos servicios públicos, pero no por todos, la PHA debe pagar una asignación separada por los servicios públicos pagados por el inquilino que no estén cubiertos por la tarifa fija.

Política de la AHA

La AHA no basará los pagos de la asignación para servicios públicos en las tarifas fijas cobradas por el propietario.

Promociones PBV [24 CFR 982.517(b)(2)(iv)]

Si el titular de un vale basado en el inquilino reside en un proyecto con unidades con vale basado en el proyecto (PBV) y las unidades PBV utilizan una asignación para servicios públicos específica del sitio de conformidad con las normas PBV, la PHA debe utilizar el programa de asignaciones para servicios públicos específico del proyecto.

Adaptaciones razonables y ayudas individuales

A petición de una familia que incluya a una persona con discapacidad, la PHA debe aprobar una asignación para servicios públicos superior a la cantidad aplicable en el programa de asignaciones para servicios públicos si se necesita una asignación más elevada como adaptación razonable para que el programa sea accesible y utilizable por el miembro de la familia con discapacidad [24 CFR 982.517(e)]. (Véase el capítulo 2 para conocer las políticas relativas a la solicitud y aprobación de adaptaciones razonables).

Además, la PHA puede conceder solicitudes de exención individual de los cargos que excedan la asignación para servicios públicos por motivos razonables, tales como factores especiales que escapan al control del residente, según lo considere apropiado la PHA. La familia debe solicitar la asignación más alta y proporcionar a la PHA una explicación de la necesidad de la exención individual y una explicación sobre el monto de la asignación adicional requerida [véase HCV GB, p. 18-8].

Las PHA deben elaborar criterios para conceder exenciones individuales, informar a los residentes sobre la disponibilidad de las exenciones individuales y notificar a los participantes la existencia de programas de exenciones individuales (a veces denominados «descuentos médicos básicos») ofrecidos por la empresa de servicios públicos local.

Política de la AHA

La familia debe solicitar la asignación más alta y proporcionar a la AHA información sobre el importe de la asignación adicional requerida.

La AHA considerará los siguientes criterios como razones válidas para conceder exenciones individuales:

El consumo de la familia se ha descrito erróneamente como excesivo debido a defectos en el contador o a errores en la lectura del mismo.

El consumo excesivo se debe a una característica de la unidad o del equipo suministrado por el propietario que escapa al control de la familia, como un frigorífico especialmente ineficiente o un aislamiento inadecuado. La asignación debe ajustarse para reflejar las mayores necesidades de consumo asociadas a la unidad hasta que se subsane la situación. Se debe conceder una ayuda individual al residente hasta que se ajuste la asignación.

El consumo excesivo se debe a necesidades especiales de la familia que escapan a su control, como la necesidad de equipos especializados en el caso de un miembro de la familia que esté enfermo, sea anciano o tenga una discapacidad.

Para determinar el importe de la adaptación razonable o la ayuda individual, la AHA permitirá un uso adicional razonable según sea necesario. Para calcular el importe del coste adicional de los servicios públicos de un equipo específico, la familia puede proporcionar información del fabricante del equipo, o la familia o la AHA pueden realizar una búsqueda en Internet para obtener una estimación del uso o del coste mensual adicional.

La información sobre las adaptaciones razonables y las ayudas individuales para los gastos que superen la asignación para servicios públicos se proporcionará a todas las familias en el momento de la admisión, como parte de la información sobre las normas de pago y las asignaciones para servicios públicos que se incluye en el paquete informativo. La AHA también proporcionará información sobre los programas de ayuda para el pago de servicios públicos o los descuentos médicos (a veces denominados «descuentos médicos básicos») que pueden estar disponibles a través de los proveedores de servicios públicos locales.

A su discreción, la AHA puede reevaluar la necesidad de aumentar la asignación para servicios públicos en cualquier revisión periódica.

Si el consumo excesivo se debe a una característica de la unidad o del equipo suministrado por la AHA que escapa al control de la familia, como un frigorífico especialmente ineficiente o un aislamiento inadecuado, la ayuda individual al residente cesará cuando se subsane la situación.

Revisiones de la asignación para servicios públicos

En la reexamen, la PHA debe utilizar el programa de subsidios para servicios públicos vigente [HCV GB, p. 18-8].

Política de la AHA

Las asignaciones revisadas para servicios públicos se aplicarán al cálculo del alquiler y la subvención de una familia en la primera revisión anual que entre en vigor después de la adopción de la asignación.

6-IV.E. ASISTENCIA PRORRATEA PARA FAMILIAS MIXTAS [24 CFR 5.520]

Las regulaciones del HUD prohíben la asistencia a miembros de la familia que no sean elegibles. Una *familia mixta* es aquella que incluye al menos un ciudadano estadounidense o inmigrante elegible y cualquier número de miembros de la familia que no sean elegibles. La PHA debe prorratear la asistencia proporcionada a una familia mixta. La PHA determinará primero la asistencia como si todos los miembros de la familia fueran elegibles y luego prorrateará la asistencia en función del porcentaje de miembros de la familia que realmente sean elegibles. Por ejemplo, si la subvención de la PHA para una familia se calcula en 500 dólares y dos de los cuatro miembros de la familia no son elegibles, la subvención de la PHA se reduciría a 250 dólares.

ANEXO 6-1: DEFINICIÓN COMPLETA DE LOS INGRESOS ANUALES

24 CFR 5.609

(a) Los ingresos anuales incluyen, con respecto a la familia:

(1) Todas las cantidades, no excluidas específicamente en el párrafo (b) de esta sección, recibidas de todas las fuentes por cada miembro de la familia que sea mayor de 18 años o sea el cabeza de familia o el cónyuge del cabeza de familia, más los ingresos no derivados del trabajo de cada persona a cargo menor de 18 años o recibidos en su nombre, y

(2) Cuando el valor neto de los activos familiares supere el umbral publicado por el HUD (que el HUD ajustará anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor para Asalariados Urbanos y Empleados Administrativos) y no se puedan calcular los rendimientos reales de un activo determinado, se imputarán los rendimientos del activo basados en el tipo de interés actual de las libretas de ahorro, según lo determine el HUD.

(b) Los ingresos anuales no incluyen lo siguiente:

(1) Cualquier rendimiento imputado sobre un activo cuando los activos familiares netos son inferiores o iguales al umbral publicado por el HUD (que el HUD ajustará anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor para Asalariados Urbanos y Empleados Administrativos) y no se pueden determinar ingresos reales procedentes de los activos familiares netos.

(2) Los siguientes tipos de distribuciones fiduciarias:

(i) Para un fideicomiso irrevocable o un fideicomiso revocable fuera del control de la familia o del hogar excluido de la definición de patrimonio familiar neto en virtud del artículo 5.603(b):

(A) Distribuciones del capital o del corpus del fideicomiso; y

(B) Distribuciones de los ingresos del fideicomiso cuando se utilizan para pagar los gastos de salud y atención médica de un menor.

(ii) Para un fideicomiso revocable bajo el control de la familia o el hogar, cualquier distribución del fideicomiso; excepto que cualquier ingreso real obtenido por el fideicomiso, independientemente de si se distribuye o no, se considerará ingreso de la familia en el momento en que sea recibido por el fideicomiso.

(3) Los ingresos obtenidos por los hijos menores de 18 años.

(4) Los pagos recibidos por el cuidado de niños o adultos en acogida, o los pagos por cuidados de parentesco o tutela estatales o tribales.

(5) Pagos y liquidaciones de seguros por pérdidas personales o materiales, incluidos, entre otros, los pagos a través del seguro médico, el seguro de automóvil y la indemnización por accidente laboral.

(6) Las cantidades recibidas por la familia que estén destinadas específicamente a sufragar los gastos de asistencia sanitaria y médica de cualquier miembro de la familia, o que constituyan el reembolso de dichos gastos.

(7) Cualquier cantidad recuperada en cualquier acción civil o acuerdo basado en una reclamación por negligencia, imprudencia o cualquier otro incumplimiento de las obligaciones legales para con un miembro de la familia que haya dado lugar a la discapacidad de dicho miembro.

(8) Los ingresos de un asistente interno, un hijo en acogida o un adulto en acogida, tal y como se definen en los apartados 5.403 y 5.603, respectivamente.

(9)

(i) Cualquier ayuda que la sección 479B de la Ley de Educación Superior de 1965, en su versión modificada (20 U.S.C. 1087uu), exija excluir de los ingresos familiares; y

(ii) La ayuda financiera para estudiantes destinada a matrícula, libros y material (incluido el material y el equipo para apoyar a los estudiantes con discapacidades de aprendizaje u otras discapacidades), alojamiento y manutención, y otras tasas exigidas y cobradas a un estudiante por una institución de educación superior (tal y como se define en la sección 102 de la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1002)) y, para un estudiante que no sea el cabeza de familia o el cónyuge, los gastos razonables y reales de alojamiento mientras asiste a la institución de educación superior y no reside en una unidad asistida.

(A) La ayuda financiera para estudiantes, a los efectos de este párrafo (9)(ii), significa una subvención o beca recibida de: (

1) El Gobierno federal;

(2) Un estado, tribu o gobierno local;

(3) Una fundación privada registrada como organización sin ánimo de lucro en virtud del artículo 26 U.S.C. 501(c)(3);

(4) Una entidad comercial (como una sociedad anónima, sociedad colectiva, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad en comandita, empresa conjunta, fideicomiso comercial, sociedad de beneficio público o entidad sin fines de lucro); o

(5) Una institución de educación superior.

(B) La ayuda financiera para estudiantes, a los efectos del presente apartado (9)(ii), no incluye:

(1) Cualquier ayuda que esté excluida de conformidad con el párrafo (b)(9)(i) de esta sección;

(2) El apoyo financiero proporcionado al estudiante en forma de remuneración por servicios prestados (por ejemplo, un programa de trabajo y estudio o una beca de docencia que no esté excluida en virtud del párrafo (b)(9)(i) de esta sección); (

3) Donaciones, incluidas las donaciones de familiares o amigos; o

(4) Cualquier importe de la beca o subvención que, por sí solo o en combinación con la ayuda excluida en virtud del presente apartado o del apartado (b)(9)(i), supere los gastos reales cubiertos del estudiante. Los gastos reales cubiertos del estudiante son los gastos reales de matrícula, libros y material (incluido el material y el equipo para apoyar a los estudiantes con dificultades de aprendizaje u otras discapacidades), alojamiento y manutención, u otras tasas exigidas y cobradas al estudiante por la institución educativa y, en el caso de los estudiantes que no sean cabezas de familia o cónyuges, los gastos razonables y reales de alojamiento mientras asisten a la institución de educación superior y no residen en una unidad asistida. Este cálculo se describe con más detalle en el párrafo (b)(9)(ii) de esta sección.

(C) La ayuda financiera al estudiante, a los efectos de este párrafo (b)(9)(ii), debe ser:

(1) Expresamente destinada a la matrícula, los libros, el alojamiento y la manutención, u otros gastos exigidos y cobrados al estudiante por la institución educativa;

(2) Expresamente destinada a ayudar a un estudiante con los gastos de educación superior; o

(3) Expresamente para ayudar a un estudiante que no sea el cabeza de familia ni el cónyuge a sufragar los gastos razonables y reales de alojamiento mientras asiste a la institución educativa y no reside en una unidad asistida.

(D) La ayuda financiera para estudiantes, a los efectos de este párrafo (b)(9)(ii), puede pagarse directamente al estudiante o a la institución educativa en nombre del estudiante. La ayuda financiera para estudiantes pagada al estudiante debe ser verificada por la entidad responsable como ayuda financiera para estudiantes de conformidad con este párrafo (b)(9)(ii).

(E) Cuando el estudiante también reciba asistencia excluida en virtud del párrafo (b)(9)(i) de esta sección, el importe de la ayuda financiera para estudiantes en virtud de este párrafo (b)(9)(ii) se determinará de la siguiente manera:

(1) Si el importe de la ayuda excluida en virtud del apartado (b)(9)(i) de esta sección es igual o superior a los costes reales cubiertos en virtud del apartado (b)(9)(ii)(B)(4) de esta sección, ninguna de las ayudas descritas en este apartado (b)(9)(ii) de esta sección se considerará ayuda financiera para estudiantes excluida de los ingresos en virtud de este apartado (b)(9)(ii)(E).

(2) Si el importe de la ayuda excluida en virtud del apartado (b)(9)(i) de la presente sección es inferior a los costes reales cubiertos en virtud del apartado (b)(9)(ii)(B)(4) de la presente sección, el importe de la ayuda descrita en el apartado (b)(9)(ii) de la presente sección que se considerará ayuda financiera para estudiantes excluida en virtud del presente apartado será el menor de los siguientes:

(i) el importe total de la ayuda financiera para estudiantes recibida en virtud del presente apartado (b)(9)(ii) de esta sección, o

(ii) el importe por el que los costes reales cubiertos en virtud del apartado (b)(9)(ii)(B)(4) de esta sección superen la ayuda excluida en virtud del apartado (b)(9)(i) de esta sección.

(10) Los ingresos y distribuciones de cualquier cuenta de ahorro para la educación Coverdell en virtud del artículo 530 del Código de Rentas Internas de 1986 o cualquier programa de matrícula calificado en virtud del artículo 529 de dicho Código; y los ingresos obtenidos por las contribuciones del gobierno a las cuentas «baby bond» creadas, autorizadas o financiadas por el gobierno federal, estatal o local, y las distribuciones de dichas cuentas.

(11) El pago especial a un familiar que presta servicio en las Fuerzas Armadas y está expuesto a fuego enemigo.

(12)

(i) Las cantidades recibidas por una persona con discapacidad que no se tienen en cuenta durante un

tiempo a efectos de la elegibilidad y las prestaciones de la Seguridad de Ingreso Suplementario, ya que se reservan para su uso en un Plan para Alcanzar la Autosuficiencia (PASS);

(ii) Las cantidades recibidas por un participante en otros programas de asistencia pública que se destinan específicamente al reembolso de gastos incurridos (por ejemplo, equipo especial, ropa, transporte, cuidado de niños, etc.) y que se realizan únicamente para permitir la participación en un programa específico;

(iii) Las cantidades recibidas en concepto de estipendio por servicios prestados a residentes que no superen los 200 dólares al mes. Un estipendio por servicios prestados a residentes es una cantidad modesta que recibe un residente por prestar un servicio a la PHA o al propietario, a tiempo parcial, que mejora la calidad de vida en la urbanización.

(iv) Los ingresos y beneficios incrementales que se deriven para cualquier miembro de la familia de la participación en programas de formación financiados por el HUD o en programas de formación para el empleo federales, estatales, tribales o locales que cumplan los requisitos (incluidos los programas de formación no afiliados a un gobierno local) y de la formación de un miembro de la familia como personal de gestión residente. Las cantidades excluidas por esta disposición deben recibirse en el marco de programas de formación profesional con metas y objetivos claramente definidos y solo se excluyen durante el período en que el miembro de la familia participa en el programa de formación profesional, a menos que dichas cantidades estén excluidas en virtud del párrafo (b)(9)(i) de esta sección.

(13) Pagos en concepto de reparación efectuados por un gobierno extranjero en virtud de reclamaciones presentadas con arreglo a la legislación de dicho gobierno por personas que fueron perseguidas durante el régimen nazi.

(14) Los ingresos obtenidos por estudiantes a tiempo completo que son dependientes y que superen el importe de la deducción por dependientes prevista en el artículo 5.611.

(15) Los pagos de asistencia para la adopción de un niño que superen el importe de la deducción por persona a cargo prevista en el artículo 5.611.

Plan administrativo

(16) Importes periódicos diferidos de la Seguridad de Ingreso Suplementario y de las prestaciones de la Seguridad Social que se reciben en un pago único o en pagos mensuales previstos, o cualquier prestación por discapacidad diferida del Departamento de Asuntos de Veteranos que se reciba en un pago único o en pagos mensuales previstos.

(17) Los pagos relacionados con la ayuda y la asistencia en virtud del artículo 38 U.S.C. 1521 a los veteranos que necesitan ayuda y asistencia regulares.

(18) Las cantidades recibidas por la familia en forma de reembolsos o devoluciones en virtud de la legislación estatal o local por los impuestos sobre la propiedad pagados por la vivienda.

(19) Pagos realizados o autorizados por una agencia estatal de Medicaid (incluidas las entidades de atención médica gestionada) u otra agencia estatal o federal a una familia para permitir que un miembro de la familia con discapacidad resida en la unidad asistida de la familia. Los pagos autorizados pueden incluir pagos a un miembro de la familia asistida a través de la agencia estatal de Medicaid (incluida una entidad de atención médica administrada) u otra agencia estatal o federal por los servicios de cuidado que el miembro de la familia presta para permitir que un miembro de la familia con discapacidad resida en la unidad asistida de la familia.

(20) Los ingresos por préstamos (el importe neto desembolsado por un prestamista a un prestatario o en su nombre, según los términos de un contrato de préstamo) recibidos por la familia o un tercero (por ejemplo, los ingresos recibidos por la familia de un préstamo privado para permitir la asistencia a una institución educativa o para financiar la compra de un automóvil).

(21) Los pagos recibidos por los miembros de la tribu como resultado de reclamaciones relacionadas con la mala gestión de los activos mantenidos en fideicomiso por los

Estados Unidos, en la medida en que dichos pagos también estén excluidos de los ingresos brutos en virtud del Código de Rentas Internas u otra ley federal.

(22) Las cantidades que la HUD está obligada por la legislación federal a excluir de la consideración como ingresos a efectos de determinar la elegibilidad o las prestaciones en el marco de una categoría de programas de asistencia que incluya la asistencia en virtud de cualquier programa al que se apliquen las exclusiones establecidas en el apartado b) de la presente sección. La HUD publicará un aviso en el Registro Federal para identificar las prestaciones que pueden acogerse a esta exclusión. Se publicarán actualizaciones cuando sea necesario.

(23) Los pagos por «diferencia» de vivienda de sustitución realizados de conformidad con el título 49 del CFR, parte 24, que compensan el aumento de los gastos corrientes de las personas desplazadas que se trasladan de una vivienda subvencionada por el Gobierno federal a otra vivienda subvencionada por el Gobierno federal. Dichos pagos por «diferencia» de vivienda de sustitución no se excluyen de los ingresos anuales si el aumento del coste del alquiler y los servicios públicos se reduce o elimina posteriormente y la persona desplazada conserva o sigue recibiendo los pagos por «diferencia» de vivienda de sustitución.

(24) Ingresos no recurrentes, que son ingresos que no se repetirán en el próximo año según la información proporcionada por la familia. Los ingresos recibidos como contratista independiente, jornalero o trabajador estacional no se excluyen de los ingresos en virtud de este párrafo, incluso si la fuente, la fecha o el importe de los ingresos varían. Los ingresos no recurrentes incluyen:

(i) Pagos de la Oficina del Censo de los Estados Unidos por empleo (relacionados con el censo decenal o la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense) que no duren más de 180 días y no culminen en un empleo permanente.

(ii) Pagos federales o estatales directos destinados al estímulo o la recuperación económica.

(iii) Las cantidades recibidas directamente por la familia como resultado de créditos fiscales reembolsables del estado o devoluciones de impuestos estatales en el momento en que se reciben.

Plan administrativo

(iv) Las cantidades recibidas directamente por la familia como resultado de créditos fiscales federales reembolsables y devoluciones de impuestos federales en el momento en que se reciben.

(v) Regalos por días festivos, cumpleaños u otros acontecimientos o hitos importantes de la vida (por ejemplo, regalos de boda, baby showers, aniversarios).

(vi) Donaciones no monetarias, en especie, como alimentos, ropa o artículos de higiene personal, recibidas de un banco de alimentos u organización similar.

(vii) Adiciones a la suma total de los activos familiares, incluyendo, entre otros, ganancias de loterías u otros concursos.

(25) Acuerdos o sentencias sobre derechos civiles, incluidos acuerdos o sentencias por salarios atrasados.

(26) Los ingresos recibidos de cualquier cuenta en virtud de un plan de jubilación reconocido como tal por el Servicio de Impuestos Internos, incluidos los planes de jubilación individuales (IRA), los planes de jubilación de empleadores y los planes de jubilación para trabajadores autónomos; con la excepción de que cualquier distribución de pagos periódicos de dichas

dichas cuentas se considerarán ingresos en el momento en que sean recibidos por la familia.

(27) Ingresos obtenidos por cantidades depositadas en la Cuenta de Autosuficiencia Familiar de una familia.

(28) Los ingresos brutos que un miembro de la familia recibe a través del trabajo por cuenta propia o la explotación de un negocio; excepto que se considerarán ingresos de un miembro de la familia:

(i) Los ingresos netos procedentes de la explotación de un negocio o profesión. Los gastos de ampliación del negocio o la amortización de la deuda de capital no se utilizarán como deducciones para determinar los ingresos netos. Se podrá deducir una provisión para la depreciación de los activos utilizados en un negocio o profesión, basada en la depreciación lineal, según lo dispuesto en las normas del Servicio de Impuestos Internos; y

(ii) Cualquier retirada de efectivo o activos de la explotación de un negocio o profesión se incluirá en los ingresos, salvo en la medida en que la retirada sea el reembolso de efectivo o activos invertidos en la explotación por la familia.

ANEXO 6-2: TRATAMIENTO DE LOS ACTIVOS FAMILIARES

24 CFR 5.603(b) Activos familiares netos

(1) Los activos familiares netos son el valor neto en efectivo de todos los activos que posee la familia, después de deducir los costos razonables en que se incurriría para enajenar bienes inmuebles, ahorros, acciones, bonos y otras formas de inversión de capital.

(2) Para determinar los activos familiares netos, las PHA o los propietarios, según corresponda, deben incluir el valor de cualquier negocio o activo familiar enajenado por un solicitante o inquilino por menos del valor justo de mercado (incluida la enajenación en fideicomiso, pero no en una venta por ejecución hipotecaria o quiebra) durante los dos años anteriores a la fecha de solicitud del programa o de la revisión, según corresponda, que exceda la contraprestación recibida por ello. En el caso de una enajenación como parte de un acuerdo de separación o divorcio, la enajenación no se considerará por debajo del valor justo de mercado si el solicitante o inquilino recibe una contraprestación que no sea cuantificable en dólares. El patrimonio neto negativo en bienes inmuebles u otras inversiones no impide al propietario vender la propiedad u otras inversiones, por lo que el patrimonio neto negativo por sí solo no justificaría la exclusión de la propiedad u otras inversiones de los activos familiares.

(3) Se excluyen del cálculo del patrimonio familiar neto: (i) El valor de los bienes muebles necesarios; (ii) El valor combinado de todos los bienes muebles no necesarios si el valor total combinado no supera el umbral publicado por el HUD (que será ajustado por el HUD de acuerdo con el

Índice de Precios al Consumidor para Asalariados Urbanos y Empleados Administrativos); (iii) El valor de cualquier cuenta bajo un plan de jubilación reconocido como tal por el Servicio de Impuestos Internos, incluyendo acuerdos de jubilación individuales (IRA), planes de jubilación del empleador y planes de jubilación para trabajadores autónomos; (iv) El valor de los bienes inmuebles sobre los que la familia no tiene autoridad legal efectiva para vender en la jurisdicción en la que se encuentran dichos bienes; (v) Cualquier cantidad recuperada en cualquier acción civil o acuerdo extrajudicial basado en una reclamación por negligencia profesional, negligencia u otro incumplimiento de las obligaciones legales para con un miembro de la familia que haya dado lugar a que dicho miembro sea una persona con discapacidad; (vi) El valor de cualquier cuenta de ahorro para la educación Coverdell en virtud del artículo 530 del Código de Rentas Internas de 1986, el valor de cualquier programa de matrícula cualificado en virtud del artículo 529 de dicho Código, el valor de cualquier cuenta Achieving a Better Life Experience (ABLE) autorizada en virtud del artículo 529A de dicho Código, y el valor de cualquier cuenta «baby bond» creada, autorizada o financiada por el gobierno federal, estatal o local. (vii) Intereses en tierras fiduciarias indias; (viii) El valor neto de una vivienda prefabricada cuando la familia recibe asistencia en virtud del título 24 del CFR, parte 982; (ix) El valor neto de una propiedad en virtud de la Opción de Propiedad de la Vivienda por la que una familia recibe asistencia en virtud del título 24 del CFR, parte 982; (x) Cuentas de autosuficiencia familiar; y (xi) Devoluciones de impuestos federales o créditos fiscales reembolsables durante un período de 12 meses después de su recepción por la familia.

Plan administrativo

(4) En los casos en que se haya establecido un fondo fiduciario y el fideicomiso no sea revocable por ningún miembro de la familia o del hogar, ni esté bajo su control, el fondo fiduciario no se considerará un activo familiar y el valor del fideicomiso no se

se incluirá en el cálculo de los activos familiares netos, siempre y cuando el fondo siga estando en un fideicomiso que no sea revocable por ningún miembro de la familia o del hogar ni esté bajo su control.

ANEXO 6-3: EL EFECTO DE LA REDUCCIÓN DE LAS PRESTACIONES SOCIALES

24 CFR 5.615

Programa de vivienda pública y programa de asistencia para inquilinos de la Sección 8: Cómo afecta la reducción de las prestaciones sociales a los ingresos familiares.

(a) Aplicabilidad. Esta sección se aplica a las familias cubiertas que residen en viviendas públicas (parte 960 de este título) o que reciben asistencia basada en los inquilinos de la Sección 8 (parte 982 de este título).

(b) Definiciones. A los efectos de esta sección, se aplican las siguientes definiciones:

Familias cubiertas. Familias que reciben asistencia social u otras prestaciones de asistencia pública («prestaciones sociales») de un estado u otra agencia pública («agencia de asistencia social») en virtud de un programa para el que la legislación federal, estatal o local exige que un miembro de la familia participe en un programa de autosuficiencia económica como condición para recibir dicha asistencia.

Programa de autosuficiencia económica. Véase la definición en la sección 5.603.

Ingresos por prestaciones sociales imputados. El importe de los ingresos anuales que una familia no percibe realmente, como consecuencia de una reducción específica de las prestaciones sociales, pero que, no obstante, se incluye en los ingresos anuales de la familia a efectos de determinar el alquiler.

Reducción específica de las prestaciones sociales.

(1) Reducción total o parcial de las prestaciones sociales por parte del organismo de asistencia social, según lo determine dicho organismo, debido a un fraude cometido por un miembro de la familia en relación con el programa de asistencia social, o debido a una sanción impuesta por el organismo de asistencia social a un miembro de la familia por incumplimiento de la obligación de participar en un programa de autosuficiencia económica.

(2) La «reducción específica de las prestaciones sociales» no incluye la reducción o la suspensión de las prestaciones sociales por parte del organismo de asistencia social:

- (i) al vencimiento de un plazo vitalicio u otro plazo para el pago de las prestaciones sociales;
- (ii) porque un miembro de la familia no puede obtener un empleo, a pesar de que ha cumplido con los requisitos de autosuficiencia económica o de actividades laborales establecidos por la agencia de asistencia social; o
- (iii) porque un miembro de la familia no ha cumplido con otros requisitos de la agencia de asistencia social.

(c) Ingresos de asistencia social imputados.

(1) Los ingresos anuales de una familia incluyen el importe de los ingresos por asistencia social imputados (debido a una reducción específica de las prestaciones sociales, según se especifica en la notificación de la agencia de asistencia social a la PHA), más el importe total de otros ingresos anuales determinados de conformidad con la sección 5.609.

(2) A petición de la PHA, la agencia de bienestar social informará por escrito a la PHA del importe y la duración de cualquier reducción específica de las prestaciones sociales de un miembro de la familia, así como del motivo de dicha reducción, y también informará a la PHA de cualquier cambio posterior en la duración o el importe de dicha reducción específica de las prestaciones sociales. La PHA utilizará esta información para determinar el importe de los ingresos sociales imputados a una familia.

(3) Los ingresos anuales de una familia incluyen los ingresos por prestaciones sociales imputados en los ingresos anuales de la familia, según se determine en la revisión provisional o periódica de los ingresos y la composición de la familia realizada por la PHA,

durante el período de reducción de las prestaciones sociales (según se especifique en la información facilitada a la PHA por el organismo de asistencia social).

(4) El importe de los ingresos por prestaciones sociales imputados se compensa con el importe de los ingresos adicionales que la familia recibe a partir del momento en que se impuso la sanción. Cuando dichos ingresos adicionales procedentes de otras fuentes son al menos iguales a los ingresos por prestaciones sociales imputados

(5) La PHA no puede incluir los ingresos por prestaciones sociales imputados en los ingresos anuales si la familia no era residente asistida en el momento de la sanción.

(d) Revisión de la decisión de la PHA.

(1) Vivienda pública. Si un inquilino de vivienda pública alega que la PHA no ha calculado correctamente el importe de los ingresos por prestaciones sociales imputados de conformidad con los requisitos del HUD, y si la PHA deniega la solicitud de la familia de modificar dicho importe, la PHA deberá notificar por escrito al inquilino dicha denegación, con una breve explicación de los motivos por los que la PHA ha determinado el importe de los ingresos por prestaciones sociales imputados. La notificación de la PHA también indicará que, si el inquilino no está de acuerdo con la determinación de la PHA, puede solicitar una audiencia de reclamación de conformidad con la parte 966, subparte B, de este título para revisar la determinación de la PHA. El inquilino no está obligado a pagar un depósito en garantía de conformidad con la sección 966.55(e) por la parte del alquiler del inquilino atribuible a los ingresos por asistencia social imputados para obtener una audiencia de reclamación sobre la determinación de la PHA.

(2) Participante en la Sección 8. Un participante en el programa de asistencia basado en el inquilino de la Sección 8 puede solicitar una audiencia informal, de conformidad con la sección 982.555 de este título, para revisar la determinación de la PHA sobre la cantidad de ingresos por asistencia social imputados que deben incluirse en los ingresos anuales de la familia de conformidad con esta sección. Si la familia alega que dicho importe no se ha calculado correctamente de conformidad con los requisitos del HUD, y si la PHA deniega la solicitud de la familia de modificar dicho importe, la PHA notificará por escrito a la familia dicha denegación, con una breve explicación de los motivos de la determinación de la PHA sobre el importe de los ingresos por prestaciones sociales imputados. Dicha notificación también indicará que, si la familia no está de acuerdo con la determinación de la PHA, puede solicitar una audiencia informal sobre la determinación conforme al procedimiento de audiencia de la PHA.

(e) Relación de la PHA con la agencia de asistencia social.

(1) La PHA debe solicitar a los organismos de asistencia social que le informen de cualquier reducción específica de las prestaciones sociales de un miembro de la familia, el motivo de dicha reducción, la duración de la misma y cualquier decisión posterior del organismo de asistencia social que afecte al importe o la duración de una reducción específica de las prestaciones sociales. Si la agencia de asistencia social determina una reducción específica de las prestaciones sociales de un miembro de la familia y notifica por escrito dicha reducción a la PHA, los ingresos anuales de la familia incluirán los ingresos sociales imputados debido a la reducción específica de las prestaciones sociales.

(2) La PHA es responsable de determinar el importe de los ingresos de asistencia social imputados que se incluyen en los ingresos anuales de la familia como resultado de una reducción específica de las prestaciones de asistencia social determinada por la agencia de asistencia social y especificada en la notificación de la agencia de asistencia social a la PHA. Sin embargo, la PHA no es responsable de determinar si la reducción de las prestaciones sociales por parte de la agencia de bienestar social ha sido correctamente determinada por esta última de conformidad con los requisitos y procedimientos del programa de bienestar social, ni de proporcionar la oportunidad de revisar o recurrir dichas determinaciones de la agencia de bienestar social.

(3) Dichas determinaciones del organismo de asistencia social son responsabilidad de este, y la familia puede recurrirlas mediante los procedimientos ordinarios de la agencia de asistencia social. La PHA tendrá derecho a basarse en la notificación del organismo de asistencia social a la PHA sobre la determinación de una reducción específica de las prestaciones sociales.

Capítulo 7.A.

VERIFICACIÓN

[24 CFR 982.516, 24 CFR 982.551, 24 CFR 5.230, Aviso PIH 2018-18]

INTRODUCCIÓN

Antes de la fecha de cumplimiento de la HOTMA por parte de la PHA, esta seguirá las políticas descritas en este capítulo. A partir de la fecha de cumplimiento de la HOTMA por parte de la PHA, esta seguirá las políticas descritas en el capítulo 7.B.

La PHA debe verificar toda la información que se utiliza para establecer la elegibilidad y el nivel de asistencia de la familia y debe obtener la autorización por escrito de la familia para recopilar la información. Los solicitantes y los participantes en el programa deben cooperar con el proceso de verificación como condición para recibir la asistencia. La PHA no debe repercutir el coste de la verificación a la familia.

La PHA seguirá las directrices de verificación proporcionadas por el HUD en la Notificación PIH 2018-18 y cualquier directriz posterior emitida por el HUD. Este capítulo resume esos requisitos y proporciona políticas complementarias de la PHA.

La Parte I describe el proceso general de verificación. La Parte II proporciona requisitos más detallados relacionados con la información familiar. La Parte III proporciona información sobre ingresos y activos, y la Parte IV cubre las deducciones obligatorias.

Las políticas, normas y procedimientos de verificación se modificarán según sea necesario para adaptarse a las personas con discapacidad. Toda la información obtenida a través del proceso de verificación se tratará de acuerdo con las políticas de gestión de registros de la PHA.

PARTE I: REQUISITOS GENERALES DE VERIFICACIÓN

7-I.A. CONSENTIMIENTO DE LA FAMILIA PARA LA DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN [24 CFR 982.516 Y 982.551, 24 CFR 5.230]

Formularios de consentimiento

La familia debe proporcionar cualquier información que la PHA o el HUD consideren necesaria para la administración del programa y debe dar su consentimiento para que la PHA verifique dicha información [24 CFR

982.551]. Todos los miembros adultos de la familia deben firmar los formularios de consentimiento necesarios para recopilar información relevante sobre la elegibilidad y el nivel de asistencia de la familia. Si bien las PHA deben utilizar el formulario HUD-9886-A, este formulario no divulga toda la información necesaria para la administración del programa. La PHA también debe elaborar sus propios formularios de divulgación para cubrir toda la información necesaria.

Formulario HUD-9886-A [24 CFR 5.230(b)(1), b(2), (c)(4) y (c)(5); y Aviso PIH 2023-27]

Todos los solicitantes y participantes adultos deben firmar el formulario HUD-9886-A, Autorización para la divulgación de información. Todos los miembros adultos de la familia (y el cabeza de familia y su cónyuge/cabeza de familia, independientemente de su edad) deben firmar el formulario HUD-9886-A en el momento de la admisión. Antes del 1 de enero de 2024, los participantes firmaban y presentaban el formulario HUD-9886 en cada reexamen anual. La HOTMA eliminó este requisito y, en su lugar, exigió que el formulario HUD-9886-A se firmara una sola vez. A partir del 1 de enero de 2024 (independientemente de la fecha de cumplimiento de la HOTMA por parte de la PHA), los participantes actuales en el programa deberán firmar y presentar un nuevo formulario HUD-9886-A en su próxima revisión intermedia o anual. Este formulario solo se firmará una vez. No se presentará otro formulario HUD-9886-A a la PHA, salvo en las siguientes circunstancias:

- Cuando cualquier persona mayor de 18 años se convierte en miembro de la familia;
- Cuando un miembro actual de la familia cumple 18 años; o
- Según lo exija el HUD o la PHA en las instrucciones administrativas.

La PHA tiene la facultad discrecional de establecer políticas sobre cuándo los miembros de la familia deben firmar los formularios de consentimiento al cumplir 18 años. Las PHA deben establecer estas políticas indicando cuándo se exigirá a los miembros de la familia que firmen los formularios de consentimiento en intervalos distintos a los de la reevaluación.

Política de la AHA

Los miembros de la familia que cumplan 18 años entre las recertificaciones anuales serán notificados por escrito de que deben firmar el formulario de consentimiento para la divulgación de información HUD-9886-A en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha en que cumplan 18 años.

El propósito del formulario HUD-9886-A es facilitar la recopilación automatizada de datos y la comparación informática de fuentes específicas, y proporciona el consentimiento de la familia solo para los fines específicos enumerados en el formulario. El HUD y la PHA pueden recopilar información de las Agencias Estatales de Recopilación de Información Salarial (SWICA) y de los empleadores actuales y anteriores de los miembros adultos de la familia.

Solo el HUD está autorizado a recopilar información directamente del Servicio de Impuestos Internos (IRS) y de la Administración de la Seguridad Social (SSA).

La PHA puede obtener cualquier registro financiero de cualquier institución financiera, tal y como se definen los términos «registro financiero» e «institución financiera» en la Ley de Derecho a la Privacidad Financiera (12 U.S.C.

3401), siempre que la PHA determine que el registro es necesario para determinar la elegibilidad de un solicitante o participante para recibir asistencia o el nivel de beneficios [24 CFR 5.230(c)(4)].

El formulario firmado seguirá vigente hasta que se deniegue la asistencia a la familia, se rescinda la asistencia o la familia notifique por escrito a la PHA que revoca su consentimiento.

Sanciones por no dar el consentimiento [24 CFR 5.232]

Si algún miembro de la familia que debe firmar un formulario de consentimiento no lo hace, la PHA denegará la admisión a los solicitantes y dará por terminada la asistencia a los participantes. La familia puede solicitar una revisión informal (solicitantes) o una audiencia informal (participantes) de conformidad con los procedimientos de la PHA.

7-I.B. RESUMEN DE LOS REQUISITOS DE VERIFICACIÓN

Uso de las determinaciones de ingresos de otros programas [24 CFR 5.609(c)(3) y Aviso PIH 2023-27]

Las PHA pueden, pero no están obligadas a ello, determinar los ingresos anuales de una familia, incluidos los ingresos procedentes de activos, antes de aplicar cualquier deducción, basándose en las determinaciones de ingresos realizadas en los 12 meses anteriores, utilizando las determinaciones de ingresos de los programas federales de asistencia pública sujetos a condiciones de recursos. Las PHA no están obligadas a aceptar ni utilizar las determinaciones de ingresos de otras formas de asistencia federal sujetas a comprobación de recursos. Si la PHA adopta una política para aceptar este tipo de verificación, deberá establecer en dicha política cuándo aceptará las determinaciones de ingresos de Safe Harbor y de qué programas. Las PHA también deben crear políticas que describan el procedimiento a seguir cuando las familias presenten múltiples verificaciones de los mismos programas Safe Harbor aceptables o de programas diferentes.

Los programas federales de asistencia pública sujetos a comprobación de recursos incluyen:

- Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF) (42 U.S.C. 601, et seq.);
- Medicaid (42 U.S.C. 1396 et seq.);
- Programa de Asistencia Nutricional Suplementaria (SNAP) (42 U.S.C. 2011 et seq.);
- Crédito por ingresos del trabajo (EITC) (26 U.S.C. 32);
- Programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) (26 U.S.C. 42);
- Programa Especial de Nutrición Suplementaria para Mujeres, Bebés y Niños (WIC) (42 U.S.C. 1786);
- Ingreso Suplementario de Seguridad (SSI) (42 U.S.C. 1381 et seq.);
- Otros programas administrados por el Secretario del HUD;
- Otras formas de asistencia pública federal sujetas a condiciones de recursos para las que el HUD ha establecido un memorando de entendimiento; y
- Otras determinaciones de prestaciones federales realizadas en otras formas de asistencia pública federal sujeta a condiciones de recursos que el Secretario considere que tienen una fiabilidad comparable y que se anuncien a través del *Registro Federal*.

Si la PHA decide utilizar la determinación de los ingresos anuales de una de las formas de asistencia pública federal sujeta a comprobación de recursos mencionadas anteriormente, deberá obtener la información sobre los ingresos mediante una verificación por terceros. La verificación por terceros deberá indicar el tamaño de la familia, corresponder a toda la familia y especificar el importe de los ingresos anuales de la familia. No es necesario desglosar los ingresos anuales por miembro de la familia o tipo de ingresos. Los ingresos anuales incluyen los ingresos obtenidos de los activos, por lo que, cuando se utilice Safe Harbor para verificar los ingresos de una familia, las PHA no preguntarán más sobre los activos netos de la familia ni sobre los ingresos obtenidos de dichos activos, salvo en lo que respecta a si la familia posee o no activos que superen el límite de activos establecido en 24 CFR 5.618. La documentación de Safe Harbor se considerará aceptable si cualquiera de las siguientes fechas cae dentro del período de 12 meses anterior a la recepción de la documentación por parte de la PHA:

- Fecha de entrada en vigor de la determinación de los ingresos;
 - Fecha de la firma del administrador del programa;
 - Fecha de la firma de la familia;
 - Fecha de entrada en vigor del informe; o
 - Otras fechas específicas del informe que verifiquen la fecha de determinación de los ingresos.
- La única información que las PHA pueden utilizar para determinar los ingresos según este método es la determinación de los ingresos totales realizada por el administrador del programa federal basado en los recursos económicos. Otros programas federales pueden proporcionar información adicional sobre las inclusiones y exclusiones de ingresos en sus cartas de concesión; sin embargo, estas determinaciones y cualquier otra información no deben ser tenidas en cuenta por la PHA. Las PHA no pueden mezclar y combinar las determinaciones de ingresos de Safe Harbor con otras verificaciones de ingresos.

Si la PHA no puede obtener la documentación de Safe Harbor o si la familia impugna la determinación de ingresos del otro programa, la PHA debe calcular los ingresos anuales de la familia utilizando los métodos tradicionales descritos en el Aviso PIH 2023-27 y en este capítulo.

Si la PHA utiliza una determinación de Safe Harbor para determinar los ingresos de la familia, esta estará obligada a informar de los cambios en los ingresos que cumplan los requisitos de información de la PHA y se produzcan después de la fecha de entrada en vigor de la transacción.

Los importes de los gastos razonables de asistencia y cuidado infantil no reembolsados que se deducen de los ingresos anuales de una familia, salvo cuando se aprueba una exención por dificultades económicas para gastos de cuidado infantil, deben seguir estando limitados por el importe ganado por cualquier miembro de la familia que pueda trabajar como resultado de dicho gasto. Por lo tanto, las PHA deben obtener una verificación por parte de terceros de los ingresos por empleo aplicables y limitar las respectivas deducciones de gastos en consecuencia.

Política de la AHA

Cuando estén disponibles y sean aplicables, la AHA aceptará las determinaciones de ingresos de otros programas en materia de puerto seguro en la revisión anual para determinar los ingresos anuales totales de la familia. La AHA seguirá exigiendo la verificación por terceros de todas las deducciones, como las deducciones por gastos de salud y atención médica o por gastos de cuidado infantil. Además, si la familia tiene derecho a las deducciones por gastos de asistencia por discapacidad o por gastos de cuidado infantil, y las reclama, cuando sea aplicable, la AHA obtendrá la verificación por terceros de la cantidad de ingresos por empleo de la persona o personas que puedan trabajar, con el fin de limitar los gastos correspondientes según sea necesario.

Antes de utilizar cualquier determinación de puerto seguro de otro programa, la AHA preguntará a la familia si está de acuerdo con los importes de ingresos indicados. Si la familia impugna los importes de ingresos de la determinación de puerto seguro, la AHA obtendrá una verificación por parte de terceros de todas las fuentes de ingresos y activos (según corresponda).

La AHA no aceptará las determinaciones de ingresos de otros programas para ninguna nueva admisión o reexamen provisional.

Con la excepción de las determinaciones de ingresos realizadas en virtud del programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC), la AHA aceptará las determinaciones de Safe Harbor de cualquiera de los programas mencionados anteriormente.

Para que sea aceptable, la determinación de ingresos debe: Estar
 fecha dentro de los 12 meses anteriores a las fechas
 indicadas anteriormente;

Indicar el tamaño de la familia

Ser para toda la familia (es decir, los miembros de la familia que figuran en la documentación deben coincidir con la composición de la familia en la unidad asistida, excepto los miembros del hogar); y

Indicar el importe de los ingresos anuales de la familia.

No es necesario que la determinación enumere cada fuente de ingresos por separado. Si la AHA no recibe ninguna documentación aceptable sobre la determinación de los ingresos o no puede obtenerla, recurrirá a la verificación de los ingresos de la familia por parte de un tercero.

Cuando las familias presentan varias verificaciones del mismo programa Safe Harbor o de diferentes programas Safe Harbor aceptables, la AHA utilizará la determinación de ingresos más reciente, a menos que la familia presente pruebas aceptables de que la AHA debe considerar una verificación alternativa de una fuente Safe Harbor diferente.

Cuando la AHA utiliza una determinación de ingresos de Safe Harbor de otro programa y los ingresos de la familia cambian posteriormente, la familia debe informar del cambio a la AHA. Dependiendo de cuándo se haya producido el cambio, este puede afectar o no al cálculo de la AHA de los ingresos anuales totales de la familia. No se tendrán en cuenta los cambios que se produzcan entre el momento en que la PHA recibe la documentación de Safe Harbor y la fecha de entrada en vigor de la reevaluación anual de la familia. Si la familia tiene un cambio en los ingresos que se produce después de la fecha de vigencia de la reexamen anual, la AHA llevará a cabo un reexamen provisional si el cambio cumple los requisitos para realizar un reexamen provisional, tal y como se describe en el capítulo 11. En este caso, la AHA utilizará la verificación de terceros para verificar el cambio.

Jerarquía de verificación del HUD [Aviso PIH 2018-18]

El HUD exige el uso del sistema EIV y ofrece orientación administrativa sobre el uso de otros métodos para verificar la información familiar y especifica las circunstancias en las que se utilizará cada método. En general, el HUD exige que la PHA utilice la forma de verificación más fiable disponible y que documente los motivos por los que utiliza una forma de verificación menos fiable.

Por orden de prioridad, las formas de verificación que utilizará la PHA son:

- Verificación inicial de ingresos (UIV) utilizando el sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) del HUD
- Verificación inicial de ingresos (UIV) utilizando un sistema ajeno al HUD
- Verificación por escrito de terceros (puede ser proporcionada por el solicitante o el participante)
- Formulario de verificación por terceros por escrito
- Verificación oral por terceros
- Autocertificación

Cada uno de los métodos de verificación se analiza en las secciones siguientes.

Requisitos para los documentos aceptables

Política de la AHA

Todos los documentos utilizados para la verificación deben ser originales (no fotocopias) y, por lo general, deben estar fechados dentro de los 120 días posteriores a su recepción por parte de la AHA. Se aceptan declaraciones fechadas dentro del año de beneficios correspondiente para fuentes de ingresos fijas. Los documentos no deben estar dañados, alterados ni ilegibles de ninguna manera.

Las impresiones de páginas web se consideran documentos originales.

El miembro del personal de la AHA que vea el documento original debe hacer una fotocopia.

Cualquier autocertificación familiar debe realizarse en un formato aceptable para la AHA y debe estar firmada por el miembro de la familia cuya información o situación se está verificando.

Documentación del expediente

La PHA debe documentar en el expediente cómo se determinaron las cifras utilizadas en los cálculos de ingresos y alquileres. Todos los intentos de verificación, la información obtenida y las decisiones tomadas durante el proceso de verificación se registrarán en el expediente de la familia con suficiente detalle para demostrar que la PHA ha seguido todas las políticas de verificación establecidas en este plan. El registro debe ser suficiente para que un miembro del personal o un revisor del HUD pueda comprender el proceso seguido y las conclusiones alcanzadas.

Política de la AHA

La PHA documentará en el expediente familiar lo siguiente:

Ingresos anuales declarados por la familia

Valor de los activos

Gastos relacionados con las deducciones de los ingresos

anuales Otros factores que influyen en los ingresos

ajustados

Cuando la PHA no pueda obtener la verificación de un tercero, la PHA documentará en el expediente familiar el motivo por el que no se pudo obtener la verificación de un tercero [24 CFR 982.516(a)(2); Aviso PIH 2018-18].

7-I.C. VERIFICACIÓN INICIAL DE LOS INGRESOS (UIV)

La verificación inicial de ingresos (UIV) se refiere al uso por parte de la PHA de las herramientas de verificación disponibles de fuentes independientes que mantienen información computarizada sobre ingresos y prestaciones. La UIV se utilizará en la medida en que estos sistemas estén disponibles para la PHA.

Puede haber diferencias legítimas entre la información proporcionada por la familia y la información generada por la UIV. Si la familia cuestiona la exactitud de los datos de la UIV, no se podrá tomar ninguna medida adversa hasta que la PHA haya verificado de forma independiente la información de la UIV y se haya concedido a la familia la oportunidad de impugnar cualquier conclusión adversa a través del proceso de revisión/audiencia informal de la PHA.

Consulte el capítulo 6 para conocer la política de la PHA sobre el uso de la UIV/EIV para proyectar los ingresos anuales.

Verificación previa de los ingresos mediante el sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) del HUD (obligatorio)

Las PHA deben utilizar el sistema EIV del HUD en su totalidad como fuente externa para verificar la información sobre el empleo y los ingresos de los inquilinos durante las revisiones obligatorias o las recertificaciones de la composición familiar y los ingresos, de conformidad con el artículo 24 CFR 5.236 y las directrices administrativas emitidas por el HUD. Sin embargo, la PHA no está obligada a verificar la información sobre los ingresos en el EIV en la reexamen anual cuando se utiliza la verificación Safe Harbor para determinar los ingresos de una familia [Aviso PIH 2023- 27]. El sistema EIV contiene datos que muestran los ingresos obtenidos, las prestaciones por desempleo, las prestaciones de la seguridad social y las prestaciones del SSI de las familias participantes. Las siguientes políticas se aplican al uso del sistema EIV del HUD.

Informes de ingresos del EIV e IVT

Los datos que figuran en los informes sobre ingresos y en la herramienta de validación de ingresos (IVT) se actualizan trimestralmente. Los datos pueden tener entre 3 y 6 meses de antigüedad en el momento en que se generan los informes.

Política de la AHA

La AHA obtendrá los informes de ingresos y IVT para las reevaluaciones anuales con periodicidad mensual. Los informes se generarán como parte del proceso de reevaluación habitual.

Los informes de ingresos y IVT se compararán con la información proporcionada por la familia como parte del proceso de reexamen anual. Los informes de ingresos pueden utilizarse para calcular los ingresos anuales, tal y como se describe en el capítulo 6-I.C. Los informes de ingresos también pueden utilizarse para cumplir el requisito reglamentario de verificación por terceros, tal y como se ha descrito anteriormente. Las políticas para resolver las discrepancias entre los informes de ingresos y la información proporcionada por la familia se resolverán tal y como se describe en el capítulo 6-I.C. y en este capítulo.

Los informes de ingresos y IVT se utilizarán en las reevaluaciones intermedias para identificar cualquier discrepancia entre los ingresos declarados y los ingresos que figuran en el sistema EIV, y según sea necesario para verificar los ingresos obtenidos y para verificar y calcular las prestaciones por desempleo, la Seguridad Social y/o las prestaciones SSI. El EIV también se utilizará para verificar que las familias que declaran ingresos nulos no reciben ingresos de ninguna de estas fuentes.

Los informes de ingresos y IVT se conservarán en los archivos de los participantes junto con los documentos de reexamen anual o provisional correspondientes.

Cuando la AHA determine, a través de los informes del EIV y la verificación de terceros, que una familia ha ocultado o declarado ingresos inferiores a los reales, se tomarán medidas correctivas de conformidad con las políticas del capítulo 14, Integridad del programa.

Sin embargo, la AHA no utilizará la información sobre ingresos del EIV en la reevaluación anual cuando se utilice la verificación de Safe Harbor para determinar los ingresos de una familia.

Verificación de identidad del EIV

El sistema EIV verifica la identidad de los inquilinos con los registros de la SSA. Estos registros se comparan con los datos del PIC para verificar que coincidan el número de la seguridad social, el nombre y la fecha de nacimiento.

Las PHA deben utilizar *el Informe de verificación de identidad* del EIV mensualmente para mejorar la disponibilidad de la información sobre ingresos en el EIV [Aviso PIH 2018-18].

Cuando falla la verificación de identidad de un participante, se muestra un mensaje en el sistema EIV y no se muestra ninguna información sobre los ingresos.

Política de la AHA

La AHA identificará a los participantes cuya verificación de identidad haya fallado revisando mensualmente *el Informe de verificación de identidad* de EIV.

La AHA intentará resolver las discrepancias entre el PIC y la SSA obteniendo la documentación adecuada del participante. Cuando la AHA determine que las discrepancias se deben a errores de la AHA, como errores ortográficos o fechas de nacimiento incorrectas, los errores se corregirán de inmediato.

Verificación previa de los ingresos mediante sistemas ajenos al HUD (opcional)

Además del uso obligatorio del sistema EIV, el HUD anima a las PHA a utilizar otras fuentes de verificación inicial.

Política de la AHA

La AHA informará a todos los solicitantes y participantes sobre el uso de los siguientes recursos de UIV durante el proceso de admisión y reexamen:

Sistema EIV del HUD

7-I.D. VERIFICACIÓN ESCRITA Y ORAL DE TERCEROS

La jerarquía de verificación actual del HUD define dos tipos de verificación por terceros por escrito. La forma más recomendable, la «verificación por terceros por escrito», consiste en un documento original generado por una fuente externa, que puede recibirse directamente de una fuente externa o ser proporcionado a la PHA por la familia. Si no se dispone de una verificación por terceros por escrito, la PHA debe intentar obtener un «formulario de verificación por terceros por escrito». Se trata de un formulario estandarizado que se utiliza para recopilar información de un tercero.

Verificación escrita de terceros [Aviso PIH 2018-18]

Los documentos de verificación por terceros deben ser originales y auténticos, y pueden ser proporcionados por la familia o recibidos de una fuente externa.

Entre los ejemplos de documentos aceptables proporcionados por el inquilino se incluyen, entre otros: nóminas, informes resumidos de nóminas, avisos o cartas de contratación y despido del empleador, cartas de verificación de prestaciones de la SSA, extractos bancarios, recibos de pago de manutención infantil, cartas y/o impresos de prestaciones sociales y avisos de prestaciones monetarias por desempleo.

La PHA debe obtener, como mínimo, dos recibos de sueldo actuales y consecutivos para determinar los ingresos anuales procedentes de salarios.

La PHA puede rechazar la documentación proporcionada por la familia si el documento no es original, si parece ser falso, o si está alterado, mutilado o ilegible.

La verificación por escrito de un tercero incluye un documento original o auténtico generado por una fuente externa con fecha dentro de los 120 días siguientes a la fecha de recepción por parte de la PHA [Aviso PIH 2023-27].

Las PHA pueden aceptar una declaración con fecha dentro del año de prestaciones correspondiente para las fuentes de ingresos fijos [Aviso PIH 2023-27].

Política de la AHA

Los documentos de terceros proporcionados por la familia deben estar fechados dentro de los 120 días siguientes a la fecha de la solicitud de la AHA. La AHA aceptará una declaración fechada dentro del año de prestaciones correspondiente para las fuentes de ingresos fijos.

Si la AHA determina que los documentos de terceros proporcionados por la familia no son aceptables, la AHA explicará el motivo a la familia y solicitará documentación adicional.

Como verificación de los ingresos obtenidos, la AHA exigirá a la familia que proporcione las dos nóminas más recientes y consecutivas. A discreción de la AHA, si se necesitan nóminas adicionales debido a las circunstancias de la familia (por ejemplo, ingresos esporádicos, horario variable, etc.), la AHA podrá solicitar nóminas adicionales o un registro de nóminas.

Formulario de verificación por terceros

Cuando no se dispone de una verificación previa y la familia no puede proporcionar documentos escritos de terceros, la PHA debe solicitar un formulario de verificación por terceros por escrito. La posición del HUD es que este método tradicional de verificación por terceros presenta cargas administrativas y riesgos que pueden reducirse mediante el uso de documentos de terceros proporcionados por la familia.

Las PHA pueden enviar por correo postal o electrónico solicitudes de formularios de verificación por escrito a terceros.

Política de la AHA

La AHA enviará los formularios de verificación de terceros directamente a estos.

Los formularios de verificación de terceros se enviarán cuando los documentos de verificación de terceros no estén disponibles o sean rechazados por la AHA.

Verificación oral por terceros [Aviso PIH 2018-18]

Para la verificación oral por terceros, las PHA se pondrán en contacto con las fuentes, identificadas mediante técnicas UIV o por la familia, por teléfono o en persona.

La verificación oral por terceros es obligatoria si no se dispone de ninguna de las formas de verificación por terceros por escrito.

Se puede recurrir a la verificación oral por terceros cuando las solicitudes de formularios de verificación por terceros no se hayan devuelto en un plazo razonable, por ejemplo, 10 días hábiles.

Las PHA deben documentar en el expediente la fecha y la hora de la llamada telefónica o la visita, el nombre de la persona contactada, el número de teléfono y la información confirmada.

Política de la AHA

Al recopilar la verificación oral de terceros, el personal de la AHA registrará en el expediente de la familia el nombre y el cargo de la persona contactada, la fecha y la hora de la conversación (o del intento), el número de teléfono utilizado y los datos proporcionados.

Cuando cualquier fuente responda verbalmente a la solicitud inicial de verificación por escrito, la AHA aceptará la respuesta verbal como verificación oral, pero también solicitará a la fuente que complete y devuelva cualquier formulario de verificación que se le haya proporcionado.

Cuando no se requiere la verificación por terceros [Aviso PIH 2018-18]

Es posible que la verificación por terceros no esté disponible en todas las situaciones. El HUD ha reconocido que puede no ser rentable o razonable obtener la verificación por terceros de los ingresos, los activos o los gastos cuando estos elementos tengan un impacto mínimo en el pago total del alquiler de la familia.

Política de la AHA

Si la familia no puede proporcionar los documentos originales, la AHA pagará los gastos de gestión necesarios para obtener la verificación por terceros, a menos que no sea rentable, en cuyo caso se aceptará la autocertificación como único medio de verificación. El coste de la verificación no se repercutirá a la familia.

El costo del franqueo y los sobres para obtener la verificación por terceros de los ingresos, los activos y los gastos no es un costo irrazonable [VG, p. 18].

Documentos primarios

No se requiere verificación por terceros cuando los documentos legales son la fuente principal, como el certificado de nacimiento u otra documentación legal del nacimiento.

Activos imputados

El HUD permite a las PHA aceptar una autocertificación de una familia como verificación de los activos enajenados por debajo del valor justo de mercado [HCV GB, p. 5-28].

Política de la AHA

La AHA aceptará una autocertificación de una familia como verificación de los activos enajenados por debajo del valor justo de mercado.

Valor de los activos y los ingresos por activos [24 CFR 982.516(a)]

Para las familias con activos netos por un total de 5000 \$ o menos, la PHA puede aceptar la declaración de la familia sobre el valor de los activos y los ingresos previstos por estos. Sin embargo, la PHA está obligada a obtener una verificación por parte de un tercero de todos los activos, independientemente de su importe, durante el proceso de admisión y, al menos, cada tres años a partir de entonces.

Política de la AHA

Para las familias con un patrimonio neto total de 5000 dólares o menos, la AHA aceptará la autocertificación de la familia sobre el valor de los bienes familiares y los ingresos previstos, cuando proceda. La declaración de la familia debe indicar cada bien y la cantidad de ingresos que se espera obtener de

dicho activo. Todos los miembros de la familia mayores de 18 años deben firmar la declaración familiar.

La AHA utilizará documentación de terceros para los activos como parte del proceso de admisión, siempre que se añada un miembro de la familia para verificar los activos de la persona, y cada tres años a partir de entonces.

7-I.E. AUTOCERTIFICACIÓN

Cuando el HUD exige la verificación por parte de terceros, se utiliza la autocertificación o la «declaración del inquilino» como último recurso cuando la PHA no puede obtener la verificación por parte de terceros.

Sin embargo, la autocertificación es una forma aceptable de verificación cuando:

- Se excluye totalmente una fuente de ingresos
- El patrimonio familiar neto es igual o inferior a 5000 dólares y la PHA ha adoptado una política de aceptar la autocertificación en la recertificación anual, cuando sea aplicable
- La PHA ha adoptado una política para implementar recertificaciones anuales simplificadas para fuentes de ingresos fijas (véase el capítulo 11)

Cuando la PHA debe obtener una verificación de terceros, pero en su lugar se basa en una declaración del inquilino para verificar los ingresos, los activos o los gastos, se debe documentar el expediente de la familia para explicar por qué no se pudo obtener la verificación de terceros.

Política de la AHA

Cuando la información no pueda ser verificada por un tercero o mediante la revisión de documentos, se exigirá a los miembros de la familia que presenten autocertificaciones que acrediten la exactitud de la información que han proporcionado a la AHA.

La AHA puede solicitar a una familia que certifique que un miembro de la familia no recibe un tipo concreto de ingresos o prestaciones.

La autocertificación debe realizarse en un formato aceptable para la AHA y debe estar firmada por el miembro de la familia cuya información o situación se está verificando.

PARTE II: VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FAMILIAR

7-II.A. VERIFICACIÓN DE LA IDENTIDAD LEGAL

Política de la AHA

La AHA exigirá a las familias que presenten una verificación de la identidad legal de cada miembro del hogar.

Verificación de la identidad legal de los adultos	Verificación de la identidad legal de los niños
Certificado de nacimiento, documentos de naturalización Certificado de bautismo expedido por la Iglesia Licencia de conducir vigente y válida o tarjeta de identificación del Departamento de Vehículos Motorizados Tarjeta de identificación Licencia de conducir válida Pasaporte estadounidense vigente Tarjeta de identificación del empleador gubernamental actual con fotografía	Certificado de nacimiento Documentos de adopción Acuerdo de custodia Identificación del Departamento de Salud y Servicios Humanos Expediente académico certificado

Si un documento presentado por una familia es ilegible por cualquier motivo o resulta dudoso, es posible que se solicite más de uno de estos documentos.

Si no se puede proporcionar ninguno de estos documentos y a discreción de la AHA, un tercero que conozca a la persona puede dar fe de su identidad. La certificación debe proporcionarse en un formato aceptable para la AHA y debe estar firmada por el familiar cuya información o condición se está verificando.

Se verificará la identidad legal de todos los solicitantes en el momento de determinar su elegibilidad y en los casos en que la AHA tenga motivos para dudar de la identidad de una persona que se presente como participante.

7-II.B. NÚMEROS DE LA SEGURIDAD SOCIAL [24 CFR 5.216, Aviso PIH 2018-24]

La familia debe proporcionar documentación de un número de seguro social (SSN) válido para cada miembro del hogar, con la excepción de las personas que no reclaman un estatus migratorio elegible. Las exenciones también incluyen a los participantes actuales en el programa que tenían al menos 62 años de edad al 31 de enero de 2010 y que no habían revelado previamente un SSN.

Tenga en cuenta que una persona que haya declarado anteriormente tener un estatus migratorio elegible no puede cambiar su declaración con el fin de eludir el cumplimiento de los requisitos de divulgación y documentación del SSN o las sanciones asociadas al incumplimiento de dichos requisitos. El cabeza de familia tampoco puede optar por eliminar a un miembro del hogar de la composición familiar con este fin.

La PHA debe aceptar la siguiente documentación como prueba válida del número de la Seguridad Social:

- Una tarjeta SSN original emitida por la Administración del Seguro Social (SSA).
- Un documento original emitido por la SSA, que contenga el nombre y el SSN de la persona
- Un documento original emitido por una agencia gubernamental federal, estatal o local, que contenga el nombre y el SSN de la persona

Si bien las PHA deben intentar obtener la verificación del SSN por parte de terceros antes de la admisión, tal y como se indica anteriormente, también tienen la opción de aceptar una autocertificación y un documento de terceros (como un extracto bancario, una factura de servicios públicos o de teléfono móvil, o una carta de prestaciones) en el que figure el nombre del solicitante para cumplir con el requisito de divulgación del SSN si la PHA ha agotado todos los demás intentos de obtener la documentación requerida. Si se verifica el SSN de una persona mediante este método, la PHA debe documentar por qué no se disponía de la otra documentación del SSN [Aviso PIH 2023-27].

Política de la AHA

La AHA verificará el SSN de una persona en las situaciones descritas anteriormente utilizando el método descrito anteriormente como último recurso cuando no se disponga de otras formas de verificación del SSN de la persona.

La PHA solo podrá rechazar la documentación del SSN proporcionada por un solicitante o participante si el documento no es original o si el documento original ha sido alterado, mutilado, es ilegible o parece ser falso.

Política de la AHA

La AHA explicará al solicitante o participante los motivos por los que el documento no es aceptable y le pedirá que obtenga y presente a la AHA documentación aceptable del SSN en un plazo de 90 días.

En el caso de las personas que ocupan habitaciones individuales (SRO) en rehabilitación moderada, la documentación requerida debe proporcionarse en un plazo de 90 días naturales a partir de la fecha de admisión en el programa. La PHA debe conceder una prórroga adicional de 90 días si determina que el incumplimiento del solicitante se debió a circunstancias ajenas a su control y que no podían preverse razonablemente.

Política de la AHA

La AHA concederá una prórroga adicional de 90 días si fuera necesario por motivos ajenos a la voluntad del participante, tales como retrasos en la tramitación de la solicitud del SSN por parte de la SSA, desastres naturales, incendios, fallecimiento de un familiar u otras emergencias. Si la persona no cumple con los requisitos de divulgación y documentación del SSN al vencimiento del plazo concedido, la AHA dará por terminada la asistencia a dicha persona.

Si una familia solicitante incluye un niño menor de 6 años que se incorporó al hogar en los 6 meses anteriores a la fecha de emisión del vale, una familia que reúna los demás requisitos podrá ser admitida en el programa y deberá presentar la documentación del SSN del niño en un plazo de 90 días a partir de la fecha de entrada en vigor del contrato HAP inicial. Se concederá una prórroga de 90 días si la PHA determina que el incumplimiento del participante se debió a circunstancias imprevistas y ajenas a su control.

Política de la AHA

La AHA concederá una prórroga adicional de 90 días si es necesario por motivos ajenos al control del solicitante, como el retraso en la tramitación de la solicitud del SSN por parte de la SSA, desastres naturales, incendios, fallecimiento de un familiar u otras emergencias.

Cuando un participante solicita añadir un nuevo miembro del hogar que tenga al menos 6 años de edad, o que sea menor de 6 años y tenga un número de la Seguridad Social (SSN), el participante debe proporcionar el SSN completo y exacto asignado a cada nuevo miembro en el momento de la reevaluación o recertificación, además de la documentación necesaria para verificarlo. La PHA no podrá añadir al nuevo miembro del hogar hasta que se haya proporcionado dicha documentación.

Cuando un participante solicita añadir un nuevo miembro del hogar menor de 6 años y que no tiene asignado un número de la Seguridad Social, el participante debe proporcionar el número de la Seguridad Social asignado a cada nuevo niño y la documentación requerida en un plazo de 90 días naturales a partir de la fecha en que el niño se haya añadido al hogar. Se concederá una prórroga de 90 días si la PHA determina que el incumplimiento del participante se debió a circunstancias imprevistas y ajenas a su control. Durante el período en que la PHA esté esperando la documentación del SSN, el niño se contará como parte del hogar asistido.

Política de la AHA

La AHA concederá una prórroga adicional de 90 días si es necesario por motivos ajenos al control del participante, como el retraso en la tramitación de la solicitud del SSN por parte de la SSA, desastres naturales, incendios, fallecimiento de un familiar u otras emergencias.

Los números de la seguridad social solo deben verificarse una vez durante la ocupación con asistencia continua.

Política de la AHA

La AHA verificará cada número de la Seguridad Social revelado mediante:

Obtener documentación de los solicitantes y participantes que sea aceptable como prueba de los números de la seguridad social.

Haciendo una copia de la documentación original presentada, devolviéndola a la persona y conservando una copia en el archivo.

Una vez que el estado de verificación de la persona se clasifica como «verificado», la PHA puede, a su discreción, eliminar y destruir las copias de la documentación aceptada como prueba de los números de la Seguridad Social.

La conservación del informe resumido de EIV o del informe de ingresos es documentación suficiente del SSN de una persona.

Política de la AHA

Una vez que el estado de una persona se clasifica como «verificado» en el sistema EIV del HUD, la AHA no eliminará ni destruirá las copias de la documentación aceptada como prueba de los números de la seguridad social.

7-II.C. DOCUMENTACIÓN DE LA EDAD

El certificado de nacimiento u otro registro oficial de nacimiento es la forma preferida de verificación de la edad para todos los miembros de la familia. En el caso de los miembros mayores de la familia, se aceptará un documento original que acredite la percepción de prestaciones de jubilación de la seguridad social.

Política de la AHA

Si no se puede proporcionar un registro oficial de nacimiento o una prueba de las prestaciones de jubilación de la seguridad social, la AHA exigirá a la familia que presente otros documentos que acrediten la edad declarada del miembro de la familia (por ejemplo, registros escolares, permiso de conducir si figura el año de nacimiento) y que proporcione una autocertificación.

La edad solo debe verificarse una vez durante la ocupación con asistencia continua.

7-II.D. RELACIONES FAMILIARES

Los solicitantes y participantes del programa deben identificar la relación de cada miembro del hogar con el cabeza de familia. Las definiciones de las relaciones familiares principales se proporcionan en el capítulo «Requisitos».

Política de la AHA

Las relaciones familiares solo se verifican en la medida necesaria para determinar la elegibilidad de una familia y el nivel de asistencia. La certificación del cabeza de familia suele ser suficiente para verificar las relaciones familiares.

Matrimonio

Política de la AHA

La certificación del cabeza de familia suele ser suficiente como verificación. Si la AHA tiene dudas razonables sobre una relación matrimonial, solicitará a la familia que documente el matrimonio.

Por lo general, se requiere un certificado de matrimonio para verificar que una pareja está casada.

En el caso de un matrimonio de hecho, la pareja debe demostrar que se consideran casados (por ejemplo, diciendo a la comunidad que están casados, llamándose marido y mujer, utilizando el mismo apellido, presentando declaraciones de impuestos conjuntas).

Separación o divorcio

Política de la AHA

Normalmente, la certificación del cabeza de familia es suficiente como verificación. Si la AHA tiene dudas razonables sobre una separación o divorcio, solicitará a la familia que presente documentación que acredite el divorcio o la separación.

Se requiere una copia certificada de la sentencia de divorcio, firmada por un funcionario judicial, para documentar que una pareja está divorciada.

Se requiere una copia de la orden judicial de manutención u otro documento judicial para documentar una separación.

Si no se dispone de ningún documento judicial, se aceptará la documentación de una agencia comunitaria.

Ausencia de un miembro adulto

Política de la AHA

Si se informa que un miembro adulto que anteriormente era miembro del hogar está ausente de forma permanente, la familia debe proporcionar pruebas que demuestren que la persona ya no es miembro de la familia (por ejemplo, documentación de otra dirección en la que reside la persona, como un contrato de alquiler o una factura de servicios públicos), si así lo solicita la AHA.

Niños y adultos en acogida

Política de la AHA

Se requiere la verificación de un tercero por parte de la agencia estatal o local responsable de la colocación de la persona en la familia.

7-II.E. VERIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ESTUDIANTE

Requisitos generales

Política de la AHA

La AHA exige a las familias que proporcionen información sobre la condición de estudiante de todos los estudiantes mayores de 18 años. Esta información solo se verificará si:

La familia declara la condición de estudiante a tiempo completo de un adulto que no sea el cabeza de familia, su cónyuge o su cónyuge.

La familia declara gastos de cuidado infantil para que un miembro de la familia pueda continuar su educación.

La familia incluye a un estudiante matriculado en una *institución de educación superior*.

Restricciones a la asistencia a estudiantes matriculados en instituciones de educación superior

Esta sección se aplica únicamente a los estudiantes que solicitan asistencia por su cuenta, independientemente de sus padres. No se aplica a los estudiantes que residen con sus padres y que solicitan o reciben asistencia HCV.

Política de AHA

De conformidad con la jerarquía de verificación descrita en la sección 7-1.B, la AHA determinará si el estudiante está exento de las restricciones establecidas en 24 CFR 5.612 verificando cualquiera de los siguientes criterios de exención:

El estudiante está matriculado en una institución educativa que no cumple con la definición de *institución de educación superior* de la Ley de Educación Superior de 1965 (véase la sección Anexo 3-2).

El estudiante tiene al menos 24 años de edad.

El estudiante es un veterano, tal y como se define en la sección 3-II.E. El estudiante está casado.

El estudiante tiene al menos un hijo a su cargo, tal y como se define en la sección 3-II.E.

El estudiante es una persona con discapacidad, tal y como se define en la sección 3-II.E, y recibía asistencia antes del 30 de noviembre de 2005.

Si la AHA no puede verificar al menos uno de estos criterios de exención, la AHA concluirá que el estudiante está sujeto a las restricciones de asistencia establecidas en 24 CFR 5.612. Además de



verificar la elegibilidad de los ingresos del estudiante, la AHA procederá a verificar la elegibilidad de los ingresos de los padres del estudiante (véase la sección 7-III.J) o la independencia del estudiante respecto a sus padres (véase más abajo).

Estudiante independiente

Política de la AHA

La AHA verificará la independencia del estudiante respecto a sus padres para determinar que los ingresos de estos no son relevantes para determinar la elegibilidad del estudiante, mediante las siguientes medidas:

Revisar y verificar la información de direcciones anteriores para determinar si el estudiante ha establecido un hogar separado de sus padres durante al menos un año, o revisar y verificar la documentación pertinente para determinar si el estudiante cumple con la definición de *estudiante independiente* del Departamento de Educación de los Estados Unidos (véase la sección 3-II.E).

Revisar las declaraciones de impuestos sobre la renta del año anterior del estudiante para verificar que es independiente o que cumple con la definición de *estudiante independiente* del Departamento de Educación de los Estados Unidos (véase la sección 3-II.E).

Solicitar y obtener una certificación por escrito directamente de los padres del estudiante en la que se identifique la cantidad de ayuda que proporcionarán al estudiante, incluso si la cantidad es 0 dólares, excepto en los casos en que la AHA determine que el estudiante es un *joven vulnerable* (véase la sección 3-II.E).

7-II.F. DOCUMENTACIÓN DE DISCAPACIDAD

La PHA debe verificar la existencia de una discapacidad para permitir ciertas deducciones y exenciones de ingresos. La PHA no está autorizada a preguntar sobre la naturaleza o el alcance de la discapacidad de una persona [24 CFR 100.202(c)]. La PHA no puede preguntar sobre el diagnóstico de una persona ni sobre los detalles del tratamiento de una discapacidad o afección médica. Si la PHA recibe un documento de verificación que proporcione dicha información, la PHA no incluirá esta información en el expediente del inquilino. Bajo ninguna circunstancia la PHA solicitará el historial médico de un participante. Para obtener más información sobre las leyes de privacidad de la atención médica, consulte el sitio web del Departamento de Salud y Servicios Humanos en <http://www.hhs.gov/ocr/privacy/>.

La normativa citada anteriormente no prohíbe las siguientes preguntas, siempre que se formulen a todos los solicitantes, independientemente de que sean personas con discapacidad [VG, p. 24]:

- Preguntas sobre la capacidad del solicitante para cumplir los requisitos de propiedad o arrendamiento
- Pregunta para determinar si un solicitante reúne los requisitos para acceder a una vivienda disponible únicamente para personas con discapacidad o para personas con un tipo de discapacidad concreto

- Pregunta para determinar si un solicitante de una vivienda reúne los requisitos para tener prioridad sobre personas con discapacidad o con un tipo de discapacidad concreto
- Pregunta sobre si un solicitante de una vivienda es actualmente consumidor ilegal o adicto a una sustancia controlada
- Preguntar si un solicitante ha sido condenado por la fabricación o distribución ilegal de una sustancia controlada

Familiares que reciben prestaciones por discapacidad de la SSA

La verificación de la recepción de prestaciones por discapacidad de la Administración de la Seguridad Social (SSA) es suficiente para acreditar la discapacidad a efectos de optar a preferencias en la lista de espera (si procede) o a determinadas deducciones y exenciones de ingresos [VG, p. 23].

Política de la AHA

Para los miembros de la familia que reclaman discapacidad y reciben prestaciones por discapacidad de la SSA, la AHA intentará obtener información sobre las prestaciones por discapacidad a través del sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) del HUD. Si no se dispone de la documentación del sistema EIV del HUD, la AHA solicitará una carta de verificación de prestaciones de la SSA actual (con fecha dentro del año de prestaciones correspondiente) a cada miembro de la familia que reclame la condición de discapacidad. Si la familia no puede proporcionar los documentos, la AHA le pedirá que solicite una carta de verificación de prestaciones llamando a la SSA al 1-800-772-1213 o solicitándola en www.ssa.gov. Una vez que el solicitante o participante reciba la carta de verificación de prestaciones, deberá proporcionarla a la AHA.

Miembros de la familia que no reciben prestaciones por discapacidad de la SSA

La recepción de prestaciones por discapacidad de veteranos, indemnización por accidente laboral u otras prestaciones no procedentes de la SSA basadas en la discapacidad alegada por la persona no es suficiente para verificar que esta cumple la definición de discapacidad del HUD recogida en el título 24 del CFR 5.403.

Política de la AHA

Para los familiares que reclaman discapacidad y no reciben prestaciones por discapacidad de la SSA, un profesional con conocimientos debe proporcionar una verificación de terceros que demuestre que el familiar cumple con la definición de discapacidad del HUD. Consulte el capítulo sobre elegibilidad para conocer la definición de discapacidad del HUD. El profesional con conocimientos verificará si el familiar cumple o no con la definición del HUD.

7-II.G. CIUDADANÍA O ESTATUS MIGRATORIO ELEGIBLE [24 CFR 5.508]

Resumen

No se ofrece asistencia para la vivienda a personas que no sean ciudadanos, nacionales o inmigrantes elegibles. Se proporciona asistencia prorrateada para «familias mixtas» que incluyen tanto a personas elegibles como no elegibles. En el capítulo sobre elegibilidad se ofrece una descripción detallada de los requisitos de elegibilidad. En este capítulo sobre verificaciones se describen los requisitos de verificación del HUD y la PHA relacionados con el estatus de ciudadanía.

La familia debe presentar un certificado que identifique a cada miembro de la familia como ciudadano estadounidense,

Ciudadanos estadounidenses, extranjeros con derecho a participar o extranjeros sin derecho a participar, y presentar los documentos que se indican a continuación para cada miembro de la familia. Una vez que se haya verificado la elegibilidad para recibir asistencia, no será necesario volver a recopilarla ni verificarla durante el período de ocupación con asistencia continua. [24 CFR 5.508(g)(5)]

Ciudadanos y nacionales estadounidenses

El HUD exige una declaración de cada miembro de la familia que afirme ser ciudadano o nacional de los Estados Unidos. La declaración debe estar firmada personalmente por cualquier miembro de la familia mayor de 18 años y por el tutor de los menores.

La PHA puede solicitar la verificación de la declaración exigiendo la presentación de un certificado de nacimiento, un pasaporte de los Estados Unidos u otra documentación apropiada.

Política de la AHA

Los miembros de la familia que afirmen tener la ciudadanía estadounidense o la condición de nacional no estarán obligados a presentar documentación adicional, a menos que la AHA reciba información que indique que la declaración de una persona puede no ser exacta.

Inmigrantes elegibles

Documentos necesarios

Todos los miembros de la familia que reclamen un estatus migratorio elegible deben declarar su estatus de la misma manera que los ciudadanos y nacionales estadounidenses.

La documentación requerida para los no ciudadanos elegibles varía en función de factores como la fecha de entrada en los Estados Unidos, las condiciones en las que se ha concedido el estatus migratorio elegible, la edad y la fecha en la que la familia comenzó a recibir la ayuda financiada por el HUD. El anexo 7-1 al final de este capítulo resume los documentos que deben presentar los miembros de la familia.

Verificación de la PHA [HCV GB, pp. 5-3 y 5-7]

Para los miembros de la familia de 62 años o más que afirman ser inmigrantes elegibles, se requiere una prueba de edad de la manera descrita en 7-II.C. de este plan. No se requiere ninguna verificación adicional del estatus migratorio elegible.

Para los miembros de la familia menores de 62 años que afirman ser inmigrantes elegibles, la PHA debe verificar el estatus migratorio con el Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos (USCIS).

La PHA seguirá todos los protocolos del USCIS para verificar el estatus migratorio elegible.

7-II.H. VERIFICACIÓN DEL ESTATUS DE PREFERENCIA

La PHA debe verificar cualquier preferencia reclamada por un solicitante que haya determinado su inclusión en la lista de espera.

Política de la AHA

La AHA ofrecerá preferencia a cualquier familia que haya sido dada de baja de su programa HCV debido a la insuficiencia de fondos del programa. La AHA verificará esta preferencia utilizando los registros de baja de la AHA.

La AHA también ofrece preferencia a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, tal y como se describe en la sección 4-III.C. Para verificar que los solicitantes reúnen los requisitos para la preferencia, la AHA seguirá los requisitos de documentación descritos en la sección 16-IX.D.

PARTE III: VERIFICACIÓN DE LOS INGRESOS Y LOS BIENES

El capítulo 6, parte I, de este plan describe en detalle los tipos de ingresos que se incluyen y excluyen, y cómo se tratan los activos y los ingresos procedentes de los activos. Todos los activos e ingresos declarados por la familia deben verificarse. Esta parte establece las políticas de la PHA que complementan los procedimientos generales de verificación especificados en la parte I de este capítulo.

7-III.A. INGRESOS DEL TRABAJO

Propinas

Política de la AHA

A menos que los ingresos por propinas estén incluidos en el formulario W-2 de un miembro de la familia por parte del empleador, las personas que trabajen en sectores en los que las propinas son habituales deberán firmar una estimación certificada de las propinas recibidas durante el año anterior y de las propinas que se prevé recibir durante el año siguiente.

Salarios

Política de la AHA

Para los salarios que no sean propinas, la familia debe proporcionar los originales de los dos últimos recibos de sueldo consecutivos.

7-III.B. INGRESOS POR ACTIVIDADES COMERCIALES Y AUTÓNOMAS

Política de la AHA

Los propietarios de negocios y los trabajadores autónomos deberán presentar:

Un estado financiero auditado del ejercicio fiscal anterior, si se ha realizado una auditoría. Si no se ha realizado una auditoría, se debe presentar un estado de ingresos y gastos, y el propietario de la empresa o el trabajador autónomo debe certificar su exactitud.

Todos los anexos cumplimentados para la declaración de impuestos federales y locales del año anterior.

Si se utilizó la amortización acelerada en la declaración de impuestos o en los estados financieros, el cálculo de los gastos de amortización realizado por un contable, calculado utilizando las normas de amortización lineal.

La AHA proporcionará un formato a cualquier persona que no pueda presentar dicha declaración para que registre los ingresos y gastos del año siguiente. El propietario de la empresa o el trabajador autónomo

deberá presentar la información solicitada y certificar su exactitud en todas las revisiones futuras.

En cualquier reexamen, la AHA puede solicitar documentos que respalden los estados financieros presentados, tales como manifiestos, libros de citas, libros de caja o extractos bancarios.

Si un miembro de la familia ha trabajado por cuenta propia durante menos de tres (3) meses, la AHA aceptará la estimación certificada de los ingresos del miembro de la familia y programará una reevaluación provisional en tres (3) meses. Si el miembro de la familia ha trabajado por cuenta propia durante tres

(3) a doce (12) meses, la AHA exigirá a la familia que proporcione documentación sobre los ingresos y gastos de este periodo y utilizará esa información para proyectar los ingresos.

7-III.C. PAGOS PERIÓDICOS Y PAGOS EN SUSTITUCIÓN DE LOS INGRESOS

Para conocer las políticas que rigen la determinación simplificada de los ingresos de fuentes fijas, consulte el capítulo 11.

Prestaciones de la Seguridad Social/SSI

Los requisitos de verificación para los beneficios del Seguro Social (SS) y la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) difieren para los solicitantes y los participantes.

En el caso de los solicitantes, dado que el EIV no contiene información sobre las prestaciones de la SS o la SSI, la PHA debe pedir a los solicitantes que proporcionen una copia de su carta de prestaciones de la SS y/o la SSI (con fecha dentro del año de prestaciones correspondiente) para cada miembro de la familia que reciba prestaciones de la SS y/o la SSI. Si la familia no puede proporcionar el documento o los documentos, la PHA debe ayudar al solicitante a solicitar una carta de verificación de prestaciones en el sitio web de la SSA, www.ssa.gov, o pedir a la familia que la solicite llamando a la SSA al 1-800-772-1213. La PHA debe obtener la carta de prestaciones original del solicitante, hacer una fotocopia del documento para el expediente y devolver el original a la familia.

En el caso de los participantes, la PHA debe obtener la información a través del sistema EIV del HUD y confirmar con los participantes que el importe de las prestaciones que figura en la lista es correcto.

- Si el participante está de acuerdo con el importe indicado en el EIV, la PHA debe utilizar el importe bruto de la prestación indicado en el EIV para calcular los ingresos anuales de la Seguridad Social. Las PHA deben utilizar los importes de las prestaciones de la Seguridad Social y la SSI indicados en el EIV para calcular los ingresos, a menos que el inquilino impugne el importe indicado en el EIV. Por ejemplo, una carta de prestaciones de la SSA puede indicar que el importe mensual de las prestaciones es de 450,80 dólares y el EIV muestra el importe como 450,00 dólares. La PHA debe utilizar el importe indicado en el EIV, a menos que el participante lo impugne.
- Si el participante impugna el importe de la prestación indicado en el EIV, o si la información sobre la prestación no está disponible en el EIV, la PHA deberá solicitar una carta de verificación de prestaciones de la SSA (con fecha dentro del año de prestaciones correspondiente) a cada miembro de la familia que reciba prestaciones del SS y/o del SSI. Si la familia no puede proporcionar el documento o documentos, la PHA debe ayudar al participante a solicitar una carta de verificación de prestaciones en el sitio web de la SSA, www.ssa.gov, o pedir a la familia que la solicite llamando a la SSA al 1-800-772-1213. La PHA debe obtener la carta de prestaciones original del participante, hacer una fotocopia del documento para el expediente y devolver el original a la familia.

Las fotocopias de cheques del seguro social o de extractos bancarios no son formas aceptables de verificación de los beneficios del SS/SSI.

7-III.D. PENSIONES ALIMENTICIAS O MANUTENCIÓN DE MENORES

Política de la AHA

Los métodos que utilizará la AHA para verificar los pagos de pensión alimenticia y manutención infantil varían en función de si la familia declara que recibe pagos regulares.

Si la familia declara que **recibe pagos regulares**, se obtendrá la verificación en el siguiente orden de prioridad:

Copias de los recibos y/o talones de pago correspondientes a los 60 días anteriores a la solicitud de AHA.

Formulario de verificación de terceros de la agencia estatal o local encargada de hacer cumplir la manutención infantil

Formulario de verificación de terceros de la persona que paga la manutención.

Autocertificación de la familia sobre el importe recibido.

Si la familia declara que **recibe pagos irregulares o que no** recibe ningún pago, además del proceso de verificación mencionado anteriormente, la familia deberá proporcionar pruebas de que ha realizado todos los esfuerzos razonables para cobrar las cantidades adeudadas. Esto puede incluir:

Una declaración de cualquier agencia responsable de hacer cumplir el pago que demuestre que la familia ha solicitado el cumplimiento y está cooperando con todos los esfuerzos de cumplimiento.

Si la familia ha realizado esfuerzos independientes para cobrar la deuda, una declaración por escrito del abogado u otra entidad de cobro que haya ayudado a la familia en estos esfuerzos.

Nota: Las familias no están obligadas a emprender acciones independientes para hacer cumplir la ley.

7-III.E. BIENES E INGRESOS PROCEDENTES DE BIENES

Activos enajenados por debajo del valor justo de mercado

La familia debe certificar si se ha enajenado algún activo por debajo del valor justo de mercado en los dos años anteriores. La PHA solo debe verificar aquellas certificaciones que requieran documentación [HCV GB, p. 5-28].

Política de la AHA

La AHA verificará el valor de los bienes enajenados solo si:

La AHA no dispone aún de una estimación razonable de su valor a partir de la información recopilada anteriormente, o

La cantidad indicada por la familia en la certificación parece claramente errónea.

Ejemplo 1: Una participante de edad avanzada declaró un certificado de depósito por valor de 10 000 dólares en la última revisión anual y la PHA verificó esta cantidad. Ahora, la persona declara que ha dado esos 10 000 dólares a su hijo. La AHA tiene una estimación razonable del valor del activo, por lo que no es necesario volver a verificar el valor del mismo.

Ejemplo 2: Un miembro de la familia ha vendido su cuarta parte de una propiedad inmobiliaria situada en una zona muy cotizada y ha valorado su parte en aproximadamente 5000 \$. Teniendo en cuenta las condiciones del mercado, esta declaración no parece realista. Por lo tanto, la AHA verificará el valor de este activo.

7-III.F. INGRESOS NETOS POR ALQUILER DE BIENES INMUEBLES

Política de la AHA

La familia debe proporcionar:

Un contrato de alquiler vigente para la propiedad que muestre el importe del alquiler o una certificación del inquilino actual.

Una autocertificación de los miembros de la familia que participan en el alquiler de la propiedad, en la que se proporcione una estimación de los gastos para el próximo año y el formulario 1040 del IRS más reciente con el anexo E (Ingresos por alquiler).

Si no se ha preparado el anexo E, la AHA exigirá a los miembros de la familia que participan en el alquiler de la propiedad que proporcionen una autocertificación de los ingresos y gastos del año anterior y podrá solicitar documentación que respalde la declaración, incluyendo: declaraciones de impuestos, facturas de seguros, facturas de mantenimiento y servicios públicos razonables, y extractos bancarios o planes de amortización que muestren los gastos mensuales por intereses.

7-III.G. CUENTAS DE JUBILACIÓN

Política de la AHA

La AHA aceptará documentos escritos de terceros proporcionados por la familia como prueba del estado de las cuentas de jubilación.

El tipo de documento original que se aceptará dependerá de la situación de jubilación del miembro de la familia.

Antes de la jubilación, la AHA aceptará un documento original de la entidad titular de la cuenta con fecha dentro del año de prestaciones correspondiente.

Al jubilarse, la AHA aceptará un documento original con fecha dentro del año de beneficios correspondiente, emitido por la entidad que mantiene la cuenta, en el que se reflejen las distribuciones del saldo de la cuenta, las sumas globales retiradas y los pagos regulares.

Tras la jubilación, la AHA aceptará un documento original de la entidad titular de la cuenta, con fecha dentro del año de prestaciones correspondiente, en el que se reflejen las distribuciones del saldo de la cuenta, las cantidades globales retiradas y los pagos regulares.

7-III.H. INGRESOS DE FUENTES EXCLUIDAS

En el capítulo 6, parte I, se ofrece una descripción detallada de los ingresos excluidos.

Las directrices del HUD sobre la verificación de los ingresos excluidos establecen una distinción entre los ingresos que están totalmente excluidos y los que solo lo están parcialmente.

En el caso de los ingresos totalmente excluidos, la PHA **no** está obligada a seguir la jerarquía de verificación, documentar por qué no se dispone de una verificación por terceros ni informar de los ingresos en el formulario 50058. Los ingresos totalmente excluidos se definen como aquellos que quedan totalmente excluidos de la determinación de los ingresos anuales (por ejemplo, cupones de alimentos, ingresos obtenidos por menores o fondos de acogida) [Aviso PIH 2013-04].

Las PHA pueden aceptar la solicitud firmada por la familia o el formulario de reexamen como autocertificación de los ingresos totalmente excluidos. No es necesario que soliciten documentación adicional. Sin embargo, si existe alguna duda sobre si una fuente de ingresos cumple los requisitos para la exclusión total, las PHA tienen la opción de solicitar una verificación adicional.

En el caso de los ingresos parcialmente excluidos, la PHA debe seguir la jerarquía de verificación y todas las normas aplicables, e informar de los ingresos en el formulario 50058. Los ingresos parcialmente excluidos se definen como aquellos en los que solo una parte de lo declarado por la familia cumple los requisitos para ser excluida y el resto se incluye en los ingresos anuales (por ejemplo, los ingresos de un estudiante adulto a tiempo completo).

Política de la AHA

La AHA aceptará la autocertificación de la familia como verificación de los ingresos totalmente excluidos. La AHA podrá solicitar documentación adicional si es necesario para documentar la fuente de ingresos.

La AHA verificará la fuente y el importe de los ingresos parcialmente excluidos, tal y como se describe en la Parte 1 de este capítulo.

7-III.I. FAMILIAS SIN INGRESOS [Aviso PIH 2023-27]

Las PHA tienen la facultad discrecional de establecer procedimientos razonables para gestionar el riesgo de ingresos no declarados, como pedir a las familias que rellenen una hoja de ingresos nulos en el momento de la admisión o periódicamente después de la admisión para determinar si tienen alguna fuente de ingresos no declarados, o buscar en cualquier fuente de UIV ingresos no declarados.

Al calcular los ingresos anuales, las PHA no deben asignar valor monetario a las donaciones en especie no monetarias de un banco de alimentos u organización similar recibidas por la familia [24 CFR 5.609(b)(24)(vi)].

Las PHA pueden aceptar una autocertificación de ingresos nulos de la familia sin tomar medidas adicionales para verificar los ingresos declarados. El HUD no exige que dichas autocertificaciones estén notariadas.

Las PHA que realizan revisiones de ingresos nulos deben actualizar las políticas, los procedimientos y los formularios discrecionales locales. Las familias que comienzan a recibir ingresos que no dan lugar a una reexamen provisional ya no deben considerarse con ingresos nulos, aunque los ingresos de la familia no se reflejen en el formulario HUD-50058.

Política de la AHA

La AHA verificará las fuentes de la UIV y/o podrá solicitar información a terceros para comprobar que las familias que declaran ingresos anuales nulos no reciben determinadas formas de ingresos, como prestaciones por desempleo, TANF, SS, SSI, ingresos por trabajo, manutención de menores, etc.

La AHA también exigirá que cada miembro de la familia que declare tener ingresos nulos rellene un formulario de ingresos nulos. Si se identifica alguna fuente de ingresos en el formulario, la AHA verificará los ingresos de acuerdo con las políticas de este capítulo antes de incluirlos en los ingresos anuales de la familia. La AHA llevará a cabo revisiones provisionales de acuerdo con la política de la AHA del capítulo 11.

7-III.J. AYUDA ECONÓMICA PARA ESTUDIANTES [Aviso PIH 2015-21]

Cualquier ayuda financiera que supere los importes recibidos en concepto de matrícula, tasas y otros gastos obligatorios que una persona que asiste a una institución de educación superior reciba en virtud de la Ley de Educación Superior de 1965, de fuentes privadas o de una institución de educación superior, se considerará como ingresos, salvo que el estudiante sea mayor de 23 años y tenga hijos a su cargo o resida con sus padres que soliciten o reciban ayuda para el pago de la vivienda (HCV). [24 CFR 5.609(b)(9) y FR 4/10/06].

En el caso de los estudiantes mayores de 23 años con hijos a su cargo o de los estudiantes que residen con padres que solicitan o reciben asistencia HCV, el importe total de la ayuda financiera para estudiantes se excluye de los ingresos anuales [24 CFR 5.609(c)(6)]. El importe total de la ayuda financiera para estudiantes también se excluye en el caso de los estudiantes que asisten a centros que no reúnen los requisitos para ser considerados instituciones de educación superior (tal y como se definen en el Anexo 3-2). Los importes excluidos solo se verifican si, sin verificación, la PHA no pudiera determinar si los ingresos deben excluirse o en qué medida (véase la sección 7-III.H).

Política de la AHA

En el caso de los estudiantes sujetos a la inclusión de una parte de la ayuda financiera para estudiantes en los ingresos anuales de conformidad con el artículo 24 CFR 5.609(b)(9), la AHA solicitará una verificación por escrito de terceros tanto de la fuente como del importe. Se solicitarán los documentos proporcionados por la familia de la institución educativa a la que asiste el estudiante, así como los documentos generados por cualquier otra persona o entidad que preste dicha ayuda, según lo comunicado por el estudiante.

Además, la AHA solicitará una verificación por escrito de la matrícula, las tasas y otros gastos obligatorios del estudiante.

Si la AHA no puede obtener una verificación por escrito de la información solicitada por parte de un tercero, la AHA buscará otras formas de verificación siguiendo la jerarquía de verificación establecida en la sección 7-I.B.

7-III.K. INGRESOS DE LOS PADRES DE LOS ESTUDIANTES SUJETOS A RESTRICCIONES DE ELEGIBILIDAD

Si un estudiante matriculado en una institución de educación superior es menor de 24 años, no es veterano, no está casado, no tiene hijos a su cargo y no es una persona con discapacidad que recibe asistencia HCV a fecha de 30 de noviembre de 2005, se deberán tener en cuenta los ingresos de los padres del estudiante a la hora de determinar la elegibilidad por ingresos, a menos que se determine que el estudiante es independiente de sus padres o que es un *joven vulnerable* de acuerdo con la política de la PHA [24 CFR 5.612, Aviso FR 4/10/06, p. 18146, y Aviso FR 9/21/16].

Esta disposición no se aplica a los estudiantes que residen con padres que solicitan o reciben asistencia HCV. Se limita a los estudiantes que solicitan o reciben asistencia por su cuenta, independientemente de sus padres.

Política de la AHA

Si la AHA debe determinar la elegibilidad de los ingresos de los padres de un estudiante, la PHA solicitará una declaración de ingresos y una certificación de ingresos a los padres correspondientes (según se determina en la sección 3-II.E). La AHA enviará la solicitud directamente a los padres, quienes deberán certificar sus ingresos bajo pena de perjurio. Los padres deberán enviar la información directamente a la AHA. La información requerida debe enviarse (con matasellos) en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de la solicitud de la AHA o dentro de cualquier plazo adicional aprobado por la AHA.

La AHA se reserva el derecho de solicitar y revisar la documentación de respaldo en cualquier momento si cuestiona la declaración o certificación. La documentación de respaldo puede incluir, entre otros, declaraciones de impuestos del Servicio de Impuestos Internos (IRS), recibos de pago originales y consecutivos, extractos bancarios, declaraciones de beneficios de pensión, cartas de concesión de beneficios y otros documentos oficiales y auténticos de una agencia federal, estatal o local.

PARTE IV: VERIFICACIÓN DE LAS DEDUCCIONES OBLIGATORIAS

7-IV.A. DEDUCCIONES POR FAMILIARES A CARGO Y PERSONAS MAYORES/DISCAPACITADAS

Las deducciones por familiares dependientes y personas mayores/discapacitadas solo requieren que la PHA verifique que los familiares identificados como dependientes o personas mayores/discapacitadas cumplen con las definiciones legales. No se requieren verificaciones adicionales.

Deducción por personas dependientes

Consulte el capítulo 6 (6-II.B.) para obtener información detallada sobre esta deducción. La PHA debe verificar que:

- Cualquier persona menor de 18 años por la que se solicita la deducción por dependientes no es el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular de la familia y no es un niño en acogida.
- Cualquier persona mayor de 18 años para la que se reclame la deducción por dependientes no sea un adulto en acogida o un asistente interno, y sea una persona con discapacidad o un estudiante a tiempo completo.

Deducción por familia con personas mayores o discapacitadas

Consulte el capítulo sobre elegibilidad para obtener una definición de familias de personas mayores y discapacitadas, y el capítulo 6 (6-II.C.) para obtener más información sobre la deducción. La PHA debe verificar que el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular tenga 62 años o más, o que sea una persona con discapacidad.

7-IV.B. DEDUCCIÓN DE GASTOS MÉDICOS

Las políticas relacionadas con los gastos médicos se encuentran en 6-II.D. El importe de la deducción se verificará siguiendo los procedimientos de verificación estándar descritos en la Parte I.

Importe del gasto

Política de la AHA

Los gastos médicos se verificarán mediante:

Documentos escritos de terceros proporcionados por la familia, como impresos o recibos de farmacia.

La AHA hará todo lo posible por determinar qué gastos del pasado es probable que se sigan produciendo en el futuro. La AHA también aceptará pruebas de los pagos mensuales o del total de los pagos que se deberán abonar en concepto de gastos médicos durante los próximos 12 meses.

Formularios de verificación por terceros, si la familia no puede proporcionar documentación aceptable.

Si no es posible la verificación por terceros o la revisión de documentos, certificación familiar por escrito de los gastos previstos para los próximos 12 meses.

Además, la PHA debe verificar que:

- El hogar es elegible para la deducción.
- Los gastos que se deducirán son gastos médicos calificados.
- Los gastos no son pagados ni reembolsados por ninguna otra fuente.
- Los gastos incurridos en años anteriores solo se contabilizan una vez.

Hogar elegible

La deducción por gastos médicos solo se permite para hogares en los que el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular tengan al menos 62 años, o una persona con discapacidad. La PHA debe verificar que la familia cumple con la definición de familia de personas mayores o discapacitadas que se establece en el capítulo «Elegibilidad» y se describe en el capítulo 7 (7-IV.A.) de este plan.

Gastos admisibles

Para poder optar a la deducción por gastos médicos, los costes deben cumplir los requisitos para ser considerados gastos médicos. Consulte el capítulo 6 (6-II.D.) para conocer la política de la PHA sobre lo que se considera gasto médico.

Gastos no reembolsados

Para poder optar a la deducción por gastos médicos, los costes no deben ser reembolsados por otra fuente.

Política de la AHA

La familia deberá certificar que los gastos médicos no han sido pagados ni reembolsados a la familia por ninguna otra fuente. Si los gastos se verifican a través de un tercero, este deberá certificar que los gastos no han sido pagados ni reembolsados por ninguna otra fuente.

Gastos incurridos en años anteriores

Política de la AHA

Cuando los costes previstos estén relacionados con el pago continuo de facturas médicas incurridas en años anteriores, la AHA verificará:

El calendario de reembolso previsto Los
importes pagados en el pasado, y
Si los importes a reembolsar se han deducido de los ingresos anuales de la familia en años
anteriores

7-IV.C. GASTOS DE ASISTENCIA POR DISCAPACIDAD

Las políticas relacionadas con los gastos de asistencia por discapacidad se encuentran en 6-II.E. El importe de la deducción se verificará siguiendo los procedimientos de verificación estándar descritos en la Parte I.

Importe del gasto

Cuidados de un asistente

Política de la AHA

La AHA aceptará documentos escritos de terceros proporcionados por la familia.

Si no se dispone de los documentos proporcionados por la familia, la AHA proporcionará un formulario de verificación de terceros directamente al proveedor de cuidados que solicite la información necesaria.

Los gastos de asistencia se verificarán mediante:

Documentos escritos de terceros proporcionados por la familia, como recibos o cheques cancelados.

Formulario de verificación de terceros firmado por el proveedor, si no se dispone de documentos proporcionados por la familia.

Si no es posible la verificación por parte de un tercero, una certificación escrita de la familia sobre los gastos previstos para los próximos 12 meses.

Aparatos auxiliares

Política de la AHA

Los gastos de aparatos auxiliares se verificarán mediante:

Documentos escritos de terceros proporcionados por la familia, tales como facturas por la compra de aparatos auxiliares u otras pruebas de pagos mensuales o totales que se deberán abonar por los aparatos durante los próximos 12 meses.

Formulario de verificación de terceros firmado por el proveedor, si no se dispone de documentos proporcionados por la familia.

Si no es posible la verificación por terceros, certificación escrita de la familia sobre los costes estimados del aparato para los próximos 12 meses.

Además, la PHA debe verificar que:

- El miembro de la familia por el que se incurre en el gasto es una persona con discapacidad (tal y como se describe en el apartado 7-II.F anterior).
- El gasto permite que uno o varios miembros de la familia trabajen (tal y como se describe en el apartado 6-II.E.).
- El gasto no es reembolsado por otra fuente (tal y como se describe en 6-II.E.).

El familiar es una persona con discapacidad

Para poder optar a la deducción por gastos de asistencia por discapacidad, los gastos deben corresponder a cuidados de asistencia o aparatos auxiliares relacionados con una persona con discapacidad. La PHA verificará que los gastos se hayan incurrido para una persona con discapacidad (véase 7-II.F.).

Familiares autorizados a trabajar

La PHA debe verificar que los gastos reclamados realmente permiten trabajar a uno o varios miembros de la familia (incluida la persona con discapacidad).

Política de la AHA

La AHA solicitará una verificación de terceros por parte de una agencia de rehabilitación o un profesional médico con conocimientos que indique que la persona con discapacidad necesita cuidados de asistencia o un aparato auxiliar para poder trabajar, o que los cuidados de asistencia o el aparato auxiliar permiten que otro miembro o miembros de la familia puedan trabajar (véase 6-II.E.). Esta documentación puede ser proporcionada por la familia.

Si se ha intentado obtener una verificación por parte de un tercero y no está disponible o no ha tenido éxito, la familia debe certificar que los gastos de asistencia por discapacidad liberan a un miembro o miembros de la familia (incluido, posiblemente, el miembro de la familia que recibe la asistencia) de su obligación de trabajar.

Gastos no reembolsados

Para poder optar a la deducción por gastos de discapacidad, los costes no deben ser reembolsados por otra fuente.

Política de la AHA

La familia deberá certificar que los gastos de asistencia personal o aparatos auxiliares no son pagados ni reembolsados a la familia por ninguna otra fuente.

7-IV.D. GASTOS DE CUIDADO INFANTIL

Las políticas relacionadas con los gastos de cuidado infantil se encuentran en el Capítulo 6 (6-II.F). El importe de la deducción se verificará siguiendo los procedimientos de verificación estándar descritos en la Parte I de este capítulo. Además, la PHA debe verificar que:

- El niño es elegible para recibir cuidados (12 años o menos).
- Los gastos reclamados no se reembolsan.
- Los gastos permiten a un miembro de la familia trabajar, buscar activamente trabajo o continuar su formación.
- Los gastos corresponden a un tipo de cuidado infantil admisible.
- Los gastos son razonables.

Niño elegible

Para poder optar a la deducción por gastos de cuidado de hijos, los gastos deben haberse incurrido para el cuidado de un hijo menor de 13 años. La PHA verificará que el hijo al que se cuida (incluidos los hijos en acogida) es menor de 13 años (véase 7-II.C.).

Gastos no reembolsados

Para poder optar a la deducción por cuidado de niños, los gastos no deben ser reembolsados por otra fuente.

Política de la AHA

La familia (y el proveedor de cuidados) deberán certificar que los gastos de cuidado infantil no son pagados ni reembolsados a la familia por ninguna fuente.

Realización de una actividad elegible

La PHA debe verificar que los miembros de la familia que la familia ha identificado como aptos para buscar trabajo, cursar estudios o tener un empleo remunerado, realmente están realizando esas actividades.

Política de la AHA

Información que se debe recopilar

La AHA verificará la información sobre cómo el horario de la actividad declarada se relaciona con las horas de cuidado proporcionadas, el tiempo necesario para el transporte, el tiempo necesario para el estudio (en el caso de los estudiantes), la relación de los miembros de la familia con el niño y cualquier necesidad especial del niño que pueda ayudar a determinar qué miembro de la familia está capacitado para realizar una actividad elegible.

Búsqueda de trabajo

Siempre que sea posible, la AHA utilizará la documentación de una agencia estatal o local que supervise los requisitos relacionados con el trabajo (por ejemplo, asistencia social o desempleo). En tales casos, la AHA solicitará a la agencia una verificación proporcionada por la familia sobre los esfuerzos realizados por el miembro hasta la fecha para buscar trabajo, y exigirá a la familia que presente a la AHA cualquier informe proporcionado a la otra agencia.

En caso de que no se disponga de una verificación por parte de terceros, la AHA proporcionará a la familia un formulario en el que el miembro de la familia deberá registrar sus esfuerzos de búsqueda de empleo. La AHA revisará esta información en cada reexamen posterior en el que se solicite esta deducción.

Continuación de los estudios

La AHA solicitará documentación de terceros para verificar que la persona a la que se le permite continuar su educación gracias al cuidado infantil está matriculada y proporcionará información sobre el horario de las clases en las que está inscrita. La documentación puede ser proporcionada por la familia.

Empleo remunerado

La AHA solicitará a un tercero que verifique el horario de trabajo de la persona a la que se le permite trabajar por la guardería. En los casos en que se pueda permitir trabajar a dos o más miembros de la familia, se podrán verificar los horarios de trabajo de todos los miembros de la familia pertinentes. La documentación puede ser proporcionada por la familia.

Tipos de cuidado infantil permitidos

El tipo de cuidado que se proporcionará lo determina la familia, pero debe cumplir con ciertas pautas, tal como se describe en el Capítulo 6.

Política de la AHA

La AHA verificará que el tipo de cuidado infantil seleccionado por la familia sea admisible, tal y como se describe en el capítulo 6 (6-II.F).

La AHA verificará que las tarifas pagadas al proveedor de cuidado infantil cubran únicamente los gastos de cuidado infantil (por ejemplo, no servicios domésticos ni servicios personales) y que se paguen únicamente por el cuidado de un niño elegible (por ejemplo, prorratear los gastos si parte del cuidado se presta a familiares no elegibles).

La AHA verificará que el proveedor de cuidado infantil no sea un miembro de la familia que reciba asistencia. La verificación se realizará mediante la declaración del cabeza de familia sobre los miembros de la familia que se espera que residan en la unidad.

Razonabilidad de los gastos

Solo se pueden deducir los gastos de cuidado infantil razonables.

Política de la AHA

Los gastos reales en que incurra la familia se compararán con los estándares de razonabilidad establecidos por la AHA para el tipo de cuidado en la localidad, a fin de garantizar que los gastos sean razonables.

Si la familia presenta una justificación de los gastos que superan los gastos habituales en la zona, la AHA solicitará la documentación adicional necesaria para determinar que el coste más elevado es adecuado.

**ANEXO 7-1: RESUMEN DE LOS REQUISITOS DE DOCUMENTACIÓN
PARA NO CIUDADANOS [HCV GB, pp. 5-9 y 5-10]**

- **Todos** los no ciudadanos que reclamen la condición de elegibles deben firmar una declaración de condición de inmigrante elegible en un formulario aceptable para la PHA.
- Excepto las personas mayores de 62 años, todos los no ciudadanos deben firmar un formulario de consentimiento de verificación.
- Se requieren documentos adicionales en función de la condición de la persona.

Personas mayores no ciudadanas

- Las personas mayores de 62 años que reclamen un estatus migratorio elegible también deben presentar una prueba de edad, como un certificado de nacimiento, un pasaporte o documentos que demuestren que reciben prestaciones por vejez de la Seguridad Social.

Todos los demás no ciudadanos

- Los no ciudadanos que reclamen un estatus migratorio elegible también deben presentar el documento correspondiente del USCIS. A continuación se enumeran los documentos del USCIS aceptables.

- Formulario I-551 Tarjeta de registro de extranjero (para extranjeros residentes permanentes)

- Formulario I-94 Registro de llegada y salida con una de las siguientes anotaciones:

- «Admitido como refugiado de conformidad con la sección 207»
- «Sección 208» o «Asilo»
- «Sección 243(h)» o «Deportación suspendida por el Fiscal General»
- «En libertad condicional de conformidad con la sección 221 (d)(5) del USCIS».

- Formulario I-94 Registro de llegada y salida sin anotaciones, acompañado de:

- Una resolución judicial definitiva que conceda el asilo (pero solo si no se ha interpuesto recurso alguno);
- Una carta de un funcionario de asilo del USCIS concediendo el asilo (si la solicitud se presenta a partir del 1 de octubre de 1990) o de un director de distrito del USCIS concediendo el asilo (si la solicitud se presenta antes del 1 de octubre de 1990);
- Una decisión judicial que conceda la suspensión de la deportación; o
- Una carta de un funcionario de asilo que conceda la suspensión de la deportación (si la solicitud se presentó a partir del 1 de octubre de 1990).

- Formulario I-688 Tarjeta de residente temporal con la anotación «Sección 245A» o «Sección 210».

Formulario I-688B Tarjeta de autorización de empleo con la anotación «Disposición de la Ley 274a. 12(11)» o «Disposición de la Ley 274a.12».



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

- Un recibo emitido por el USCIS que indique que se ha presentado una solicitud para la expedición de un documento de sustitución en una de las categorías mencionadas anteriormente y que se ha verificado el derecho del solicitante a dicho documento; o
- Otra prueba aceptable. Si el USCIS determina que otros documentos constituyen pruebas aceptables de la condición migratoria elegible, se anunciarán mediante un aviso publicado en el *Registro Federal*.



Capítulo 7.B.

VERIFICACIÓN EN VIRTUD DE LA HOTMA 102/104

[24 CFR 982.516, 24 CFR 982.551, 24 CFR 5.230, Aviso PIH 2023-27]

INTRODUCCIÓN

Este capítulo es aplicable a partir de la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA 102/104. Antes de esa fecha, la PHA seguirá las políticas descritas en el capítulo 7.A. de la política modelo.

La PHA debe verificar toda la información que se utiliza para establecer la elegibilidad y el nivel de asistencia de la familia y está obligada a obtener la autorización por escrito de la familia para recopilar la información. Los solicitantes y los participantes en el programa deben cooperar con el proceso de verificación como condición para recibir la asistencia. La PHA no debe repercutir el coste de la verificación a la familia.

La PHA debe seguir las directrices de verificación proporcionadas por el HUD en la Notificación PIH 2023-27 y cualquier directriz posterior emitida por el HUD. Este capítulo resume esos requisitos y proporciona políticas complementarias de la PHA.

La Parte I describe el proceso general de verificación. La Parte II proporciona requisitos más detallados relacionados con la información familiar. La Parte III proporciona información sobre ingresos y activos, y la Parte IV cubre las deducciones obligatorias.

Las políticas, normas y procedimientos de verificación se modificarán según sea necesario para adaptarse a las personas con discapacidad. Toda la información obtenida a través del proceso de verificación se tratará de acuerdo con las políticas de gestión de registros de la PHA.

PARTE I: REQUISITOS GENERALES DE VERIFICACIÓN

7-I.A. CONSENTIMIENTO DE LA FAMILIA PARA LA DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN [24 CFR 982.516; 24 CFR 982.551; 24 CFR 5.230; y Aviso PIH 2023-27]

Formularios de consentimiento

La familia debe proporcionar cualquier información que la PHA o el HUD consideren necesaria para la administración del programa y debe dar su consentimiento para que la PHA verifique dicha información [24 CFR 982.551]. Todos los miembros adultos de la familia deben firmar los formularios de consentimiento necesarios para recopilar información relevante para la elegibilidad y el nivel de asistencia de la familia. Si bien las PHA deben utilizar el formulario HUD-9886-A, este formulario no divulga toda la información necesaria para la administración del programa. La PHA también debe elaborar sus propios formularios de divulgación para cubrir toda la información necesaria.

Formulario HUD-9886-A [24 CFR 5.230(b)(1), b(2), (c)(4) y (c)(5); y Aviso PIH 2023-27]

Todos los solicitantes y participantes adultos deben firmar el formulario HUD-9886-A, Autorización para la divulgación de información. Todos los miembros adultos de la familia (y el cabeza de familia y su cónyuge/cabeza de familia, independientemente de su edad) deben firmar el formulario HUD-9886-A en el momento de la admisión. Antes del 1 de enero de 2024, los participantes firmaban y presentaban el formulario HUD-9886 en cada reexamen anual. La HOTMA eliminó este requisito y, en su lugar, exigió que el formulario HUD-9886-A se firmara una sola vez. A partir del 1 de enero de 2024 (independientemente de la fecha de cumplimiento de la HOTMA por parte de la PHA), los participantes actuales en el programa deberán firmar y presentar un nuevo formulario HUD-9886-A en su próxima revisión intermedia o anual. Este formulario solo se firmará una vez. No se presentará otro formulario HUD-9886-A a la PHA, salvo en las siguientes circunstancias:

- Cuando cualquier persona mayor de 18 años se convierte en miembro de la familia;
- Cuando un miembro actual de la familia cumple 18 años; o
- Según lo exija el HUD o la PHA en las instrucciones administrativas.

La PHA tiene la facultad discrecional de establecer políticas sobre cuándo los miembros de la familia deben firmar los formularios de consentimiento cuando cumplen 18 años. Las PHA deben establecer estas políticas indicando cuándo se exigirá a los miembros de la familia que firmen los formularios de consentimiento en intervalos distintos a los de la reevaluación.

Política de la AHA

Los miembros de la familia que cumplan 18 años entre las recertificaciones anuales serán notificados por escrito de que deben firmar el formulario de consentimiento para la divulgación de información HUD-9886-A en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha en que cumplan 18 años.

El propósito del formulario HUD-9886-A es facilitar la recopilación automatizada de datos y la comparación informática de fuentes específicas, y proporciona el consentimiento de la familia solo para los fines específicos enumerados en el formulario. El HUD y la PHA pueden recopilar información de las Agencias Estatales de Recopilación de Información Salarial (SWICA) y de los empleadores actuales y anteriores de los miembros adultos de la familia.

Solo el HUD está autorizado a recopilar información directamente del Servicio de Impuestos Internos (IRS) y de la Administración de la Seguridad Social (SSA).

La PHA puede obtener cualquier registro financiero de cualquier institución financiera, tal y como se definen los términos «registro financiero» e «institución financiera» en la Ley de Derecho a la Privacidad Financiera (12 U.S.C.

3401), siempre que la PHA determine que el registro es necesario para determinar la elegibilidad de un solicitante o participante para recibir asistencia o el nivel de beneficios [24 CFR 5.230(c)(4)].

El formulario firmado seguirá vigente hasta que se deniegue la asistencia a la familia, se rescinda la asistencia o la familia notifique por escrito a la PHA su revocación del consentimiento.

Sanciones por no dar el consentimiento [24 CFR 5.232]

Si algún miembro de la familia que debe firmar un formulario de consentimiento no lo hace, la PHA deberá denegar la admisión a los solicitantes y suspender la asistencia a los participantes. La familia podrá solicitar una revisión informal (solicitantes) o una audiencia informal (participantes) de conformidad con los procedimientos de la PHA.

Sin embargo, esto no se aplica si el solicitante, el participante o cualquier miembro de su familia revoca su consentimiento con respecto a la capacidad de la PHA para acceder a los registros financieros de las instituciones financieras, a menos que la PHA establezca una política según la cual la revocación del consentimiento para acceder a los registros financieros dará lugar a la denegación de la admisión o a la terminación de la asistencia [24 CFR 5.232(c)]. Las PHA no pueden procesar reexámenes provisionales o anuales de los ingresos sin los formularios de consentimiento firmados por la familia.

Política de la AHA

La AHA ha establecido una política según la cual la revocación del consentimiento para acceder a los registros financieros dará lugar a la denegación de la admisión o a la terminación de la asistencia de conformidad con la política de la AHA.

Para que una familia pueda revocar su consentimiento, deberá notificarlo por escrito a la AHA.

En un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha en que la familia envíe la notificación por escrito, la AHA enviará a la familia una notificación acusando recibo de la solicitud y explicando que la revocación del consentimiento dará lugar a la denegación o la terminación de la asistencia, según corresponda. Al mismo tiempo, la AHA notificará a su oficina local del HUD.

7-I.B. USO DE LAS DETERMINACIONES DE INGRESOS DE OTROS PROGRAMAS [24 CFR 5.609(c)(3) y Aviso PIH 2023-27]

Las PHA pueden, aunque no están obligadas a ello, determinar los ingresos anuales de una familia, incluidos los ingresos procedentes de activos, antes de aplicar cualquier deducción, basándose en las determinaciones de ingresos realizadas en los 12 meses anteriores, utilizando las determinaciones de ingresos de los programas federales de asistencia pública sujetos a condiciones de recursos. Las PHA no están obligadas a aceptar ni utilizar las determinaciones de ingresos de otras formas de asistencia federal sujetas a comprobación de recursos. Si la PHA adopta una política para aceptar este tipo de verificación, deberá establecer en dicha política cuándo aceptará las determinaciones de ingresos de Safe Harbor y de qué programas. Las PHA también deben crear políticas que describan el procedimiento a seguir cuando las familias presenten múltiples verificaciones de los mismos programas Safe Harbor aceptables o de programas diferentes.

Los programas federales de asistencia pública sujetos a comprobación de recursos incluyen:

- Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF) (42 U.S.C. 601, et seq.);
- Medicaid (42 U.S.C. 1396 et seq.);
- Programa de Asistencia Nutricional Suplementaria (SNAP) (42 U.S.C. 2011 et seq.);
- Crédito por ingresos del trabajo (EITC) (26 U.S.C. 32);
- Programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) (26 U.S.C. 42);
- Programa Especial de Nutrición Suplementaria para Mujeres, Bebés y Niños (WIC) (42 U.S.C. 1786);
- Ingreso Suplementario de Seguridad (SSI) (42 U.S.C. 1381 et seq.);
- Otros programas administrados por el Secretario del HUD;
- Otras formas de asistencia pública federal sujetas a condiciones de recursos para las que el HUD ha establecido un memorando de entendimiento; y
- Otras determinaciones de prestaciones federales realizadas en otras formas de asistencia pública federal sujeta a condiciones de recursos que el Secretario considere que tienen una fiabilidad comparable y que se anuncien a través del *Registro Federal*.



Si la PHA decide utilizar la determinación de los ingresos anuales de una de las formas de asistencia pública federal sujeta a comprobación de recursos mencionadas anteriormente, deberá obtener la información sobre los ingresos mediante una verificación por terceros. La verificación por terceros deberá indicar el tamaño de la familia, corresponder a toda la familia y especificar el importe de los ingresos anuales de la familia. No es necesario desglosar los ingresos anuales por miembro de la familia o tipo de ingresos. Los ingresos anuales incluyen los ingresos obtenidos de los activos, por lo que, cuando se utilice Safe Harbor para verificar los ingresos de una familia, las PHA no preguntarán más sobre los activos netos de la familia ni sobre los ingresos obtenidos de dichos activos, salvo en lo que respecta a si la familia posee o no activos que superen el límite de activos establecido en 24 CFR 5.618. La documentación de Safe Harbor se considerará aceptable si cualquiera de las siguientes fechas cae dentro del período de 12 meses anterior a la recepción de la documentación por parte de la PHA:

- Fecha de entrada en vigor de la determinación de ingresos;
 - Fecha de la firma del administrador del programa;
 - Fecha de la firma de la familia;
 - Fecha de entrada en vigor del informe; o
 - Otras fechas específicas del informe que verifiquen la fecha de determinación de los ingresos.
- La única información que las PHA pueden utilizar para determinar los ingresos según este método es la determinación de los ingresos totales realizada por el administrador del programa federal basado en los recursos económicos. Otros programas federales pueden proporcionar información adicional sobre las inclusiones y exclusiones de ingresos en sus cartas de concesión; sin embargo, estas determinaciones y cualquier otra información no deben ser tenidas en cuenta por la PHA. Las PHA no pueden mezclar y combinar las determinaciones de ingresos de Safe Harbor con otras verificaciones de ingresos.

Si la PHA no puede obtener la documentación de Safe Harbor o si la familia disputa la determinación de ingresos del otro programa, la PHA debe calcular los ingresos anuales de la familia utilizando los métodos tradicionales descritos en el Aviso PIH 2023-27 y en este capítulo.

Si la PHA utiliza una determinación de Safe Harbor para determinar los ingresos de la familia, esta estará obligada a informar de los cambios en los ingresos que cumplan con los requisitos de información de la PHA y que se produzcan después de la fecha de entrada en vigor de la transacción.

Los importes de los gastos razonables de asistencia y cuidado infantil no reembolsados que se deducen de los ingresos anuales de una familia, excepto cuando se aprueba una exención por dificultades económicas para gastos de cuidado infantil, deben seguir estando limitados por el importe ganado por cualquier miembro de la familia que pueda trabajar como resultado de dicho gasto. Por lo tanto, las PHA deben obtener una verificación por parte de terceros de los ingresos por empleo aplicables y limitar las respectivas deducciones de gastos en consecuencia.

Política de la AHA

Cuando estén disponibles y sean aplicables, la AHA aceptará las determinaciones de ingresos de otros programas en materia de puerto seguro en la revisión anual para determinar los ingresos anuales totales de la familia. La AHA seguirá exigiendo la verificación por terceros de todas las deducciones, como las deducciones por gastos de salud y atención médica o por gastos de cuidado infantil. Además, si la familia tiene derecho a deducciones por gastos de asistencia por discapacidad o por gastos de cuidado infantil, y las reclama, cuando sea aplicable, la AHA obtendrá la verificación por terceros de la cantidad de ingresos por empleo de la persona o personas que puedan trabajar, con el fin de limitar los gastos correspondientes según sea necesario.

Antes de utilizar cualquier determinación de Safe Harbor de otro programa, la AHA preguntará a la familia si está de acuerdo con los importes de ingresos indicados. Si la familia discrepa de los importes de ingresos que figuran en la determinación de Safe Harbor, la AHA obtendrá una verificación por parte de terceros de todas las fuentes de ingresos y activos (según corresponda).

La AHA no aceptará las determinaciones de ingresos de otros programas para ninguna nueva admisión o reexamen provisional.

Con la excepción de las determinaciones de ingresos realizadas en el marco del programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC), la AHA aceptará las determinaciones de Safe Harbor de cualquiera de los programas mencionados anteriormente.

Para que sea aceptable, la determinación de ingresos debe: Estar
fecha dentro de los 12 meses anteriores a las fechas
indicadas anteriormente;

Indicar el tamaño de la familia

Ser para toda la familia (es decir, los miembros de la familia que figuran en la documentación deben coincidir con la composición de la familia en la unidad asistida, excepto los miembros del hogar); y

Debe indicar el importe de los ingresos anuales de la familia.

No es necesario enumerar cada fuente de ingresos por separado. Si la AHA no recibe ninguna documentación aceptable que acredite los ingresos o no puede obtenerla, recurrirá a una verificación de los ingresos de la familia por parte de un tercero.

Cuando las familias presenten varias verificaciones del mismo programa Safe Harbor o de diferentes programas Safe Harbor aceptables, la AHA utilizará la determinación de ingresos más reciente, a menos que la familia presente pruebas aceptables de que la AHA debe considerar una verificación alternativa de una fuente Safe Harbor diferente.

Cuando la AHA utiliza una determinación de ingresos de Safe Harbor de otro programa y los ingresos de la familia cambian posteriormente, la familia debe informar del cambio a la AHA. Dependiendo de cuándo se haya producido el cambio, este puede afectar o no al cálculo de los ingresos anuales totales de la familia por parte de la AHA. No se tendrán en cuenta los cambios que se produzcan entre el momento en que la AHA reciba la documentación de Safe Harbor y la fecha de entrada en vigor de la revisión anual de la familia. Si la familia experimenta un cambio en sus ingresos después de la fecha de entrada en vigor de la revisión anual, la AHA llevará a cabo una revisión provisional si el cambio cumple los requisitos para realizar una revisión provisional, tal y como se describe en el capítulo 11. En este caso, la PHA utilizará una verificación de terceros para verificar el cambio.

**7-I.C. DETERMINACIONES DE INGRESOS SIMPLIFICADAS [24 CFR 960.257(c);
Aviso PIH 2023-27]**

El HUD permite a las PHA agilizar el proceso de determinación de ingresos para los miembros de la familia con fuentes de ingresos fijas. Si bien se debe obtener la verificación por parte de terceros de todas las fuentes de ingresos durante el proceso de admisión y cada tres años a partir de entonces, en los años intermedios, la PHA puede determinar los ingresos procedentes de fuentes fijas aplicando un ajuste del costo de vida (COLA) verificado u otro factor de ajuste inflacionario. Las políticas de agilización son opcionales. Sin embargo, la PHA puede obtener la verificación por terceros de todos los ingresos, independientemente de la fuente. Además, a petición de la familia, la PHA debe realizar una verificación por terceros de todas las fuentes de ingresos.

Las fuentes de ingresos fijas incluyen las prestaciones de la Seguridad Social y la SSI, las pensiones, las rentas vitalicias, las prestaciones por discapacidad o fallecimiento y otras fuentes de ingresos sujetas a un COLA o a un tipo de interés. La determinación de los ingresos fijos puede simplificarse incluso si la familia también recibe ingresos de otras fuentes no fijas.

Existen dos opciones de simplificación, dependiendo del porcentaje de los ingresos de la familia que se reciba de fuentes fijas.

Cuando el 90 % o más de los ingresos no ajustados de una familia provienen de fuentes fijas, la PHA puede aplicar el factor de ajuste por inflación a las fuentes de ingresos fijos de la familia, siempre que esta certifique que el 90 % o más de sus ingresos no ajustados son fijos y que sus fuentes de ingresos fijos no han cambiado con respecto al año anterior. Las fuentes de ingresos no fijos no están sujetas a ajuste y no deben ajustarse mediante un COLA, pero las PHA pueden optar por ajustar las fuentes de ingresos no fijos basándose en la verificación de terceros. Las PHA tienen la facultad discrecional de ajustar los ingresos no fijos o trasladar el cálculo de los ingresos no fijos del primer año al segundo y tercer año.

Cuando menos del 90 % de los ingresos no ajustados de una familia consisten en ingresos fijos, las PHA pueden aplicar un COLA a cada una de las fuentes de ingresos fijos de la familia. Las PHA deben determinar todos los demás ingresos utilizando los requisitos de verificación estándar descritos en la Notificación PIH 2023-27.

Política de la AHA

Cuando la AHA no utilice una determinación de ingresos de refugio fiscal de un programa de asistencia federal para determinar los ingresos anuales de la familia como se describe anteriormente, la AHA utilizará una determinación de ingresos simplificada cuando sea aplicable.

Independientemente del porcentaje de los ingresos no ajustados de una familia procedentes de fuentes de ingresos fijos:

La AHA simplificará el proceso de revisión anual aplicando el COLA verificado/factor de ajuste por inflación a las fuentes de ingresos fijos.

La familia deberá firmar una autocertificación en la que declare que sus fuentes de ingresos fijos no han cambiado con respecto al año anterior.

La AHA documentará en el expediente cómo se determinó que una fuente de ingresos era fija.

Si las fuentes de ingresos fijos de la familia han cambiado con respecto al año anterior, la AHA obtendrá una verificación por parte de un tercero de cualquier nueva fuente de ingresos fijos.

Todos los demás ingresos se verificarán mediante verificación de terceros, tal y como se describe en el Aviso PIH 2023-27 y en el capítulo 7 de esta política.

En las siguientes circunstancias, independientemente del porcentaje de ingresos recibidos de fuentes fijas, la AHA obtendrá una verificación de terceros tal y como se describe en el Aviso PIH 2023-27 y en el Capítulo 7 de esta política:

De todos los activos cuando los activos familiares netos superen el umbral publicado por el HUD (50 000 dólares para 2024 y 51 600 dólares para 2025);

De todas las deducciones y desgravaciones de los ingresos anuales;

Si se añade un miembro de la familia con una fuente de ingresos fija;

Si no se dispone de la verificación del COLA o del tipo de interés;

Durante el proceso de admisión y, al menos, una vez cada tres años a partir de entonces.

7-JERARQUÍA DE VERIFICACIÓN DE LA IDENTIDAD [Aviso PIH 2023-27]

Cuando la PHA no utiliza una determinación simplificada de los ingresos ni una determinación de los ingresos procedente de un programa federal de asistencia sujeto a comprobación de recursos, el HUD exige a la PHA que obtenga una verificación por parte de terceros de:

- Los ingresos anuales declarados por la familia;
- El valor neto de los activos familiares cuando el valor neto supera el umbral publicado por el HUD, tal y como se indica en las tablas de valores ajustados a la inflación del HUD (50 000 dólares para 2024 y 51 600 dólares para 2025);
- Los gastos relacionados con las deducciones de los ingresos anuales; y
- Otros factores que afectan a la determinación de los ingresos ajustados.

El HUD exige el uso del sistema EIV y ofrece orientación administrativa sobre el uso de otros métodos para verificar la información familiar y especifica las circunstancias en las que se utilizará cada método. En general, el HUD exige que la PHA utilice la forma de verificación más fiable disponible y que documente los motivos por los que utiliza una forma de verificación menos fiable.

Por orden de prioridad, las formas de verificación que utilizará la PHA son las siguientes:

El HUD ha elaborado una jerarquía que describe la documentación de verificación desde la más aceptable hasta la menos aceptable. La PHA debe demostrar que ha realizado esfuerzos para obtener la verificación de un tercero antes de aceptar la autocertificación, salvo en los casos en que esta última esté expresamente permitida.

Por orden de prioridad, la jerarquía es la siguiente:

- Más alto: Nivel 6: Verificación de ingresos inicial (UIV) mediante el sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) del HUD
- Más alto: Nivel 5: Verificación de ingresos inicial (UIV) mediante un sistema distinto del EIV
- Alto: Nivel 4:
 - Verificación por escrito de una tercera parte desde la fuente, también conocida como «verificación proporcionada por la familia»
 - O EIV más autocertificación
- Medio: Nivel 3: Formulario de verificación por escrito de un tercero
- Medio: Nivel 2: Verificación oral por terceros
- Bajo: Nivel 1: Autocertificación (sin verificación por terceros)

Cada uno de los métodos de verificación se analiza en las secciones siguientes.

Documentación de archivos

La PHA debe documentar en el expediente cómo se determinaron las cifras utilizadas en los cálculos de ingresos y alquiler. Todos los intentos de verificación, la información obtenida y las decisiones tomadas durante el proceso de verificación se registrarán en el expediente de la familia con suficiente detalle para demostrar que la PHA ha seguido todas las políticas de verificación establecidas en este plan. El registro debe ser suficiente para que un miembro del personal o un revisor del HUD pueda comprender el proceso seguido y las conclusiones alcanzadas.



7-I.E. VERIFICACIONES DE NIVEL 5 Y 6: VERIFICACIÓN INICIAL DE LOS INGRESOS (UIV)

La verificación inicial de ingresos (UIV) se refiere al uso por parte de la PHA de las herramientas de verificación disponibles en fuentes independientes que mantienen información computarizada sobre los ingresos y las prestaciones de varias personas. Las PHA pueden utilizar fuentes de UIV antes o durante la reexamen de una familia.

La UIV se utilizará en la medida en que estos sistemas estén disponibles para la PHA.

Puede haber diferencias legítimas entre la información proporcionada por la familia y la información generada por la UIV. Si la familia impugna la exactitud de los datos de la UIV, no se podrá tomar ninguna medida adversa hasta que la PHA haya verificado de forma independiente la información de la UIV y se haya concedido a la familia la oportunidad de impugnar cualquier conclusión adversa a través del proceso de revisión/audiencia informal de la PHA.

Sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) del HUD (obligatorio)

Las PHA deben utilizar el sistema EIV del HUD en su totalidad como fuente externa para verificar la información sobre el empleo y los ingresos de los inquilinos durante las revisiones anuales y simplificadas de la composición familiar y los ingresos, de conformidad con el título 24 del CFR 5.236 y la Notificación PIH 2023-27.

El sistema EIV del HUD contiene datos que muestran los ingresos obtenidos, las prestaciones por desempleo, las prestaciones de la seguridad social y las prestaciones del SSI de las familias participantes.

La herramienta de validación de ingresos (IVT) del EIV proporciona proyecciones de ingresos discrepantes para salarios, prestaciones por desempleo y prestaciones de la SSA, de conformidad con los acuerdos de intercambio de datos del HUD con otros departamentos.

Las siguientes políticas se aplican al uso del sistema EIV del HUD.

Informe de ingresos del EIV

Las PHA deben obtener un informe de ingresos EIV para cada familia cada vez que la PHA realice una revisión anual. Sin embargo, las PHA no están obligadas a utilizar el informe de ingresos EIV:

- En la revisión anual, si la PHA utilizó la verificación Safe Harbor de otro programa federal de asistencia sujeto a comprobación de recursos para determinar los ingresos de la familia; o
- Durante cualquier reexamen provisional.

El informe de ingresos EIV tampoco está disponible para los solicitantes del programa en el momento de la admisión.

Cuando sea necesario utilizar el informe de ingresos EIV, para que el informe se considere actual, la PHA debe obtenerlo en un plazo de 120 días a partir de la fecha de entrada en vigor de la revisión anual.

El informe de ingresos EIV puede utilizarse para verificar y calcular los ingresos en la revisión anual si la familia autocertifica que la cantidad es exacta y representativa de los ingresos actuales. Se debe proporcionar a la familia la información contenida en el EIV.

Política de la AHA

Salvo cuando se utilice la verificación Safe Harbor de otro programa federal de asistencia sujeto a comprobación de recursos para determinar los ingresos anuales de la familia, la AHA obtendrá un informe de ingresos EIV para todas las revisiones anuales de todas las familias con periodicidad mensual. La AHA se asegurará de que todos los informes de ingresos EIV se obtengan en un plazo de 120 días a partir de la fecha de entrada en vigor de la revisión anual.

Los informes de ingresos solo se utilizarán para reexámenes intermedios cuando sea necesario. Por ejemplo, el EIV puede utilizarse para verificar que las familias que declaran ingresos nulos no reciben ingresos de ninguna de las fuentes enumeradas en el EIV.

Los informes de ingresos se conservarán en los archivos de los participantes junto con los documentos anuales correspondientes o los documentos de reexamen provisional (si procede) durante todo el tiempo que la familia participe en el programa.

Cuando la AHA determine, a través de los informes EIV y la verificación de terceros, que una familia ha ocultado o declarado ingresos inferiores a los reales, se tomarán medidas correctivas de conformidad con las políticas del capítulo 14, Integridad del programa.

Informe sobre nuevas contrataciones [Aviso PIH 2023-27]

El informe sobre nuevas contrataciones identifica a las familias participantes que han obtenido un nuevo empleo en los últimos seis meses. El informe se actualiza mensualmente.

Las PHA deben revisar esta información en la reevaluación anual, excepto cuando la PHA utiliza la verificación Safe Harbor de otro programa federal de asistencia basado en los ingresos para determinar los ingresos de la familia.

Las PHA que no exigen a las familias someterse a reexámenes intermedios por aumentos de los ingresos ganados tras una disminución intermedia no están obligadas a revisar este informe entre los reexámenes anuales de las familias. Si la PHA exige un reexamen intermedio por aumentos de los ingresos ganados tras una disminución intermedia, deberá revisar el informe trimestralmente tras la disminución intermedia de la familia.

Política de la AHA

De conformidad con las políticas de la AHA del capítulo 11, la AHA no procesa reexámenes provisionales para las familias que tienen aumentos en los ingresos ganados. Excepto en los casos en que

Cuando la AHA utiliza las determinaciones de ingresos de Safe Harbor para determinar los ingresos anuales de una familia, solo revisará el Informe de nuevas contrataciones en la revisión anual.

Informe de ingresos no declarados por el HHS o la SSA

Este informe es una herramienta para que las PHA identifiquen a los participantes que han superado la prueba de identidad de la SSA, pero no se ha declarado ninguna información sobre ingresos en los registros del HHS o la SSA. Esta situación no significa que el participante no tenga ingresos. Las PHA obtienen una verificación por escrito de terceros de cualquier ingreso declarado por el participante. La PHA debe identificar en sus políticas y procedimientos cuándo se extraerá este informe [Aviso PIH 2023-27].

Política de la AHA

La AHA generará el informe «Sin ingresos declarados por el HHS o la SSA» trimestralmente y lo conservará.

La AHA volverá a verificar trimestralmente la situación de los participantes identificados en el informe. Basándose en la información proporcionada por la familia y en el EIV, la AHA podrá exigir a los miembros de la familia que proporcionen verificaciones o firmen formularios de autorización para obtener verificaciones adicionales.

Cuando la AHA determine, a través de este informe y de la verificación de terceros, que una familia ha ocultado o declarado ingresos inferiores a los reales, se tomarán medidas correctivas de conformidad con las políticas del Capítulo 14, Integridad del programa.

Informe de verificación de identidad EIV

El sistema EIV verifica la identidad de los inquilinos con los registros de la SSA. Estos registros se comparan con los datos del HUD para verificar que coincidan el número de la seguridad social, el nombre y la fecha de nacimiento.

Las PHA deben utilizar *el Informe de verificación de identidad* de EIV mensualmente para mejorar la disponibilidad de la información sobre ingresos en EIV [Aviso PIH 2023-27].

Cuando falle la verificación de identidad de un participante, se mostrará un mensaje en el sistema EIV y no se mostrará ninguna información sobre los ingresos.

Política de la AHA

La AHA identificará a los participantes cuya verificación de identidad haya fallado revisando mensualmente *el Informe de verificación de identidad* de EIV.

La AHA intentará resolver las discrepancias obteniendo la documentación adecuada del participante. Cuando la AHA determine que existen discrepancias como resultado de errores de la AHA, tales como errores ortográficos o fechas de nacimiento incorrectas, corregirá los errores sin demora.

Informes sobre inquilinos fallecidos [Aviso PIH 2012-4 y Aviso PIH 2023-27]

El Informe de inquilinos fallecidos identifica a los residentes que han sido reportados por la SSA como fallecidos. La PHA debe revisar el informe al menos una vez al trimestre.

Política de la AHA

La AHA revisará el Informe de inquilinos fallecidos mensualmente.

Cuando el Informe de inquilinos fallecidos identifica a una persona como fallecida, las PHA deben enviar inmediatamente una carta al cabeza de familia o a la persona de contacto de emergencia (si el cabeza de familia ha fallecido y no hay ningún otro miembro adulto en el hogar) para confirmar el fallecimiento del miembro del hogar que figura en la lista. La PHA debe notificar por escrito al propietario el fallecimiento del cabeza de familia.

Las PHA pueden indicar como fecha de fallecimiento el último día del mes en que se produjo el fallecimiento. El arrendador tiene derecho a recibir el importe total del HAP correspondiente al mes en que se produjo el fallecimiento del inquilino.

Política de la AHA

La AHA indicará la fecha de fallecimiento como el último día del mes en que se produjo el fallecimiento. El arrendador tiene derecho a recibir el importe total del HAP correspondiente al mes en que se produjo el fallecimiento del inquilino.

Cuando el único miembro restante del hogar es el asistente residente, este no tiene derecho ni es elegible para recibir ninguna ayuda para el alquiler ni para continuar ocupando la vivienda. La PHA no puede designar al asistente residente como nuevo cabeza de familia ni cambiar el código de relación en el formulario HUD- 50058.

Otros informes EIV [Aviso PIH 2023-27]

La PHA debe revisar el Informe de subsidios múltiples al menos una vez al trimestre y los informes de preselección fallida del EIV y verificación fallida (prueba de identidad fallida de la SSA) al menos una vez al mes.

Verificación previa de los ingresos mediante sistemas ajenos al HUD

Además del uso obligatorio del sistema EIV, el HUD anima a las PHA a utilizar otras fuentes de verificación previa.

Política de la AHA

La AHA informará a todos los solicitantes y participantes sobre el uso de los siguientes recursos de UIV:

Sistema EIV del HUD

7-I.F. VERIFICACIÓN DE NIVEL 4 [Aviso PIH 2023-27]

El HUD identifica dos tipos de verificación de nivel 4: verificación escrita por un tercero desde la fuente y EIV + autocertificación.

+ e de la EIV

La EIV puede utilizarse como verificación escrita por terceros y puede utilizarse para calcular los ingresos si la familia está de acuerdo con la información de la EIV y autocertifica que la cantidad es exacta y representativa de los ingresos actuales. Esta práctica se conoce como *EIV + autocertificación*. Al calcular los ingresos mediante este método, la PHA puede utilizar su criterio para determinar qué método de cálculo es razonable: los últimos cuatro trimestres combinados o la media de cualquier número de trimestres. Se debe proporcionar a la familia la información de la EIV.

Política de la AHA

En la revisión anual, si la AHA no puede utilizar una determinación de ingresos procedente de un programa federal de asistencia sujeto a comprobación de recursos y no se han comunicado cambios en las fuentes de ingresos, la AHA utilizará la autocertificación del EIV (+) como verificación de los ingresos por empleo, siempre que la familia esté de acuerdo con los importes indicados en el EIV.

La AHA utilizará el promedio de los dos últimos trimestres de ingresos indicados en el EIV para determinar los ingresos por empleo. La AHA proporcionará a la familia la información contenida en el EIV. La familia deberá firmar una autocertificación en la que declare que la cantidad indicada en el EIV es exacta y representativa de los ingresos actuales. Si la familia no está de acuerdo con utilizar únicamente los dos últimos trimestres de ingresos indicados en el EIV, debido a la naturaleza estacional o fluctuante del empleo de un miembro concreto de la familia, la AHA permitirá a la familia firmar una autocertificación en la que se indique que la media de los cuatro trimestres de ingresos indicados en el EIV es exacta y representativa de los ingresos anuales actuales, y utilizará ese importe para calcular los ingresos anuales. Si la familia no está de acuerdo y sostiene que la cantidad indicada en el EIV no refleja los ingresos actuales, o si en el EIV no se dispone de datos de más de dos trimestres, la PHA utilizará una verificación por escrito de un tercero procedente de la fuente, tal y como se indica a continuación.

La AHA no utilizará este método de verificación en las nuevas admisiones, ya que el EIV no está disponible para las familias solicitantes, ni en las revisiones intermedias, ya que la información sobre los ingresos que figura en el EIV no está actualizada.

Verificación por escrito de una tercera parte de la fuente

La verificación por escrito de un tercero procedente de la fuente también se conoce como «verificación proporcionada por el inquilino». Para que se considere verificación por escrito de un tercero procedente de la fuente, los documentos deben ser originales o auténticos y (por lo general) estar fechados en un plazo de 120 días a partir de la fecha de recepción por parte de la PHA. En el caso de las fuentes de ingresos fijos, se aceptará como documentación válida una declaración fechada dentro del año de prestaciones correspondiente. La PHA podrá utilizar la verificación obtenida durante una revisión provisional para

una reevaluación anual si no se han producido otros cambios en los ingresos anuales desde la reevaluación provisional. Los documentos pueden ser proporcionados por la familia o recibidos de una fuente externa.

Algunos ejemplos de documentos aceptables proporcionados por el inquilino son, entre otros, nóminas, informes resumidos de nóminas, avisos o cartas de contratación y despido del empleador, cartas de verificación de prestaciones de la SSA, extractos bancarios, recibos de pago de manutención infantil, cartas y/o impresos de prestaciones sociales y avisos de prestaciones monetarias por desempleo. Las declaraciones de impuestos con los formularios y anexos oficiales correspondientes adjuntos, incluyendo el recibo de transmisión de terceros para la declaración de impuestos presentada (es decir, el recibo de transmisión del preparador de impuestos, el resumen de la transmisión de la fuente en línea, etc.) son una forma aceptable de verificación por escrito de terceros.

La PHA debe obtener, como mínimo, dos recibos de sueldo actuales y consecutivos al calcular los ingresos mediante la verificación de terceros desde la fuente. Para nuevas fuentes de ingresos o cuando no se disponga de dos recibos de sueldo, la PHA debe determinar los ingresos basándose en la información de un formulario de verificación tradicional por escrito de terceros o en la mejor información disponible.

Cuando la familia impugna los ingresos por empleo declarados en el EIV, la PHA utiliza una verificación por escrito de terceros.

Cuando se requiere la verificación de los activos, las PHA deben obtener como mínimo un extracto que refleje el saldo actual de las cuentas bancarias o financieras.

Política de la AHA

En general, la AHA utilizará la verificación de terceros desde la fuente en las siguientes circunstancias:

En la revisión anual cuando no se utiliza la autocertificación EIV (+); Para todas las nuevas admisiones; y

Para todas las reevaluaciones intermedias.

La AHA no utilizará este método si puede utilizar una determinación de ingresos de un programa federal de asistencia sujeto a comprobación de recursos o si utiliza el EIV + autocertificación, tal y como se ha descrito anteriormente.

En general, los documentos de terceros proporcionados por la familia o la fuente deben estar fechados dentro de los 120 días siguientes a la fecha de recepción por parte de la AHA. Sin embargo, en el caso de las fuentes de ingresos fijos, se aceptará como documentación válida una declaración fechada dentro del año de prestaciones correspondiente.

La AHA puede rechazar la documentación proporcionada por la familia si el documento no es original, si parece falsificado o si está alterado, mutilado o ilegible. Si la AHA determina que los documentos de terceros proporcionados por la familia no son aceptables, la AHA explicará el motivo a la familia y solicitará documentación adicional a la familia o utilizará una forma de verificación inferior, como un formulario de verificación por escrito de terceros.

Cuando se requiera la verificación de los activos en poder de una institución bancaria o financiera, la AHA obtendrá un extracto que refleje el saldo actual de la cuenta.

Cuando se utilicen recibos de sueldo, la AHA exigirá a la familia que proporcione los dos recibos de sueldo más recientes y consecutivos. A discreción de la AHA, si se necesitan recibos de sueldo adicionales debido a las circunstancias de la familia (por ejemplo, ingresos esporádicos, horario variable, etc.), la AHA podrá solicitar recibos de sueldo adicionales o un registro de nómina.

7-I.G. VERIFICACIÓN DE NIVEL 3: FORMULARIO ESCRITO DE TERCEROS [Aviso PIH 2023 -27]

Este tipo de verificación es un formulario elaborado por la PHA y utilizado de manera uniforme para todas las familias cuando es necesario recopilar información de una fuente externa. Se conoce como «verificación tradicional por terceros». Las PHA envían un formulario elaborado por la PHA directamente a la fuente externa por correo postal, fax o correo electrónico, y la fuente lo completa a mano (escrito a mano o a máquina).

La PHA puede utilizar este método cuando no se dispone de formularios superiores o estos son rechazados por la PHA, o cuando la familia no puede proporcionar una verificación aceptable. La PHA puede omitir este nivel de verificación y sustituirlo por una verificación oral de terceros antes de pasar a la autocertificación.

Política de la AHA

Por lo general, la AHA intentará enviar formularios de verificación por terceros por escrito a la fuente de verificación cuando no se disponga de formularios de verificación de mayor nivel.

Sin embargo, en casos concretos, la AHA puede optar por obtener una verificación oral de terceros sin intentar primero, y en lugar de, un formulario de verificación por escrito de terceros.

7.I.H. NIVEL 2: VERIFICACIÓN ORAL POR TERCEROS [Aviso PIH 2023-27]

Para la verificación oral por terceros, las PHA se ponen en contacto con las fuentes, identificadas mediante técnicas de UIV o por la familia, por teléfono o en persona.

La verificación oral por terceros puede utilizarse cuando las solicitudes de formularios de verificación por terceros por escrito no se han devuelto en un plazo razonable, por ejemplo, 10 días hábiles.

Las PHA deben documentar en el expediente la fecha y la hora de la llamada telefónica o la visita, el nombre de la persona contactada, el número de teléfono y la información confirmada.

La PHA puede omitir este nivel de verificación si ha intentado obtener una verificación por escrito de un tercero mediante un formulario y la fuente no ha respondido, y pasar directamente a la autocertificación.

Política de la AHA

En general, la AHA intentará obtener una verificación por escrito de terceros mediante un formulario de la fuente de verificación. Si los formularios de verificación por escrito de terceros no se devuelven en un plazo de 10 días hábiles, la AHA aceptará la autocertificación de la familia sin intentar obtener una verificación oral de terceros.

Sin embargo, si la AHA decide obtener una verificación oral de terceros, documentará en el expediente la fecha y la hora de la llamada telefónica o la visita, el nombre de la persona contactada y el número de teléfono, así como la información confirmada.

Cuando no se requiere la verificación por terceros [Aviso PIH 2023-27]

Es posible que la verificación por terceros no esté disponible en todas las situaciones. El HUD ha reconocido que puede no ser rentable o razonable obtener la verificación por terceros de los ingresos, los activos o los gastos cuando estos elementos tengan un impacto mínimo en el pago total del alquiler de la familia.

Política de la AHA

Si la familia no puede proporcionar los documentos originales, la AHA pagará los gastos de gestión necesarios para obtener la verificación por terceros, a menos que no sea rentable, en cuyo caso se aceptará la autocertificación como único medio de verificación. El coste de la verificación no se repercutirá a la familia.

El costo del franqueo y los sobres para obtener la verificación por terceros de los ingresos, los activos y los gastos no es un costo irrazonable [VG, p. 18].

Documentos primarios

No se requiere verificación por terceros cuando los documentos legales son la fuente principal, como el certificado de nacimiento u otra documentación legal del nacimiento.

7-I.I. NIVEL 1: VERIFICACIÓN NO REALIZADA POR TERCEROS: AUTOCERTIFICACIÓN [Aviso PIH 2023-27]

La verificación no realizada por terceros consiste en una declaración firmada de los ingresos y/o gastos declarados. Este método de verificación debe utilizarse como último recurso cuando la PHA no haya logrado obtener la información mediante todas las demás técnicas de verificación requeridas.

Sin embargo, la autocertificación es una forma aceptable de verificación cuando:

- Se excluye totalmente una fuente de ingresos
- Los activos netos familiares son inferiores o iguales al umbral publicado por el HUD (50 000 dólares para 2024 y 51 600 dólares para 2025) y la PHA ha adoptado una política de aceptación de la autocertificación
- La familia declara que no tiene ninguna propiedad inmobiliaria en la actualidad
- Una familia declara ingresos nulos.
- Una familia declara que tiene ingresos no recurrentes que no se repetirán en el próximo año; y/o
- La PHA ha adoptado una política para implementar una verificación simplificada de las fuentes de ingresos fijas (véase el capítulo 11).

Cuando se ha exigido a la PHA que obtenga una verificación por parte de un tercero, pero en su lugar se basa en una autocertificación, se debe documentar el expediente de la familia para explicar por qué no se ha podido obtener la verificación por parte de un tercero.

El HUD no exige que la autocertificación sea notariada; sin embargo, recomienda incluir una cláusula en cualquier autocertificación para garantizar que el certificador comprende las consecuencias de proporcionar información falsa a sabiendas.

Política de la AHA

Cuando la información no pueda ser verificada por un tercero o mediante la revisión de documentos, se exigirá a los miembros de la familia que presenten autocertificaciones que acrediten la exactitud de la información que han proporcionado a la AHA.

La AHA puede solicitar a una familia que certifique que un miembro de la familia no recibe un tipo concreto de ingresos o prestaciones.

La autocertificación debe realizarse en un formato aceptable para la AHA y debe estar firmada por el miembro de la familia cuya información o situación se está verificando.

Todas las autocertificaciones incluirán el siguiente texto:

«Yo/Nosotros, los abajo firmantes, certificamos bajo pena de perjurio que la información aquí proporcionada es verdadera y correcta, según mi leal saber y entender. ADVERTENCIA: Cualquier persona que, a sabiendas, presente una reclamación falsa o realice una declaración falsa, estará sujeta a sanciones penales y/o civiles, incluyendo penas de prisión de hasta cinco años, multas y sanciones civiles y administrativas (18 U.S.C. 287, 1001, 1010, 1012; 31 U.S.C. 3279, 3802)».



PARTE II: VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FAMILIAR

7-II.A. VERIFICACIÓN DE LA IDENTIDAD LEGAL

Política de la AHA

La AHA exigirá a las familias que presenten una verificación de la identidad legal de cada miembro del hogar.

Verificación de la identidad legal de los adultos	Verificación de la identidad legal de los niños
Certificado de nacimiento, documentos de naturalización Certificado de bautismo expedido por la iglesia Licencia de conducir vigente y válida o tarjeta de identificación del Departamento de Vehículos Motorizados Tarjeta de identificación Licencia de conducir válida Pasaporte estadounidense vigente Tarjeta de identificación del empleador gubernamental actual con fotografía	Certificado de nacimiento Documentos de adopción Acuerdo de custodia Identificación del Departamento de Salud y Servicios Humanos Expedientes escolares certificados

Si un documento presentado por una familia es ilegible por cualquier motivo o resulta dudoso, es posible que se solicite más de uno de estos documentos.

Si no se puede proporcionar ninguno de estos documentos y a discreción de la AHA, un tercero que conozca a la persona podrá dar fe de su identidad. La certificación deberá presentarse en un formato aceptable para la AHA y deberá estar firmada por el familiar cuya información o condición se esté verificando.

Se verificará la identidad legal de todos los solicitantes en el momento de la determinación de la elegibilidad y en los casos en que la AHA tenga motivos para dudar de la identidad de una persona que se presente como participante.

7-II.B. NÚMEROS DE LA SEGURIDAD SOCIAL [24 CFR 5.216, Aviso PIH 2023-27]

La familia debe proporcionar documentación de un número de la Seguridad Social (SSN) válido para cada miembro del hogar, con la excepción de las personas que no reclaman la condición de inmigrante elegible. También están exentos los participantes en el programa que tenían al menos 62 años de edad a 31 de enero de 2010 y que no habían revelado previamente su SSN.

Tenga en cuenta que una persona que haya declarado anteriormente tener un estatus migratorio elegible no puede cambiar su declaración con el fin de eludir el cumplimiento de los requisitos de divulgación y documentación del SSN ni las sanciones asociadas al incumplimiento de dichos requisitos. El cabeza de familia tampoco puede optar por eliminar a un miembro del hogar de la composición familiar con este fin.

La PHA debe aceptar la siguiente documentación como prueba válida del número de la Seguridad Social:

- Una tarjeta SSN original emitida por la Administración del Seguro Social (SSA)
- Un documento original emitido por la SSA, que contenga el nombre y el SSN de la persona
- Un documento original emitido por una agencia gubernamental federal, estatal o local, que contenga el nombre y el SSN de la persona.

Si bien las PHA deben intentar obtener la verificación de los números de la Seguridad Social por parte de terceros antes de la admisión, tal y como se ha indicado anteriormente, también tienen la opción de aceptar una autocertificación y un documento de terceros (como un extracto bancario, una factura de servicios públicos o de teléfono móvil, o una carta de prestaciones) en el que figure el nombre del solicitante para cumplir con el requisito de divulgación del número de la Seguridad Social si la PHA ha agotado todos los demás intentos de obtener la documentación necesaria. Si se verifica el SSN de una persona mediante este método, la PHA debe documentar por qué no se disponía de la otra documentación del SSN.

Si el SSN del inquilino se verifica en el EIV, no se requiere ninguna verificación adicional. Si el SSN del inquilino no coincide con la identidad de la SSA, la PHA debe obtener una tarjeta SSN válida emitida por la SSA o un documento original emitido por una agencia gubernamental federal o estatal que contenga el nombre de la persona y el SSN de la persona, junto con otra información de identificación de la persona. La asistencia al inquilino debe cancelarse si no proporciona la documentación requerida.

Política de la AHA

La AHA verificará el SSN de una persona en las situaciones descritas anteriormente utilizando el método descrito anteriormente como último recurso cuando no se disponga de otras formas de verificación del SSN de la persona.

La PHA solo podrá rechazar la documentación del SSN proporcionada por un solicitante o participante si el documento no es original o si el documento original ha sido alterado, mutilado, es ilegible o parece ser falso.

Política de la AHA

La AHA explicará al solicitante o participante los motivos por los que el documento no es aceptable y le pedirá que obtenga y presente a la AHA documentación aceptable del SSN en un plazo de 90 días.

En el caso de las personas que ocupan una habitación individual (SRO) en rehabilitación moderada, la documentación requerida debe proporcionarse en un plazo de 90 días naturales a partir de la fecha de admisión en el programa. La PHA debe conceder una prórroga adicional de 90 días si determina que el incumplimiento del solicitante se debió a circunstancias ajenas a su control y que no podían preverse razonablemente.

Política de la AHA

La AHA concederá una prórroga adicional de 90 días si fuera necesario por motivos ajenos a la voluntad del participante, tales como retrasos en la tramitación de la solicitud del SSN por parte de la SSA, desastres naturales, incendios, fallecimiento de un familiar u otras emergencias. Si la persona no cumple con los requisitos de divulgación y documentación del SSN al vencimiento del plazo concedido, la AHA dará por terminada la asistencia a dicha persona.

Si una familia solicitante incluye un niño menor de 6 años que se incorporó al hogar en los 6 meses anteriores a la fecha de emisión del vale, una familia que reúna los demás requisitos podrá ser admitida en el programa y deberá presentar la documentación del SSN del niño en un plazo de 90 días a partir de la fecha de entrada en vigor del contrato HAP inicial. Se concederá una prórroga de 90 días si la PHA determina que el incumplimiento del participante se debió a circunstancias imprevistas y ajenas a su control.

Política de la AHA

La AHA concederá una prórroga adicional de 90 días si es necesario por motivos ajenos al control del solicitante, como el retraso en la tramitación de la solicitud del SSN por parte de la SSA, desastres naturales, incendios, fallecimiento de un familiar u otras emergencias.

Cuando un participante solicita añadir un nuevo miembro del hogar que tenga al menos 6 años de edad, o que sea menor de 6 años y tenga un número de la Seguridad Social (SSN), el participante debe proporcionar el SSN completo y exacto asignado a cada nuevo miembro en el momento de la reevaluación o recertificación, además de la documentación necesaria para verificarlo. La PHA no podrá añadir al nuevo miembro del hogar hasta que se haya proporcionado dicha documentación.

Cuando un participante solicita añadir un nuevo miembro del hogar menor de 6 años y que no tiene asignado un número de la Seguridad Social, el participante debe proporcionar el número de la Seguridad Social asignado a cada nuevo niño y la documentación requerida en un plazo de 90 días naturales a partir de la fecha en que el niño se haya añadido al hogar. Se concederá una prórroga de 90 días si la PHA determina que el incumplimiento del participante se debió a circunstancias imprevistas y ajenas a su control. Durante el período en que la PHA esté esperando la documentación del SSN, el niño se contará como parte del hogar asistido.

Política de la AHA

La AHA concederá una prórroga adicional de 90 días si es necesario por motivos ajenos al control del participante, como el retraso en la tramitación de la solicitud del SSN por parte de la SSA, desastres naturales, incendios, fallecimiento de un familiar u otras emergencias.

Los números de la seguridad social solo deben verificarse una vez durante la ocupación con asistencia continua.

Política de la AHA

La AHA verificará cada número de la Seguridad Social revelado mediante:

Obtener de los solicitantes y participantes documentación que sea aceptable como prueba de los números de la seguridad social.

Haciendo una copia de la documentación original presentada, devolviéndola a la persona y conservando una copia en el archivo.

Una vez que el estado de verificación de la persona se clasifica como «verificado», la PHA puede, a su discreción, eliminar y destruir las copias de la documentación aceptada como prueba de los números de la seguridad social.

La conservación del informe resumido de EIV o del informe de ingresos es documentación suficiente del SSN de una persona.

Política de la AHA

Una vez que el estado de una persona se clasifica como «verificado» en el sistema EIV del HUD, la AHA no eliminará ni destruirá las copias de la documentación aceptada como prueba de los números de la seguridad social.

7-IL.C. DOCUMENTACIÓN DE LA EDAD

El certificado de nacimiento u otro registro oficial de nacimiento es la forma preferida de verificación de la edad para todos los miembros de la familia. En el caso de los miembros mayores de la familia, se aceptará un documento original que acredite la percepción de prestaciones de jubilación de la seguridad social.

Política de la AHA

Si no se puede proporcionar un registro oficial de nacimiento o una prueba de las prestaciones de jubilación de la seguridad social, la AHA exigirá a la familia que presente otros documentos que acrediten la edad declarada del miembro de la familia (por ejemplo, registros escolares, permiso de conducir si figura el año de nacimiento) y que proporcione una autocertificación.

La edad solo debe verificarse una vez durante la ocupación asistida continua.

7-III.D. RELACIONES FAMILIARES

Los solicitantes y participantes del programa deben identificar la relación de cada miembro del hogar con el cabeza de familia. Las definiciones de las relaciones familiares principales se proporcionan en el capítulo «Requisitos».

Política de la AHA

Las relaciones familiares solo se verifican en la medida necesaria para determinar la elegibilidad de una familia y el nivel de asistencia. La certificación del cabeza de familia suele ser suficiente para verificar las relaciones familiares.

Matrimonio

Política de la AHA

La certificación del cabeza de familia suele ser suficiente como verificación. Si la AHA tiene dudas razonables sobre una relación matrimonial, solicitará a la familia que documente el matrimonio.

Por lo general, se requiere un certificado de matrimonio para verificar que una pareja está casada.

En el caso de un matrimonio de hecho, la pareja debe demostrar que se consideran casados (por ejemplo, diciendo a la comunidad que están casados, llamándose marido y mujer, utilizando el mismo apellido, presentando declaraciones de impuestos conjuntas).

Separación o divorcio

Política de la AHA

Normalmente, la certificación del cabeza de familia es suficiente como verificación. Si la AHA tiene dudas razonables sobre una separación o un divorcio, solicitará a la familia que presente documentación que acredite el divorcio o la separación.

Se requiere una copia certificada de la sentencia de divorcio, firmada por un funcionario judicial, para documentar que una pareja está divorciada.

Se requiere una copia de la orden judicial de manutención u otro documento judicial para documentar una separación.

Si no se dispone de ningún documento judicial, se aceptará la documentación de una agencia comunitaria.

Ausencia de un miembro adulto

Política de la AHA

Si se informa que un miembro adulto que anteriormente era miembro del hogar está ausente de forma permanente, la familia debe proporcionar pruebas que demuestren que la persona ya no es miembro de la familia (por ejemplo, documentación de otra dirección en la que reside la persona, como un contrato de alquiler o una factura de servicios públicos), si así lo solicita la AHA.

Niños y adultos en acogida

Política de la AHA

Se requiere la verificación de un tercero por parte de la agencia estatal o local responsable de la colocación de la persona con la familia.

7-II.E. VERIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ESTUDIANTE

Requisitos generales

Política de la AHA

La AHA exige a las familias que proporcionen información sobre la condición de estudiante de todos los estudiantes mayores de 18 años. Esta información solo se verificará si:

La familia declara la condición de estudiante a tiempo completo de un adulto que no sea el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular.

La familia declara gastos de cuidado infantil para que un miembro de la familia pueda continuar su educación.

La familia incluye a un estudiante matriculado en una *institución de educación superior*.

Restricciones a la asistencia a estudiantes matriculados en instituciones de educación superior

Esta sección se aplica únicamente a los estudiantes que solicitan asistencia por su cuenta, independientemente de sus padres. No se aplica a los estudiantes que residen con sus padres y que solicitan o reciben asistencia HCV.

Política de AHA

De conformidad con la jerarquía de verificación descrita en la sección 7-I.B, la AHA determinará si el estudiante está exento de las restricciones establecidas en 24 CFR 5.612 verificando cualquiera de los siguientes criterios de exención:

El estudiante está matriculado en una institución educativa que no cumple con la definición de *institución de educación superior* de la Ley de Educación Superior de 1965 (véase la sección Anexo 3-2).

El estudiante tiene al menos 24 años de edad.

El estudiante es un veterano, tal y como se define en la sección 3-II.E. El estudiante está casado.

El estudiante tiene al menos un hijo a su cargo, tal y como se define en la sección 3-II.E.

El estudiante es una persona con discapacidad, tal y como se define en la sección 3-II.E, y recibía asistencia antes del 30 de noviembre de 2005.

Si la AHA no puede verificar al menos uno de estos criterios de exención, la AHA concluirá que el estudiante está sujeto a las restricciones de asistencia establecidas en 24 CFR 5.612. Además de

verificar la elegibilidad de los ingresos del estudiante, la AHA procederá a verificar la elegibilidad de los ingresos de los padres del estudiante (véase la sección 7-III.M) o la independencia del estudiante respecto de sus padres (véase más abajo).

Estudiante independiente

Política de la AHA

La AHA verificará la independencia del estudiante respecto a sus padres para determinar que los ingresos de estos no son relevantes para determinar la elegibilidad del estudiante, realizando todo lo siguiente:

Revisar y verificar la información de direcciones anteriores para determinar si el estudiante ha establecido un hogar separado de sus padres durante al menos un año, o revisar y verificar la documentación pertinente para determinar si el estudiante cumple con la definición de *estudiante independiente* del Departamento de Educación de los Estados Unidos (véase la sección 3-II.E).

Revisar las declaraciones de impuestos sobre la renta del año anterior del estudiante para verificar que es independiente o verificar que cumple con la definición de *estudiante independiente* del Departamento de Educación de los Estados Unidos (véase la sección 3-II.E).

Solicitar y obtener una certificación por escrito directamente de los padres del estudiante en la que se identifique la cantidad de ayuda que proporcionarán al estudiante, incluso si la cantidad de ayuda es 0 dólares, excepto en los casos en que la PHA determine que el estudiante es un *joven vulnerable* (véase la sección 3-II.E).

7-II.F. DOCUMENTACIÓN DE DISCAPACIDAD

La PHA debe verificar la existencia de una discapacidad para permitir ciertas deducciones y exenciones de ingresos. La PHA no está autorizada a preguntar sobre la naturaleza o el alcance de la discapacidad de una persona [24 CFR 100.202(c)]. La PHA no puede preguntar sobre el diagnóstico de una persona ni sobre los detalles del tratamiento de una discapacidad o afección médica. Si la PHA recibe un documento de verificación que proporcione dicha información, la PHA no incluirá esta información en el expediente del inquilino. Bajo ninguna circunstancia la PHA solicitará el historial médico de un participante. Para obtener más información sobre las leyes de privacidad de la atención médica, consulte el sitio web del Departamento de Salud y Servicios Humanos en <http://www.hhs.gov/ocr/privacy/>.

La normativa citada anteriormente no prohíbe las siguientes preguntas, siempre que se hagan a todos los solicitantes, sean o no personas con discapacidad [VG, p. 24]:

- Preguntas sobre la capacidad del solicitante para cumplir los requisitos de propiedad o arrendamiento.
- Consulta para determinar si un solicitante reúne los requisitos para acceder a una vivienda disponible únicamente para personas con discapacidad o para personas con un tipo de discapacidad concreto
- Consulta para determinar si un solicitante de una vivienda reúne los requisitos para tener prioridad entre las personas con discapacidad o con un tipo concreto de discapacidad
- Pregunta para determinar si un solicitante de una vivienda es actualmente consumidor ilegal o adicto a una sustancia controlada
- Pregunta para determinar si un solicitante ha sido condenado por la fabricación o distribución ilegal de una sustancia controlada

Familiares que reciben prestaciones por discapacidad de la SSA

La verificación de la recepción de prestaciones por discapacidad de la Administración de la Seguridad Social (SSA) es suficiente para acreditar la discapacidad a efectos de optar a preferencias en la lista de espera (si procede) o a determinadas exenciones y deducciones de ingresos [VG, p. 23].

Política de la AHA

Para los familiares que reclaman discapacidad y reciben prestaciones por discapacidad de la SSA, la AHA intentará obtener información sobre las prestaciones por discapacidad a través del sistema de verificación de ingresos de la empresa HUD (EIV). Si no se dispone de la documentación del sistema EIV del HUD, la AHA solicitará una carta de verificación de prestaciones de la SSA actual (con fecha dentro del año de prestaciones correspondiente) a cada miembro de la familia que reclame la condición de discapacidad. Si la familia no puede proporcionar los documentos, la AHA le pedirá que solicite una carta de verificación de prestaciones llamando a la SSA al 1-800-772-1213 o solicitándola en www.ssa.gov. Una vez que el solicitante o participante reciba la carta de verificación de prestaciones, deberá proporcionarla a la AHA.

Miembros de la familia que no reciben prestaciones por discapacidad de la SSA

La recepción de prestaciones por discapacidad para veteranos, indemnización por accidente laboral u otras prestaciones no procedentes de la SSA basadas en la discapacidad alegada por la persona no constituyen una verificación suficiente de que dicha persona cumple la definición de discapacidad del HUD recogida en el artículo 24 CFR 5.403.

Política de la AHA

En el caso de los familiares que reclaman una discapacidad y no reciben prestaciones por discapacidad de la SSA, un profesional con conocimientos debe proporcionar una verificación de terceros que demuestre que el familiar cumple con la definición de discapacidad del HUD. Consulte el capítulo sobre elegibilidad para conocer la definición de discapacidad del HUD. El profesional con conocimientos verificará si el familiar cumple o no con la definición del HUD.

7-II.G. CIUDADANÍA O ESTATUS MIGRATORIO ELEGIBLE [24 CFR 5.508]

Resumen

La asistencia para la vivienda no está disponible para personas que no sean ciudadanos, nacionales o inmigrantes elegibles. Se proporciona asistencia prorrateada para «familias mixtas» que incluyen tanto a personas elegibles como no elegibles. En el capítulo Elegibilidad se ofrece una descripción detallada de los requisitos de elegibilidad. En este capítulo sobre verificaciones se analizan los requisitos de verificación del HUD y la PHA relacionados con el estatus de ciudadanía.

La familia debe proporcionar una certificación que identifique a cada miembro de la familia como ciudadano estadounidense, nacional estadounidense, un extranjero con derecho a recibir asistencia o un extranjero sin derecho a recibir asistencia, y presentar los documentos que se indican a continuación para cada miembro de la familia. Una vez que se ha verificado la elegibilidad para recibir asistencia de una persona, no es necesario volver a recopilarla ni verificarla durante la ocupación con asistencia continua. [24 CFR 5.508(g)(5)]

Ciudadanos y nacionales estadounidenses

El HUD exige una declaración de cada miembro de la familia que afirme ser ciudadano o nacional estadounidense. La declaración debe estar firmada personalmente por cualquier miembro de la familia mayor de 18 años y por el tutor de los menores.

La PHA puede solicitar la verificación de la declaración exigiendo la presentación de un certificado de nacimiento, un pasaporte de los Estados Unidos u otra documentación apropiada.

Política de la AHA

Los familiares que declaren tener la ciudadanía estadounidense o la nacionalidad estadounidense no tendrán que presentar documentación adicional, a menos que la AHA reciba información que indique que la declaración de una persona podría no ser correcta.

Inmigrantes elegibles

Documentos necesarios

Todos los miembros de la familia que reclamen un estatus migratorio elegible deben declarar su estatus de la misma manera que los ciudadanos y nacionales estadounidenses.

La documentación requerida para los no ciudadanos elegibles varía en función de factores como la fecha de entrada en los EE. UU., las condiciones en las que se ha concedido el estatus migratorio elegible, la edad y la fecha en la que la familia comenzó a recibir la ayuda financiada por el HUD. El anexo 7-1 al final de este capítulo resume los documentos que deben presentar los miembros de la familia.

Verificación de la PHA [HCV GB, pp. 5-3 y 5-7]

Para los miembros de la familia de 62 años o más que afirman ser inmigrantes elegibles, se requiere una prueba de edad de la manera descrita en 7-II.C. de este plan. No se requiere ninguna verificación adicional del estatus migratorio elegible.

Para los familiares menores de 62 años que afirman ser inmigrantes elegibles, la PHA debe verificar su estatus migratorio con el Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos (USCIS).

La PHA seguirá todos los protocolos del USCIS para verificar el estatus migratorio elegible.

7-II.H. VERIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE PREFERENCIA

La PHA debe verificar cualquier preferencia reclamada por un solicitante que haya determinado su inclusión en la lista de espera.

Política de la AHA

La AHA ofrecerá preferencia a cualquier familia que haya sido dada de baja de su programa HCV debido a la insuficiencia de fondos del programa. La AHA verificará esta preferencia utilizando los registros de baja de la AHA.

La AHA también ofrece preferencia a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, tal y como se describe en la Sección 4-III.C. Para verificar que los solicitantes reúnen los requisitos para la preferencia, la PHA seguirá los requisitos de documentación descritos en la Sección 16-IX.D.

PARTE III: VERIFICACIÓN DE LOS INGRESOS Y LOS BIENES

El capítulo 6 de este plan describe en detalle los tipos de ingresos que se incluyen y excluyen, y cómo se tratan los bienes y los ingresos derivados de los bienes. Se debe verificar cualquier ingreso declarado por la familia. Esta parte establece las políticas de la PHA que complementan los procedimientos generales de verificación especificados en la parte I de este capítulo.

Política de la AHA

Las siguientes políticas no se aplican cuando la AHA utiliza una determinación de ingresos de Safe Harbor procedente de un programa federal de asistencia sujeto a comprobación de recursos.

7-III.A. INGRESOS DEL TRABAJO

Propinas

Política de AHA

A menos que los ingresos por propinas estén incluidos en el formulario W-2 de un miembro de la familia por parte del empleador o en las fuentes de verificación de la UIV, las personas que trabajen en sectores en los que las propinas son habituales deberán firmar una estimación certificada de las propinas recibidas durante el año anterior o de las propinas que prevén recibir durante el año siguiente.

Salarios

Política de la AHA

Cuando la AHA requiera la verificación de los salarios por parte de un tercero, para los salarios que no sean propinas, la familia deberá proporcionar los originales de los dos últimos recibos de salario consecutivos.

7-III.B. INGRESOS POR ACTIVIDADES COMERCIALES Y AUTÓNOMAS

La PHA debe obtener una verificación por escrito de un tercero cuando el tipo de ingresos no esté disponible en el EIV. Esto incluye los ingresos por trabajo por cuenta propia.

Política de la AHA

Los propietarios de negocios y los trabajadores autónomos deberán proporcionar:

Declaraciones de impuestos sobre la renta con los formularios y anexos oficiales correspondientes adjuntos, incluyendo el recibo de transmisión de terceros para la declaración de impuestos sobre la renta presentada (es decir, el recibo de transmisión del preparador de impuestos, el resumen de la transmisión desde la fuente en línea, etc.).

Si se utilizó la amortización acelerada en la declaración de impuestos o en el estado financiero, el cálculo de los gastos de amortización realizado por un contador, calculado utilizando las normas de amortización lineal.

Para los trabajadores autónomos que afirman no estar obligados a presentar declaraciones de impuestos, la PHA obtendrá una copia cumplimentada del formulario 4506-T del IRS para verificar que no se ha presentado ninguna declaración.

Para aquellos empleados en «empleos temporales» (es decir, aquellos con acuerdos formales con empresas bajo demanda como Uber, Lyft o DoorDash), la PHA proporcionará un formato para que la persona declare sus ingresos y gastos. La PHA también revisará el extracto impreso de los ingresos mensuales de la aplicación correspondiente por todas las horas trabajadas y el salario recibido, así como el Anexo C de la declaración de impuestos de la persona y el formulario 1099 o 1099k correspondiente del IRS.

La PHA proporcionará un formato para que cualquier persona que no pueda proporcionar dicha declaración registre los ingresos y gastos del año siguiente. El propietario del negocio o el trabajador autónomo deberá presentar la información solicitada y certificar su veracidad en todas las revisiones futuras. En cualquier revisión, la PHA podrá solicitar documentos que respalden los estados financieros presentados, tales como manifiestos, agendas, libros de caja o extractos bancarios.

Si un miembro de la familia ha trabajado por cuenta propia durante menos de tres (3) meses, la PHA aceptará la estimación certificada de los ingresos del miembro de la familia y programará una reevaluación provisional en tres (3) meses. Si el miembro de la familia ha trabajado por cuenta propia durante tres

(3) a doce (12) meses, la PHA exigirá a la familia que proporcione documentación sobre los ingresos y gastos de este periodo y utilizará esa información para proyectar los ingresos.

7-III.C. PAGOS PERIÓDICOS Y PAGOS EN SUSTITUCIÓN DE LOS INGRESOS

Para conocer las políticas que rigen la determinación simplificada de los ingresos de fuentes fijas, consulte el capítulo 11.

Prestaciones de la Seguridad Social/SSI [Aviso PIH 2023-27]

Los requisitos de verificación para los beneficios del Seguro Social (SS) y la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) difieren para los solicitantes y los participantes.

En el caso de los solicitantes, dado que el EIV no contiene información sobre las prestaciones de la SS o la SSI, la PHA debe pedir a los solicitantes que proporcionen una copia de su carta de prestaciones de la SS y/o la SSI (con fecha dentro del año de prestaciones correspondiente) para cada miembro de la familia que reciba prestaciones de la SS y/o la SSI. Si la familia no puede proporcionar el documento o los documentos, la PHA debe ayudar al solicitante a solicitar una carta de verificación de prestaciones en el sitio web de la SSA, www.ssa.gov, o pedir a la familia que la solicite llamando a la SSA al 1-800-772-1213. La PHA debe obtener la carta de prestaciones original del solicitante, hacer una fotocopia del documento para el expediente y devolver el original a la familia.

En el caso de los participantes, la PHA debe obtener la información a través del sistema EIV del HUD y confirmar con los participantes que el importe de las prestaciones que figura en la lista es correcto.

- Si el participante está de acuerdo con el importe indicado en el EIV, la PHA debe utilizar el importe bruto de la prestación indicado en el EIV para calcular los ingresos anuales de la Seguridad Social. Las PHA deben utilizar los importes de las prestaciones de la Seguridad Social y la SSI indicados en el EIV para calcular los ingresos, a menos que el inquilino impugne el importe indicado en el EIV. Por ejemplo, una carta de prestaciones de la SSA puede indicar que el importe mensual de las prestaciones es de 450,80 dólares y el EIV muestra el importe como 450,00 dólares. La PHA debe utilizar el importe indicado en el EIV, a menos que el participante lo impugne.
- Si el participante impugna el importe de la prestación indicado en el EIV, o si la información sobre la prestación no está disponible en el EIV, la PHA deberá solicitar una carta de verificación de prestaciones de la SSA (con fecha dentro del año de prestaciones correspondiente) a cada miembro de la familia que reciba prestaciones del SS y/o del SSI. Si la familia no puede proporcionar el documento o documentos, la PHA debe ayudar al participante a solicitar una carta de verificación de prestaciones en el sitio web de la SSA, www.ssa.gov, o pedir a la familia que la solicite llamando a la SSA al 1-800-772-1213. La PHA debe obtener la carta de prestaciones original del participante, hacer una fotocopia del documento para el expediente y devolver el original a la familia.

Las fotocopias de cheques del seguro social o de extractos bancarios no son formas aceptables de verificación de los beneficios del SS/SSI.

7-III.D. PENSION ALIMENTICIA O MANUTENCIÓN DE LOS HIJOS [Aviso PIH 2023-27]

Los ingresos anuales incluyen «todas las cantidades recibidas», no la cantidad a la que una familia puede tener derecho legalmente pero que no recibe. Por ejemplo, los ingresos por manutención de los hijos o pensión alimenticia de una familia deben basarse en los pagos recibidos, no en las cantidades a las que la familia tiene derecho por orden judicial o de una agencia. Una copia de la orden judicial u otro acuerdo de pago por escrito por sí sola puede no ser suficiente para verificar las cantidades recibidas por una familia.

Política de la AHA

La verificación se obtendrá en el siguiente orden de prioridad:

Copias de los recibos y/o talones de pago correspondientes a los 12 meses anteriores a la solicitud de AHA.

Formulario de verificación de terceros de la agencia estatal o local encargada de hacer cumplir la manutención infantil

Formulario de verificación de terceros de la persona que paga la manutención.

Autocertificación de la familia sobre el importe recibido.

Nota: Las familias no están obligadas a emprender acciones independientes para el cumplimiento de la ley.

7-III.E. INGRESOS NO RECURRENTE [Aviso PIH 2023-27]

Los ingresos que no se repetirán más allá del año siguiente (es decir, los 12 meses siguientes a la fecha de entrada en vigor de la certificación), según la información proporcionada por la familia, se consideran ingresos no recurrentes y se excluyen de los ingresos anuales. Las PHA pueden aceptar una autocertificación de la familia en la que se indique que los ingresos no se repetirán en el año siguiente.

Política de la AHA

La AHA aceptará la autocertificación de la familia en la que se declare que los ingresos no se repetirán durante el año siguiente. No obstante, la AHA podrá decidir, según cada caso, exigir una verificación por parte de terceros de que las fuentes de ingresos no se repetirán durante el año siguiente.

7-III.F. BIENES E INGRESOS PROCEDENTES DE BIENES

Activos familiares netos [24 CFR 5.603]

En el momento de la admisión y la reevaluación, para las familias con activos netos inferiores o iguales al umbral publicado por el HUD que figura en las tablas de valores ajustados a la inflación del HUD para el año en curso (50 000 dólares para 2024,

51 600 dólares para 2025), la PHA podrá, sin estar obligada a ello, aceptar la autocertificación de la familia de que sus activos no superan el umbral publicado por el HUD sin tomar medidas adicionales para verificar la exactitud de la declaración. La declaración debe incluir la cantidad de ingresos que la familia espera recibir de los activos, que deben incluirse en los ingresos familiares. Esto incluye declarar los ingresos de cuentas corrientes y de ahorro que, aunque se excluyen del cálculo de los activos familiares netos (porque el valor combinado de los bienes personales no necesarios no supera el umbral publicado por el HUD), pueden generar ingresos por activos. Las PHA deben aclarar durante el proceso de autocertificación qué activos se incluyen o se excluyen de los activos familiares netos.

En el caso de las PHA que decidan aceptar la autocertificación, la PHA deberá obtener una verificación por parte de un tercero de todos los activos, independientemente de su importe, al menos una vez cada tres años.

Las PHA que decidan no aceptar las autocertificaciones de activos deben verificar los activos de todas las familias anualmente.

Cuando los activos netos familiares superan el umbral publicado por el HUD, la PHA no puede basarse en la autocertificación de la familia. Se requiere la verificación de los activos por parte de un tercero cuando los activos netos familiares superan el umbral publicado por el HUD.

Cuando se requiere la verificación de los activos, las PHA deben obtener al menos un extracto que refleje el saldo actual de las cuentas bancarias o financieras.

Política de la AHA

Para las familias con activos netos inferiores o iguales al umbral publicado por el HUD que figura en las tablas de valores ajustados a la inflación del año en curso, la AHA aceptará la autocertificación de la familia sobre el valor de los activos familiares y los ingresos previstos por dichos activos. La declaración de la familia debe indicar el importe total de los ingresos previstos por todos los activos. Todos los miembros de la familia mayores de 18 años deben firmar la declaración de la familia. La AHA se reserva el derecho de solicitar verificaciones adicionales en situaciones en las que se cuestione la exactitud de la declaración. Cualquier ingreso que la familia espere recibir de sus activos se incluirá en los ingresos anuales de la familia. La familia deberá proporcionar una verificación por parte de un tercero de los activos netos de la familia cada tres años.

Cuando se requiera verificación, para determinar el valor de las cuentas corrientes o de ahorro, la AHA utilizará el saldo actual.

Para determinar los ingresos previstos de una cuenta corriente o de ahorro que devenga intereses cuando se requiera verificación y se conozca la tasa de rendimiento, la AHA multiplicará el saldo actual de la cuenta por la tasa de interés actual que se paga por la cuenta. Si una cuenta corriente no devenga intereses, los ingresos previstos de la cuenta serán cero.

Autocertificación de la propiedad de bienes inmuebles [24 CFR 5.618(b)(2); Aviso PIH 2023-27]

La PHA debe determinar si una familia tiene actualmente la propiedad de un bien inmueble que sea adecuado para ser ocupado, con el fin de determinar si la familia cumple con la limitación de activos descrita en los Capítulos 3. La PHA puede aceptar una autocertificación de la familia en la que se declare que la familia no tiene actualmente la propiedad de ningún bien inmueble. Si la familia certifica que no tiene ningún interés de propiedad actual en bienes inmuebles, la PHA puede considerar que eso es suficiente para determinar que la familia no incumple la restricción sobre bienes inmuebles. Si la familia declara que tiene propiedad actual sobre bienes inmuebles, la PHA debe obtener una verificación de terceros sobre el derecho legal de la familia a residir en la propiedad, la autoridad legal efectiva para vender la propiedad y si la propiedad es adecuada para que la familia la ocupe como residencia.

Política de la AHA

La AHA aceptará la autocertificación de la familia en la que se declare que la familia no tiene ninguna propiedad inmobiliaria en la actualidad. La certificación debe estar firmada por todos los miembros de la familia mayores de 18 años. La AHA se reserva el derecho de exigir una verificación adicional en situaciones en las que se cuestione la veracidad de la declaración.

Si la familia declara que tiene la propiedad actual de un bien inmueble, la AHA obtendrá una verificación de terceros sobre los siguientes factores: si la familia tiene el derecho legal de residir en la propiedad; si la familia tiene la autoridad legal efectiva para vender la propiedad; y si la propiedad es adecuada para que la familia la ocupe como residencia. Sin embargo, en los casos en que un miembro de la familia sea víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la AHA cumplirá con los requisitos de confidencialidad establecidos en el artículo 24 CFR 5.2007 y aceptará una autocertificación.

7-III.G. INGRESOS NETOS POR ALQUILER DE BIENES INMUEBLES

Política de la AHA

La familia debe proporcionar:

Un contrato de alquiler vigente y firmado para la propiedad que muestre el importe del alquiler o una certificación del inquilino actual.

Una autocertificación de los miembros de la familia que participan en el alquiler de la propiedad, en la que se proporcione una estimación de los gastos para el próximo año y el formulario 1040 del IRS más reciente con el anexo E (Ingresos por alquiler).

Si no se ha preparado el anexo E, la AHA exigirá a los miembros de la familia que participan en el alquiler de la propiedad que presenten una autocertificación de los ingresos y gastos del año anterior y podrá solicitar documentación que respalde la declaración, incluyendo: declaraciones de impuestos, facturas de seguros, facturas de mantenimiento y servicios públicos razonables, y extractos bancarios o planes de amortización que muestren los gastos mensuales por intereses.

7-III.H. DEVOLUCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES O CRÉDITOS FISCALES REEMBOLSABLES [Aviso PIH 2023-27]

Las PHA no están obligadas a verificar el importe de la devolución de impuestos federales o los créditos fiscales reembolsables de la familia si los activos netos de esta son inferiores o iguales al umbral publicado por el HUD en las tablas de valores ajustados a la inflación del año en curso (50 000 dólares para 2024, 51 600 dólares para 2025), incluso en los años en que se requiere la verificación completa de los activos o si la PHA no acepta la autocertificación de los activos. Las PHA deben verificar el importe de la devolución de impuestos federales o los créditos fiscales reembolsables de la familia si los activos netos de esta son superiores al umbral publicado por el HUD.

7-III.I. CUENTAS DE JUBILACIÓN

Política de la AHA

La AHA aceptará un documento original de la entidad titular de la cuenta, con fecha no anterior a 12 meses antes de la fecha de presentación, en el que se reflejen las distribuciones del saldo de la cuenta, las cantidades globales retiradas y los pagos regulares.

7-III.J. INGRESOS PROCEDENTES DE FUENTES EXCLUIDAS [Aviso PIH 2023-27]

En el capítulo 6, parte I, se ofrece una descripción detallada de los ingresos excluidos.

Las directrices del HUD sobre la verificación de los ingresos excluidos establecen una distinción entre los ingresos totalmente excluidos y los ingresos solo parcialmente excluidos.

En el caso de los ingresos totalmente excluidos, la PHA **no** está obligada a seguir la jerarquía de verificación, ni a documentar por qué no se dispone de una verificación por terceros, ni a declarar los ingresos en el formulario 50058. *Los ingresos totalmente excluidos* se definen como aquellos ingresos cuyo importe total puede excluirse de la determinación de los ingresos anuales de conformidad con el artículo 24 CFR 5.609(b) y cualquier aviso *del Registro Federal* sobre exclusiones obligatorias publicado por el HUD (por ejemplo, cupones de alimentos, ingresos obtenidos por menores o fondos de acogida).

Las PHA pueden aceptar la solicitud firmada por la familia o el formulario de reexamen como autocertificación de los ingresos totalmente excluidos. No es necesario que soliciten documentación adicional. Sin embargo, si existe alguna duda sobre si una fuente de ingresos cumple los requisitos para la exclusión total, las PHA tienen la opción de solicitar una verificación adicional.

En el caso de los ingresos parcialmente excluidos, la PHA debe seguir la jerarquía de verificación y todas las normas aplicables, e informar de los ingresos en el formulario 50058. Los ingresos parcialmente excluidos se definen como aquellos ingresos en los que solo una parte de lo declarado por la familia cumple los requisitos para ser excluida y el resto se incluye en los ingresos anuales (por ejemplo, los ingresos de un estudiante adulto a tiempo completo).

Política de la AHA

La AHA aceptará la autocertificación de la familia como verificación de los ingresos totalmente excluidos. La AHA podrá solicitar documentación adicional si lo considera necesario para documentar la fuente de ingresos.

La AHA verificará la fuente y el importe de los ingresos parcialmente excluidos tal y como se describe en la Parte 1 de este capítulo.

7-III.K. FAMILIAS SIN INGRESOS [Aviso PIH 2023-27]

Las PHA tienen la facultad discrecional de establecer procedimientos razonables para gestionar el riesgo de ingresos no declarados, como pedir a las familias que rellenen una hoja de ingresos nulos en el momento de la admisión o periódicamente después de la admisión para determinar si tienen alguna fuente de ingresos no declarados, o buscar en cualquier fuente de UIV ingresos no declarados.

Al calcular los ingresos anuales, las PHA no deben asignar valor monetario a las donaciones en especie no monetarias recibidas por la familia de un banco de alimentos u organización similar [24 CFR § 5.609(b)(24)(vi)].

Las PHA pueden aceptar una autocertificación de ingresos nulos por parte de la familia sin tomar medidas adicionales para verificar los ingresos declarados. El HUD no exige que dichas autocertificaciones estén certificadas por un notario.

Las PHA que realicen revisiones de ingresos nulos deben actualizar las políticas, los procedimientos y los formularios discrecionales locales. Las familias que comiencen a recibir ingresos que no den lugar a una reexamen provisional ya no se considerarán con ingresos nulos, aunque los ingresos de la familia no se reflejen en el formulario HUD-50058.

Política de la AHA

La AHA verificará las fuentes de la UIV y/o podrá solicitar información a terceros para comprobar que las familias que declaran ingresos anuales nulos no reciben determinadas formas de ingresos, como prestaciones por desempleo, TANF, SS, SSI, ingresos por trabajo, manutención de hijos, etc.

La AHA también exigirá que cada miembro de la familia que declare ingresos nulos rellene un formulario de ingresos nulos. Si se identifica alguna fuente de ingresos en el formulario, la AHA verificará los ingresos de acuerdo con las políticas de este capítulo antes de incluirlos en los ingresos anuales de la familia.

La AHA solo llevará a cabo evaluaciones intermedias de conformidad con la política de la AHA establecida en el capítulo 11.

7-III.L. AYUDA ECONÓMICA PARA ESTUDIANTES [24 CFR 5.609(b)(9)]

Las normas de la HOTMA distinguen entre dos categorías de ayuda financiera para estudiantes que se paga tanto a los estudiantes a tiempo completo como a los estudiantes a tiempo parcial. Se incluyen cualquier otra subvención, beca u otra ayuda que una persona reciba para los gastos reales cubiertos por el centro de enseñanza superior que no estén excluidos por las exclusiones de ingresos exigidas por el gobierno federal [24 CFR 5.609(b)(9)(ii)].

Política de la AHA

La AHA solicitará una verificación por escrito de un tercero tanto de la fuente como del importe de la ayuda financiera del estudiante. Se solicitarán los documentos proporcionados por la familia de la institución educativa a la que asiste el estudiante, así como los documentos generados por cualquier otra persona o entidad que proporcione dicha ayuda, según lo informado por el estudiante.

Además, a menos que la única fuente de ayuda del estudiante sea la ayuda prevista en el Título IV de la HEA, la AHA solicitará a la institución educativa una verificación por escrito del coste de la matrícula, los libros, los materiales, el alojamiento y la manutención del estudiante, así como de otras tasas y gastos obligatorios.

Si la AHA no puede obtener la verificación por escrito de terceros de la información solicitada, la AHA buscará otras formas de verificación siguiendo la jerarquía de verificación de la sección 7-I.B.

7-III.M. INGRESOS DE LOS PADRES DE LOS ESTUDIANTES SUJETOS A RESTRICCIONES DE ELEGIBILIDAD

Si un estudiante matriculado en una institución de educación superior es menor de 24 años, no es veterano, no está casado, no tiene hijos a su cargo y no es una persona con discapacidad que recibe asistencia HCV a fecha de 30 de noviembre de 2005, se deben tener en cuenta los ingresos de los padres del estudiante a la hora de determinar la elegibilidad por ingresos, a menos que se determine que el estudiante es independiente de sus padres o que es un *joven vulnerable* de acuerdo con la política de la PHA [24 CFR 5.612, Aviso FR 4/10/06, p. 18146, y Aviso FR 9/21/16].

Esta disposición no se aplica a los estudiantes que residen con padres que solicitan o reciben asistencia HCV. Se limita a los estudiantes que solicitan o reciben asistencia por su cuenta, independientemente de sus padres.

Política de la AHA

Si la AHA debe determinar la elegibilidad de los padres de un estudiante en función de sus ingresos, solicitará una declaración de ingresos y una certificación de ingresos a los padres correspondientes (según se determina en la sección 3-II.E). La AHA enviará la solicitud directamente a los padres, quienes deberán certificar sus ingresos bajo pena de perjurio. Los padres deberán presentar la información directamente a la AHA. La información requerida debe presentarse (con matasellos) en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de la solicitud de la AHA o dentro de cualquier plazo adicional aprobado por la AHA.

La AHA se reserva el derecho de solicitar y revisar la documentación de respaldo en cualquier momento si cuestiona la declaración o certificación. La documentación de respaldo puede incluir, entre otros, declaraciones de impuestos del Servicio de Impuestos Internos (IRS), recibos de pago originales y consecutivos, extractos bancarios, declaraciones de beneficios de pensión, cartas de concesión de beneficios y otros documentos oficiales y auténticos de una agencia federal, estatal o local.



PARTE IV: VERIFICACIÓN DE LAS DEDUCCIONES OBLIGATORIAS

7-IV.A. DEDUCCIONES POR FAMILIARES A CARGO Y PERSONAS MAYORES/DISCAPACITADAS

Las deducciones por familiares dependientes y personas mayores/discapacitadas solo requieren que la PHA verifique que los miembros de la familia identificados como dependientes o personas mayores/discapacitadas cumplen con las definiciones legales. No se requieren verificaciones adicionales.

Deducción por personas dependientes

Consulte el capítulo 6 para obtener información detallada sobre esta deducción. La PHA debe verificar que:

- Cualquier persona menor de 18 años por la que se reclame la deducción por dependiente no es el cabeza de familia, cónyuge o co-cabeza de familia y no es un hijo en acogida.
- Cualquier persona mayor de 18 años por la que se reclame la deducción por dependientes no es un adulto en acogida ni un asistente interno, y es una persona con discapacidad o estudiante a tiempo completo.

Deducción por familia con personas mayores o discapacitadas

Consulte el capítulo sobre elegibilidad para obtener una definición de familias de personas mayores y discapacitadas, y el capítulo 6 para obtener más información sobre la deducción. La PHA debe verificar que el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular sea mayor de 62 años o una persona con discapacidad.

7-IV.B. DEDUCCIÓN POR GASTOS DE SALUD Y ASISTENCIA MÉDICA

Las políticas relacionadas con los gastos médicos se encuentran en el Capítulo 6. El importe de la deducción se verificará siguiendo los procedimientos de verificación estándar descritos en la Parte I.

La PHA debe cumplir con la Ley de Portabilidad y Responsabilidad del Seguro Médico (HIPAA) (Pub. L. 104-191, 110 Stat. 1936) y la Ley de Privacidad de 1974 (Pub. L. 93-579, 88 Stat. 1896) al solicitar documentación para determinar los gastos médicos y de salud no reembolsados. La PHA no podrá solicitar documentación que exceda lo necesario para determinar los costos previstos de atención médica y sanitaria. Antes de incluir las facturas y la documentación en el expediente del inquilino, la PHA deberá eliminar toda la información de identificación personal [Aviso FR 2/14/23].

Importe del gasto

Política de la AHA

Los gastos médicos se verificarán mediante:

Documentos escritos de terceros proporcionados por la familia, como impresos o recibos de farmacia.

Cuando se proyectan los ingresos en el momento de la admisión o de forma provisional, la AHA hará todo lo posible por determinar qué gastos del pasado es probable que sigan produciéndose en el futuro. La AHA también aceptará pruebas de los pagos mensuales o del total de los pagos que se deberán abonar en concepto de gastos médicos durante los próximos 12 meses.

Formularios de verificación por terceros por escrito si la familia no puede proporcionar documentación aceptable.

Cuando se proyectan los ingresos en el momento de la admisión o de forma provisional, si no es posible realizar una revisión por parte de terceros o de la documentación, se requerirá una certificación familiar por escrito sobre los gastos previstos para los próximos 12 meses.

Antes de incluir las facturas y la documentación en el expediente del inquilino, la PHA eliminará toda la información de carácter personal.

Si la PHA recibe documentación de una fuente de verificación que contenga el diagnóstico específico de la persona, información sobre su tratamiento y/o información sobre la naturaleza o gravedad de su discapacidad, la PHA eliminará inmediatamente esta información confidencial; esta información nunca se conservará en el expediente de la persona. Si es necesario eliminar la información, la PHA anotará en el expediente de la persona que se ha recibido la verificación, la fecha de recepción y el nombre y la dirección de la persona u organización que ha proporcionado la verificación. Bajo ninguna

circunstancia la PHA incluirá los registros médicos de un solicitante o residente en el expediente [Aviso PIH 2010-26].

Además, la PHA debe verificar que:

- El hogar es elegible para la deducción.
- Los gastos que se deducirán son gastos médicos y de salud que cumplen los requisitos.
- Los gastos no son pagados ni reembolsados por ninguna otra fuente.
- Los gastos incurridos en años anteriores solo se contabilizan una vez.

Hogar elegible

La deducción por gastos médicos y de salud solo se permite para hogares en los que el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular tengan al menos 62 años, o haya una persona con discapacidad. La PHA debe verificar que la familia cumple con la definición de familia de personas mayores o discapacitadas que se establece en el capítulo «Elegibilidad» y se describe en el capítulo 7 (7-IV.A.) de este plan.

Gastos elegibles

- Para poder optar a la deducción por gastos médicos y de atención sanitaria, los gastos deben cumplir los requisitos para ser considerados gastos médicos. Consulte el capítulo 6 para conocer la política de la PHA sobre lo que se considera gasto médico.

Gastos no reembolsados

Para poder optar a la deducción por gastos médicos y de salud, los costes no deben ser reembolsados por otra fuente.

Política de la AHA

La familia deberá certificar que los gastos médicos no han sido pagados ni reembolsados a la familia por ninguna otra fuente. Si los gastos se verifican a través de un tercero, este deberá certificar que los gastos no han sido pagados ni reembolsados por ninguna otra fuente.

Gastos incurridos en años anteriores

Política de la AHA

En el momento de la nueva admisión y en el reexamen intermedio, cuando los costes previstos estén relacionados con el pago continuo de facturas médicas incurridas en años anteriores, la AHA verificará:

- El calendario de reembolso previsto
- Los importes pagados en el pasado, y

- Si los importes a reembolsar se han deducido de los ingresos anuales de la familia en años anteriores



7-IV.C. GASTOS DE ASISTENCIA POR DISCAPACIDAD

Las políticas relacionadas con los gastos de asistencia por discapacidad se encuentran en 6-II.E. El importe de la deducción se verificará siguiendo los procedimientos de verificación estándar descritos en la Parte I.

La PHA debe cumplir con la Ley de Portabilidad y Responsabilidad del Seguro Médico (HIPAA) (Pub. L. 104-191, 110 Stat. 1936) y la Ley de Privacidad de 1974 (Pub. L. 93-579, 88 Stat. 1896) cuando solicite documentación para determinar los gastos no reembolsados de aparatos auxiliares o de asistencia. La PHA no podrá solicitar documentación que exceda lo necesario para determinar los costos razonables previstos de asistencia y aparatos auxiliares. Antes de incluir las facturas y la documentación en el expediente del inquilino, la PHA deberá eliminar toda la información de identificación personal [Aviso FR 2/14/23].

Importe del gasto

Cuidados de asistencia

Política de la AHA

Los gastos de asistencia se verificarán mediante:

Documentos escritos de terceros proporcionados por la familia, como recibos o cheques cancelados.

Formulario de verificación de terceros firmado por el proveedor, si no se dispone de documentos proporcionados por la familia.

Cuando se proyectan los ingresos en el momento de la admisión o de forma provisional, si no es posible verificar los datos con terceros, se requerirá una certificación familiar por escrito en la que se indiquen los gastos previstos para los próximos 12 meses.

Antes de incluir las facturas y la documentación en el expediente del inquilino, la AHA eliminará toda la información de carácter personal.

Si la AHA recibe documentación de una fuente de verificación que contenga el diagnóstico específico de la persona, información sobre su tratamiento y/o información sobre la naturaleza o gravedad de su discapacidad, la AHA eliminará inmediatamente esta información confidencial; esta información nunca se conservará en el expediente de la persona. Si es necesario eliminar la información, la AHA anotará en el expediente de la persona que se ha recibido la verificación, la fecha de recepción y el nombre y la dirección de la persona u organización que ha proporcionado la verificación. Bajo ninguna circunstancia la AHA incluirá los registros médicos de un solicitante o residente en el expediente [Aviso PIH 2010-26].

Aparatos auxiliares

Política de la AHA

Los gastos de aparatos auxiliares se verificarán mediante:

Documentos escritos de terceros proporcionados por la familia, tales como facturas por la compra de aparatos auxiliares u otras pruebas de los pagos mensuales o totales que se deberán abonar por los aparatos durante los próximos 12 meses.

Formulario de verificación de terceros firmado por el proveedor, si no se dispone de documentos proporcionados por la familia.

Si no es posible la verificación por terceros, certificación escrita de la familia sobre los costes estimados del aparato para los próximos 12 meses.

Además, la PHA debe verificar que:

- El miembro de la familia por el que se incurre en el gasto es una persona con discapacidad (tal y como se describe en el apartado 7-II.F anterior).
- El gasto permite que uno o varios miembros de la familia trabajen (tal y como se describe en el capítulo 6).
- El gasto no es reembolsado por otra fuente (tal y como se describe en el capítulo 6).

El familiar es una persona con discapacidad

Para poder optar a la deducción por gastos de asistencia por discapacidad, los gastos deben corresponder a cuidados de asistencia o aparatos auxiliares relacionados con una persona con discapacidad. La PHA verificará que los gastos se hayan incurrido para una persona con discapacidad (véase 7-II.F.).

Familiares autorizados a trabajar

La PHA debe verificar que los gastos reclamados realmente permiten trabajar a uno o varios miembros de la familia (incluida la persona con discapacidad).

Política de la AHA

La AHA solicitará una verificación de terceros por parte de una agencia de rehabilitación o un profesional médico con conocimientos que indique que la persona con discapacidad necesita cuidados de asistencia o un aparato auxiliar para poder trabajar, o que los cuidados de asistencia o el aparato auxiliar permiten que otro miembro o miembros de la familia puedan trabajar (véase 6-II.E.). Esta documentación puede ser proporcionada por la familia.

Si se ha intentado obtener una verificación por parte de un tercero y no está disponible o no ha tenido éxito, la familia debe certificar que los gastos de asistencia por discapacidad liberan a un miembro o miembros de la familia (incluido, posiblemente, el miembro de la familia que recibe la asistencia) de la obligación de trabajar.

Gastos no reembolsados

Para poder optar a la deducción por gastos de discapacidad, los costes no deben ser reembolsados por otra fuente.

Política de la AHA

La familia deberá certificar que los gastos de asistencia personal o aparatos auxiliares no son pagados ni reembolsados a la familia por ninguna otra fuente.

7-IV.D. GASTOS DE CUIDADO INFANTIL

Las políticas relacionadas con los gastos de cuidado infantil se encuentran en el capítulo 6. El importe de la deducción se verificará siguiendo los procedimientos de verificación estándar descritos en la parte I de este capítulo. Además, la PHA debe verificar que:

- El niño tiene derecho a recibir asistencia (12 años o menos).
- Los gastos reclamados no son reembolsables.
- Los gastos permiten a un miembro de la familia trabajar, buscar activamente trabajo o continuar su formación.
- Los gastos corresponden a un tipo de cuidado infantil admisible.
- Los gastos son razonables.

Niño elegible

Para poder optar a la deducción por gastos de cuidado de hijos, los gastos deben haberse incurrido para el cuidado de un hijo menor de 13 años. La PHA verificará que el hijo al que se cuida (incluidos los hijos en acogida) es menor de 13 años (véase 7-II.C.).

Gastos no reembolsados

Para poder optar a la deducción por gastos de guardería, los gastos no deben ser reembolsados por otra fuente.

Política de AHA

La familia (y el proveedor de cuidado infantil) deberán certificar que los gastos de cuidado infantil no son pagados ni reembolsados a la familia por ninguna otra fuente.

Realización de una actividad elegible

La PHA debe verificar que los miembros de la familia que la familia ha identificado como aptos para buscar trabajo, cursar estudios o tener un empleo remunerado están realmente realizando esas actividades.

Política de la AHA

Información que se debe recopilar

La AHA verificará la información sobre cómo el horario de la actividad declarada se relaciona con las horas de cuidado prestadas, el tiempo necesario para el transporte, el tiempo necesario para el estudio (en el caso de los estudiantes), la relación de los miembros de la familia con el niño y cualquier necesidad especial del niño que pueda ayudar a determinar qué miembro de la familia puede realizar una actividad elegible.

Búsqueda de empleo

Siempre que sea posible, la AHA utilizará la documentación de una agencia estatal o local que supervise los requisitos relacionados con el trabajo (por ejemplo, asistencia social o desempleo). En tales casos, la AHA solicitará a la agencia la verificación proporcionada por la familia de los esfuerzos realizados hasta la fecha por el miembro para buscar trabajo, y exigirá a la familia que presente a la AHA cualquier informe proporcionado a la otra agencia.

En caso de que no se disponga de una verificación por parte de terceros, la AHA proporcionará a la familia un formulario en el que el miembro de la familia deberá registrar sus esfuerzos de búsqueda de empleo. La AHA revisará esta información en cada reexamen posterior en el que se solicite esta deducción.

Ampliación de la educación

La AHA solicitará documentación de terceros para verificar que la persona a la que se le permite continuar su educación gracias al servicio de cuidado infantil está matriculada y proporcionará información sobre el horario de las clases en las que está inscrita. La documentación puede ser proporcionada por la familia.

Empleo remunerado

La AHA solicitará a terceros que verifiquen el horario de trabajo de la persona a la que el centro de cuidado infantil permite trabajar. En los casos en que se permita trabajar a dos o más miembros de la familia, se podrán verificar los horarios de trabajo de todos los miembros de la familia pertinentes. La documentación puede ser proporcionada por la familia.

Tipos de cuidado infantil permitidos

El tipo de cuidado que se proporcionará lo determina la familia, pero debe cumplir con ciertas pautas, como se describe en el Capítulo 6.

Política de la AHA

La AHA verificará que el tipo de cuidado infantil seleccionado por la familia sea admisible, tal y como se describe en el capítulo 6.

La AHA verificará que las tarifas pagadas al proveedor de cuidado infantil cubran únicamente los gastos de cuidado infantil (por ejemplo, no servicios domésticos ni servicios personales) y que se paguen únicamente por el cuidado de un niño elegible (por ejemplo, prorratear los gastos si parte del cuidado se presta a familiares no elegibles).

La AHA verificará que el proveedor de cuidado infantil no sea un miembro de la familia que recibe asistencia. La verificación se realizará mediante la declaración del cabeza de familia sobre los miembros de la familia que se espera que residan en la unidad.

Razonabilidad de los gastos

Solo se pueden deducir los gastos de cuidado infantil razonables.

Política de la AHA

Los gastos reales en que incurra la familia se compararán con los estándares de razonabilidad establecidos por la AHA para el tipo de cuidado en la localidad, a fin de garantizar que los gastos sean razonables.

Si la familia presenta una justificación de los gastos que superan los gastos habituales en la zona, la AHA solicitará la documentación adicional necesaria para determinar que el coste más elevado es adecuado.

**ANEXO 7-1: RESUMEN DE LOS REQUISITOS DE DOCUMENTACIÓN
PARA NO CIUDADANOS [HCV GB, pp. 5-9 y 5-10]**

- **Todos** los no ciudadanos que reclamen la condición de elegibles deben firmar una declaración de condición de inmigrante elegible en un formulario aceptable para la PHA.
- Excepto las personas mayores de 62 años, todos los no ciudadanos deben firmar un formulario de consentimiento de verificación.
- Se requieren documentos adicionales en función de la condición de la persona.

Personas mayores no ciudadanas

- Las personas mayores de 62 años que reclamen un estatus migratorio elegible también deben proporcionar una prueba de edad, como un certificado de nacimiento, pasaporte o documentos que demuestren que reciben prestaciones por vejez de la Seguridad Social.

Todos los demás no ciudadanos

- Los no ciudadanos que reclamen un estatus migratorio elegible también deben presentar el documento correspondiente del USCIS. A continuación se enumeran los documentos del USCIS aceptables.

- Formulario I-551 Tarjeta de registro de extranjero (para extranjeros residentes permanentes)

- Formulario I-94 Registro de llegada y salida con una de las siguientes anotaciones:

- «Admitido como refugiado de conformidad con la sección 207»
- «Sección 208» o «Asilo»
- «Sección 243(h)» o «Deportación suspendida por el Fiscal General»
- «En libertad condicional de conformidad con la sección 221 (d)(5) del USCIS».

- Formulario I-94 Registro de llegada y salida sin anotaciones, acompañado de:

- Una resolución judicial definitiva que conceda el asilo (pero solo si no se ha interpuesto recurso alguno);
- Una carta de un funcionario de asilo del USCIS que conceda el asilo (si la solicitud se presenta a partir del 1 de octubre de 1990) o de un director de distrito del USCIS que conceda el asilo (si la solicitud se presenta antes del 1 de octubre de 1990);
- Una decisión judicial que conceda la suspensión de la deportación; o
- Una carta de un funcionario de asilo que conceda la suspensión de la deportación (si la solicitud se presentó a partir del 1 de octubre de 1990).

- Formulario I-688 Tarjeta de residente temporal con la anotación «Sección 245A» o «Sección 210».

Formulario I-688B Tarjeta de autorización de empleo con la anotación «Disposición de la Ley 274a. 12(11)» o «Disposición de la Ley 274a.12».



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

- Un recibo emitido por el USCIS que indique que se ha presentado una solicitud para la expedición de un documento de sustitución en una de las categorías mencionadas anteriormente y que se ha verificado el derecho del solicitante a dicho documento; o
- Otra prueba aceptable. Si el USCIS determina que otros documentos constituyen pruebas aceptables de la condición migratoria elegible, se anunciarán mediante un aviso publicado en el *Registro Federal*.



Capítulo 8.A.

NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA Y DETERMINACIÓN DE LA RAZONABILIDAD DEL ALQUILER

[24 CFR 982 Subparte I y 24 CFR 982.507]

INTRODUCCIÓN

Los propietarios deben mantener todas las unidades ocupadas por familias que reciben asistencia del Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV) de conformidad con las normas de calidad de la vivienda. Las unidades que reciben asistencia en virtud del programa deben cumplir con las normas y reglamentos de las Normas Nacionales para la Inspección Física de Bienes Inmuebles (NSPIRE) del HUD a más tardar el 1 de octubre de 2025. Hasta ese momento, la PHA puede seguir utilizando las normas de inspección HQS.

Todas las unidades deben pasar una inspección HQS antes de la aprobación de un contrato de arrendamiento y al menos una vez cada 24 meses durante la vigencia del contrato, y en cualquier otro momento que sea necesario, para determinar que la unidad cumple con los HQS. El HUD también exige a las PHA que determinen que los alquileres de las unidades acogidas al programa son razonables en comparación con unidades similares no subvencionadas en la zona de mercado.

Este capítulo explica los requisitos del HUD y la PHA relacionados con la calidad de la vivienda y la razonabilidad del alquiler de la siguiente manera:

Parte I. Normas físicas. En esta parte se analizan las normas físicas que deben cumplir las unidades ocupadas por familias que reciben asistencia del HCV y se identifican las decisiones sobre la aceptabilidad de la unidad que puede tomar la familia en función de sus preferencias. También se identifican las condiciones que ponen en peligro la vida y que deben abordarse con carácter urgente.

Parte II. El proceso de inspección. Esta parte describe los tipos de inspecciones que realizará la PHA y las medidas que se tomarán cuando las unidades no cumplan con los HQS.

Parte III. Determinaciones de la razonabilidad del alquiler. En esta parte se analizan las políticas que utilizará la PHA para determinar la razonabilidad del alquiler.

Los requisitos especiales de HQS para la propiedad de viviendas, viviendas prefabricadas y otros tipos de viviendas especiales se tratan en el capítulo 15, en la medida en que sean aplicables en esta jurisdicción.

NSPIRE y HQS

Incluso una vez que haya expirado la norma de inspección HQS, las regulaciones de 24 CFR Parte 982 y 983 que rigen los programas HCV y PBV seguirán utilizando los términos *HQS* y *normas de calidad de la vivienda* en lugar de *NSPIRE*. Esto se debe a que la definición de *normas de calidad de la vivienda (HQS)* en 24 CFR 982.4 se refiere a las normas mínimas de calidad desarrolladas por el HUD de conformidad con 24 CFR 5.703 para el programa HCV, incluidas las variaciones aprobadas por el HUD para la PHA.

Por lo tanto, la política modelo utiliza el término «*normas de calidad de la vivienda*» siempre que las regulaciones aplicables utilizan este término. Excepto en el capítulo que describe las HQS, la abreviatura *HQS* no se utiliza en la política modelo para evitar confusiones entre el término genérico que significa «normas de vivienda» y el protocolo de inspección específico. La política modelo solo utiliza el término *NSPIRE* cuando se refiere a normas NSPIRE específicas.

PARTE I: NORMAS FÍSICAS

8-I.A. REQUISITOS GENERALES DEL HUD

Normas de rendimiento y aceptabilidad del HUD

Las normas de rendimiento y aceptabilidad del HUD para las viviendas subvencionadas por el HCV se establecen en el título 24 del CFR, sección 982.401. Estas normas abarcan las siguientes áreas:

- Instalaciones sanitarias
- Preparación de alimentos y eliminación de residuos
- Espacio y seguridad
- Entorno térmico
- Iluminación y electricidad
- Estructura y materiales
- Calidad del aire interior
- Suministro de agua
- Pintura con plomo
- Accesibilidad
- Emplazamiento y vecindario
- Condiciones sanitarias
- Detectores de humo

En el Anexo 8-1 se ofrece un resumen de los criterios de rendimiento del HUD. Se puede encontrar orientación adicional sobre estos requisitos en los siguientes recursos del HUD:

- Guía de vales de elección de vivienda, capítulo 10.
- Manual de inspección de viviendas del HUD para viviendas de la Sección 8
- Formulario de inspección del HUD, formulario HUD-52580 (3/01) y lista de verificación de inspección, formulario HUD-52580-A (9/00)
- Aviso del HUD 2003-31, Aviso de accesibilidad: Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973; la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990; la Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968 y la Ley de Vivienda Justa de 1988.



Normas NSPIRE aplicables a HQS [Carta del HUD 14/6/24]

Incluso si la PHA sigue estando sujeta a la norma de inspección HQS, la PHA debe aplicar los siguientes requisitos en virtud de NSPIRE:

- Las normas NSPIRE para las alarmas de monóxido de carbono son actualmente aplicables incluso si la PHA aún no ha realizado la transición a NSPIRE.
- Las PHA deben cumplir con la Norma NSPIRE sobre detectores de humo antes del 3 de diciembre de 2024; y
- Se aplica la Norma de evaluación visual de posibles riesgos derivados de la pintura con plomo, recogida en el título 24 del CFR, parte 35, subpartes M y H.

Elementos preferidos por los inquilinos

El HUD exige a las PHA que hagan cumplir los HQS mínimos, pero también reconoce que ciertas decisiones sobre la aceptabilidad de la unidad se dejan a criterio de la familia. Por ejemplo, la PHA debe asegurarse de que la unidad cuente con las instalaciones sanitarias necesarias, pero la familia decide si el aspecto estético de las instalaciones es aceptable. El Anexo 8-2 resume los elementos que se consideran preferencias de los inquilinos.

Modificaciones para facilitar la accesibilidad

En virtud de la Ley de Vivienda Justa de 1988, el propietario no puede denegar la solicitud de una familia que incluya a una persona con discapacidad de realizar las modificaciones necesarias y razonables en la unidad. Dichas modificaciones correrán a cargo de la familia. El propietario puede exigir que la unidad se restaure a su estado original si la modificación interfiere con el pleno disfrute de la propiedad por parte del propietario o del próximo ocupante. El propietario no puede aumentar el depósito de garantía habitualmente exigido. Sin embargo, el arrendador puede negociar un acuerdo de restauración que exija a la familia restaurar la unidad y, si es necesario para garantizar la probabilidad de la restauración, puede exigir al inquilino que pague una cantidad razonable en una cuenta de depósito en garantía que devengue intereses durante un período de tiempo razonable. Los intereses de dicha cuenta se acumularán en beneficio del inquilino. El propietario también podrá exigir garantías razonables de que la calidad de los trabajos será aceptable y de que se obtendrán los permisos de construcción necesarios. [24 CFR 100.203; Aviso 2003-31].

Las modificaciones realizadas en las unidades para facilitar el acceso a personas con discapacidad deben cumplir todos los requisitos HQS aplicables y ajustarse al diseño, la construcción o la modificación de las instalaciones recogidos en las normas UFAS y las Directrices de Accesibilidad de la ADA (ADAAG) [28 CFR 35.151(c) y Aviso 2003-31]. Consulte el capítulo 2 de este plan para obtener más información sobre las adaptaciones razonables para personas con discapacidad.

Política de la AHA

Plan administrativo

Cualquier propietario que tenga la intención de negociar un acuerdo de restauración o exigir una cuenta de depósito en garantía deberá presentar el acuerdo o acuerdos a la AHA para su revisión.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

8-I.B. REQUISITOS LOCALES ADICIONALES

La PHA puede imponer variaciones al HQS siempre que los criterios adicionales no puedan afectar negativamente a la salud o la seguridad de las familias participantes ni restringir gravemente las opciones de vivienda de las familias. Se requiere la aprobación del HUD para las variaciones del HQS. No se requiere la aprobación del HUD si las variaciones son aclaraciones de los criterios de aceptabilidad o las normas de rendimiento del HUD

[24 CFR 982.401(a)(4)].

Entorno térmico [HCV GB p.10-7]

La PHA debe definir un «entorno de vida saludable» para el clima local. Esto puede hacerse estableciendo una temperatura que el sistema de calefacción debe ser capaz de mantener y que sea adecuada para el clima local.

Política de la AHA

El sistema de calefacción debe ser capaz de mantener una temperatura interior de 65 grados Fahrenheit entre el 1 de octubre y el 1 de mayo.

Aclaraciones sobre los requisitos del HUD

Política de la AHA

Según lo permitido por el HUD, la AHA ha adoptado los siguientes requisitos específicos que detallan las normas del HUD.

Paredes

En las zonas en las que el yeso o los paneles de yeso estén combados, muy agrietados o dañados de cualquier otra forma, deberán repararse o sustituirse.

Ventanas

Las hojas de las ventanas deben estar en buen estado, sólidas e intactas, y bien ajustadas al marco de la ventana. Las hojas dañadas o deterioradas deben ser sustituidas.

Las ventanas deben estar provistas de burletes según sea necesario para garantizar un cierre hermético. Las mosquiteras deben estar en buen estado (solo si hay mosquiteras). **Puertas**

Todas las puertas exteriores deben ser herméticas para evitar cualquier infiltración de aire o agua, poder cerrarse con llave, no tener agujeros, tener todos los marcos intactos y tener un umbral.

Todas las puertas interiores deben estar sin agujeros, tener todos los marcos intactos y poder abrirse sin necesidad de llave.

Suelos

Todos los suelos de madera deben lijarse hasta obtener una superficie lisa y sellarse. Las tablas sueltas o deformadas deben volver a fijarse y nivelarse. Si no pueden nivelarse, deben sustituirse.

Todos los suelos deben estar acabados. No se permite la madera sin tratar ni el hormigón sin sellar.

Todos los suelos deben tener algún tipo de zócalo, moldura o sellado para dar un «aspecto acabado». Se permite el uso de zócalos de vinilo.

Fregaderos

Todos los lavabos y las tuberías de agua de los inodoros deben tener válvulas de cierre, a menos que los grifos estén montados en la pared.

Todos los lavabos deben tener tapones que funcionen.

Inodoros

Todos los asientos de inodoro y tapas de tanque desgastados o agrietados deben ser reemplazados y la tapa del tanque del inodoro debe encajar correctamente.

Seguridad

Si las ventanas de salida de emergencia están provistas de barras de seguridad o pantallas de seguridad, estas deben estar equipadas con un sistema de liberación rápida. El propietario es responsable de garantizar que la familia reciba instrucciones sobre el uso del sistema de liberación rápida.

8-I.C. CONDICIONES QUE PONEN EN PELIGRO LA VIDA [24 CFR 982.404(a); Aviso FR 1/18/17]

El HUD exige a la PHA que defina las condiciones que ponen en peligro la vida y que notifique al propietario o a la familia (según sea responsable) las correcciones necesarias. La parte responsable debe corregir las condiciones que ponen en peligro la vida en un plazo de 24 horas a partir de la notificación de la PHA.

Política de la AHA

Se consideran condiciones que ponen en peligro la vida las

siguientes: Cualquier condición que ponga en peligro la seguridad de la unidad.

Fugas importantes en las tuberías o inundaciones, techos o suelos encharcados con peligro inminente de derrumbe.

Fugas de gas natural, gas LP o combustible

Un depósito de combustible, una tubería, una válvula o una conexión que suministra combustible a una unidad de climatización tiene una fuga o se detecta un olor fuerte con riesgo de explosión o incendio, o que supone un riesgo para la salud si se inhala.

Cualquier problema o condición eléctrica que pueda provocar una descarga eléctrica o un incendio

Una lámpara es fácilmente accesible, no está bien fijada al techo o a la pared y las conexiones eléctricas o los cables están expuestos.

Una lámpara cuelga de los cables.

Una lámpara tiene una bombilla rota o que falta, y el casquillo abierto es fácilmente accesible para el inquilino durante el uso diario de la unidad.

Falta un receptáculo (toma de corriente) o un interruptor, o están rotos, y las conexiones eléctricas o los cables están expuestos.

Una posición de interruptor abierto no está debidamente tapada en un cuadro eléctrico, cuadro principal u otra caja eléctrica que contenga interruptores o fusibles.

Falta una cubierta en cualquier caja de dispositivos eléctricos, caja de paneles, caja de interruptores, panel de control, etc., y hay conexiones eléctricas expuestas

Cualquier mella, abrasión o desgaste del aislamiento que deje al descubierto cables conductores.

Cables pelados o conexiones eléctricas expuestas.

Cualquier condición que provoque aberturas en paneles eléctricos o en las carcasas de dispositivos de control eléctrico.

Fugas de agua o charcos cerca de cualquier dispositivo eléctrico.

Cualquier condición que suponga un riesgo grave de electrocución o incendio y que ponga en peligro inmediato la vida.

Ausencia de un sistema de calefacción en funcionamiento cuando la temperatura exterior es inferior a 60 grados Fahrenheit.

Servicios públicos fuera de servicio, incluyendo la falta de agua caliente. Condiciones que presentan una posibilidad inminente de lesiones. Obstáculos que impiden la entrada o salida segura de la unidad.

Falta o daño de cualquier componente que afecte al funcionamiento de la salida de emergencia.

Artículos almacenados u otras barreras que restringen o impiden el uso de la salida de emergencia en caso de emergencia

La salida de emergencia del edificio está bloqueada u obstaculizada, lo que limita la capacidad de los ocupantes para salir en caso de incendio u otra emergencia.

Ausencia de un inodoro en funcionamiento en la unidad

Detectores de humo que no funcionan o que faltan

Detector de monóxido de carbono ausente o que no funciona

Extintor de incendios ausente, dañado, descargado, sobrecargado o caducado (cuando sea necesario)

Calentador de agua o sistema de calefacción, ventilación o refrigeración a gas o gasóleo con conducto de ventilación de la chimenea ausente, dañado, inadecuado o mal alineado

La chimenea o el sistema de ventilación de un calentador de agua a gas está mal alineado, inclinado hacia abajo o dañado, lo que puede provocar una ventilación inadecuada o peligrosa o la emisión de gases

Falta la ventilación de una secadora de gas, está dañada o se determina visualmente que no funciona, o la salida de aire de la secadora no se ventila al exterior

Un calefactor de combustible no está ventilado correctamente o carece de aire de combustión disponible

Hay un calefactor sin ventilación.

Faltan o están dañados los dispositivos de seguridad de un calefactor de combustible.

La chimenea o el sistema de ventilación de un sistema de calefacción, ventilación o refrigeración alimentado con combustible está mal alineado, inclinado de forma incorrecta o dañado, lo que puede provocar una ventilación inadecuada o peligrosa del gas

Pintura deteriorada, tal y como se define en 24 CFR 35.110, en una unidad construida antes de 1978 que vaya a ser ocupada por una familia con un niño menor de seis años, si ello impide que la familia se mude a la unidad

Si el propietario no corrige las condiciones que ponen en peligro la vida según lo exige la AHA, esta hará cumplir las normas HQS de conformidad con los requisitos del HUD. Véase 8-II-G.

Si una familia no corrige una condición que pone en peligro la vida causada por la familia según lo exige la AHA, la AHA hará cumplir las obligaciones de la familia. Véase 8-II.H.

El propietario deberá reparar cualquier detector de humo que no funcione, a menos que la AHA determine que la familia lo ha desconectado intencionadamente (quitando las pilas o por otros medios). En este caso, la familia deberá reparar el detector de humo en un plazo de 24 horas.

8-IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO Y RESPONSABILIDADES DE LA FAMILIA [24 CFR 982.404]

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP firmados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:

Responsabilidades de la familia

La familia es responsable de corregir las siguientes deficiencias de HQS:

- Servicios públicos pagados por el inquilino que no están en servicio
- No proporcionar o mantener los electrodomésticos propiedad de la familia
- Daños a la unidad o a las instalaciones causados por un miembro del hogar o un invitado que excedan el desgaste normal y que den lugar a un incumplimiento de las HQS. *El desgaste normal* se define como aquellos elementos que no pueden ser cobrados al inquilino con cargo al depósito de garantía, según la legislación estatal o la práctica judicial.

Responsabilidades del propietario

El propietario es responsable de todas las infracciones de las HQS que no figuren como responsabilidad de la familia en la lista anterior, incluso si la infracción es causada por los hábitos de vida de la familia (por ejemplo, infestación de plagas). Sin embargo, si las acciones de la familia constituyen una infracción grave o repetida del contrato de alquiler, el propietario puede emprender acciones legales para desalojar a la familia.

Política de la AHA

El propietario es responsable de todas las infracciones de calidad de la vivienda que no figuren como responsabilidad de la familia en la lista anterior, incluso si la infracción es causada por los hábitos de vida de la familia (por ejemplo, infestación de plagas). Sin embargo, si las acciones de la familia constituyen una infracción grave o repetida del contrato de alquiler, el propietario puede emprender acciones legales para desalojar a la familia.

El propietario deberá reparar cualquier detector de humo que no funcione, a menos que la AHA determine que la familia lo ha desconectado intencionalmente (quitando las pilas o por otros medios). En este caso, la familia deberá reparar el detector de humo en un plazo de 24 horas.

Si el propietario no corrige las condiciones que ponen en peligro la vida según lo exige la AHA, esta hará cumplir las normas de calidad de la vivienda de conformidad con los requisitos del HUD. Véase 8-II.G.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:

Obligación del propietario

El propietario debe mantener la unidad de acuerdo con las normas de calidad de la vivienda. Una unidad no cumple con las normas de calidad de la vivienda si la PHA u otro inspector autorizado por el gobierno estatal o local determina que la unidad tiene deficiencias en las normas de calidad de la vivienda basándose

en una inspección, notifica por escrito al propietario las deficiencias y estas no se subsanan en el plazo adecuado.

En caso de que la PHA determine que una deficiencia en las normas de calidad de la vivienda ha sido causada por el inquilino, cualquier miembro del hogar, cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino (excepto los daños resultantes del uso normal), la PHA podrá eximir al propietario de la responsabilidad de subsanar la infracción. El HAP al propietario no podrá ser retenido ni reducido si se ha eximido al propietario de su responsabilidad. Sin embargo, si las acciones de la familia constituyen una infracción grave o repetida del contrato de alquiler, el propietario podrá emprender acciones legales para desalojar a la familia. Además, la PHA podrá rescindir la ayuda a la familia por incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda (más allá de los daños resultantes del uso normal) causado por cualquier miembro del hogar, invitado u otra persona bajo el control del inquilino.

Política de la AHA

La AHA eximirá al propietario de la responsabilidad por las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda que se haya determinado que han sido causadas por el inquilino, cualquier miembro del hogar o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, en la medida en que el inquilino pueda ser considerado responsable de garantizar que se corrijan las deficiencias: el inquilino debe tomar todas las medidas necesarias permitidas por el contrato de alquiler y la legislación estatal y local para subsanar la deficiencia. Esto puede incluir el pago al propietario del coste de las reparaciones necesarias de conformidad con el contrato de alquiler.

Responsabilidades familiares

La familia puede ser considerada responsable del incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda por cualquiera de las siguientes causas:

- Servicios públicos pagados por el inquilino que no estén en funcionamiento;
- No proporcionar o mantener los electrodomésticos propiedad de la familia; y
- Daños a la vivienda o a las instalaciones causados por un miembro del hogar o un invitado que excedan el desgaste normal.

Política de AHA

Los daños que excedan el desgaste normal se considerarán daños que podrían evaluarse con cargo al depósito de garantía según la legislación estatal o la práctica judicial.

Si la PHA ha eximido al propietario de la responsabilidad de subsanar la infracción tal y como se describe en las obligaciones del propietario anteriormente mencionadas, se aplicará lo siguiente:

- Si el incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda causado por la familia pone en peligro la vida, la familia deberá tomar todas las medidas permitidas por el contrato de alquiler y la legislación estatal y local para garantizar que la deficiencia se subsane en un plazo de 24 horas desde la notificación.
- Para otras deficiencias causadas por la familia, esta deberá tomar todas las medidas permitidas por el contrato de arrendamiento y la legislación estatal y local para garantizar que la deficiencia se corrija en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación (o cualquier prórroga aprobada por la PHA).

Si la familia ha causado un incumplimiento de los HQS, la PHA deberá tomar medidas inmediatas y enérgicas para hacer cumplir las obligaciones de la familia. La PHA podrá rescindir la asistencia a la familia de conformidad con el artículo 24 CFR 982.552.

8-I.E. REQUISITOS ESPECIALES PARA NIÑOS CON NIVELES ELEVADOS DE PLOMO EN LA SANGRE [24 CFR 35.1225; Aviso FR 1/13/17; Aviso PIH 2017-13]

Si un departamento de salud pública u otro proveedor de atención médica notifica a una PHA, o si esta verifica información procedente de una fuente distinta de un departamento de salud pública o un proveedor de atención médica, que un niño menor de seis años que vive en una unidad asistida por el HCV ha sido identificado con un nivel elevado de plomo en sangre, la PHA deberá realizar una investigación ambiental de la unidad de vivienda en un plazo de 15 días naturales a partir de la notificación del departamento de salud pública u otro proveedor de atención médica. La investigación ambiental deberá realizarse de conformidad con los requisitos del programa, y el resultado de la misma deberá comunicarse inmediatamente al propietario de la unidad de vivienda. En los casos en que el departamento de salud pública ya haya realizado una evaluación de la unidad, esta información deberá facilitarse al propietario.

En un plazo de 30 días tras recibir el informe de la investigación ambiental de la PHA o la evaluación del departamento de salud pública, el propietario deberá completar la reducción de los riesgos identificados relacionados con la pintura con plomo de conformidad con la normativa sobre pintura con plomo [24 CFR 35.1325 y 35.1330; 40 CFR 745.227]. Si el propietario no completa la «reducción de riesgos» según lo requerido, la unidad de vivienda infringirá las HQS y la PHA tomará medidas de conformidad con la Sección 8-II.G.

Los requisitos de información de la PHA y las responsabilidades de recopilación y mantenimiento de registros relacionados con los niños con niveles elevados de plomo en sangre se tratan en el capítulo 16.

8-I.F. INFRACCIÓN DE LAS NORMAS DE ESPACIO DE HQS [24 CFR 982.401, 24 CFR 982.403]

Una unidad de vivienda debe:

- Proporcionar espacio y seguridad adecuados para la familia.
- Tener al menos un dormitorio o sala de estar/dormitorio por cada dos personas

Una unidad que no cumpla con estas normas de espacio HQS se define como *superpoblada*.

Una sala de estar puede utilizarse como espacio para dormir (dormitorio), pero no pueden ocuparla más de dos personas [HCV GB p. 10-6]. Un dormitorio o una sala de estar/dormitorio debe tener como mínimo:

- Una ventana
- Dos enchufes eléctricos en buen estado de funcionamiento (las lámparas fijas en el techo o en la pared pueden contar como uno de los enchufes eléctricos necesarios).

Si la PHA determina que una unidad está superpoblada debido a un aumento en el tamaño de la familia o a un cambio en la composición familiar, la PHA debe emitir un nuevo vale a la familia, y la familia y la PHA deben tratar de encontrar una unidad aceptable lo antes posible. Si hay una unidad aceptable disponible para que la familia la alquile, la PHA debe rescindir el contrato HAP de acuerdo con sus términos.

PARTE II: EL PROCESO DE INSPECCIÓN

8-II.A. RESUMEN [24 CFR 982.405]

Tipos de inspecciones

La PHA lleva a cabo los siguientes tipos de inspecciones según sea necesario. Cada tipo de inspección se describe en los párrafos siguientes.

- *Inspecciones iniciales.* La PHA lleva a cabo inspecciones iniciales en respuesta a una solicitud de la familia para aprobar una unidad para participar en el programa HCV.
- *Inspecciones periódicas.* El HUD exige a la PHA que inspeccione cada unidad alquilada al menos una vez al año o cada dos años, según la política de la PHA, para confirmar que la unidad sigue cumpliendo los HQS. La inspección puede realizarse junto con la revisión anual de la familia, pero también puede realizarse por separado.
- *Inspecciones intermedias.* El propietario, la familia o un tercero pueden solicitar una inspección especial como resultado de problemas identificados en una unidad entre las inspecciones anuales.
- *Inspecciones de control de calidad de supervisión.* El HUD exige que un supervisor u otra persona cualificada inspeccione una muestra de unidades para evaluar el trabajo de los inspectores y garantizar que las inspecciones se realizan de conformidad con los HQS.

Inspección de unidades propiedad de la PHA [24 CFR 982.352(b)]

La PHA debe contratar los servicios de una entidad independiente para realizar todas las inspecciones de HQS en los casos en que una familia HCV reciba asistencia en una unidad propiedad de la PHA, tal y como se define en 24 CFR

982.4. La entidad independiente debe comunicar los resultados de cada inspección a la familia y a la PHA. La agencia independiente debe estar aprobada por el HUD y puede ser la unidad del gobierno local general de la jurisdicción de la PHA (a menos que la PHA sea en sí misma la unidad del gobierno local general o una agencia de dicho gobierno). La PHA debe informar a la familia, tanto verbalmente como por escrito, de que tiene derecho a seleccionar cualquier unidad elegible disponible para su alquiler. La unidad propiedad de la PHA es seleccionada libremente por la familia, sin presión ni orientación por parte de la PHA.

Para obtener información sobre la inspección de las unidades propiedad de la PHA en el programa PBV, consulte los capítulos 17 y 18.



Costos de inspección [Aviso PIH 2016-05; 24 CFR 5.705(h)]

La PHA no puede cobrar a la familia por las inspecciones o reinspecciones de las unidades [24 CFR 982.405(g)]. En el caso de las inspecciones de unidades propiedad de la PHA, la PHA puede compensar a la agencia independiente con cargo a los gastos administrativos corrientes (incluidos los gastos acreditados a la reserva para gastos administrativos) por las inspecciones realizadas. La PHA y la agencia independiente no pueden cobrar a la familia ninguna tasa o cargo por la inspección [24 CFR.982.352(b)].

La PHA no podrá cobrar al propietario por la inspección de la unidad antes del plazo inicial del contrato de arrendamiento ni por la primera inspección durante la ocupación asistida de la unidad. Sin embargo, la PHA podrá cobrar una tarifa razonable a los propietarios por las reinspecciones si un propietario notifica a la PHA que se ha realizado una reparación o que ha expirado el plazo asignado para las reparaciones y una reinspección revela que no se ha corregido ninguna deficiencia citada en la inspección anterior cuya reparación es responsabilidad del propietario, de conformidad con 24 CFR 982.404(a). No se podrán imponer tasas por daños causados por el inquilino, por casos en los que el inspector no haya podido acceder a la unidad o por nuevas deficiencias descubiertas durante una nueva inspección.

El propietario no puede transferir el costo de la tasa de reinspección a la familia. Las tasas de reinspección deben añadirse a las reservas para gastos administrativos de la PHA y solo pueden utilizarse para actividades relacionadas con la prestación de asistencia a los inquilinos.

Política de la AHA

La AHA no cobrará ninguna tasa por las reinspecciones fallidas.

Inspecciones remotas por vídeo (RVI) [Aviso PIH 2020-31]

Como alternativa a algunas o todas las inspecciones in situ, la PHA puede, aunque no está obligada a ello, realizar inspecciones de HQS desde una ubicación remota utilizando tecnología de transmisión de vídeo y un representante en el lugar de la inspección. Dado que pueden darse circunstancias en las que la aplicación de la tecnología no proporcione información o pruebas suficientes para que la PHA pueda determinar adecuadamente si una condición incumple los HQS, el Aviso PIH 2020-31 exige que, si una PHA decide implementar las RVI, esta cuente con políticas y procedimientos para hacer frente a dichas limitaciones.

Política de la AHA

La AHA no llevará a cabo ninguna inspección HQS utilizando RVI.

Notificación y programación

La familia debe permitir que la PHA inspeccione la unidad en horarios razonables y con un aviso previo razonable [24 CFR 982.551(d)].

Política de la AHA

Se notificará a la familia y al propietario con una antelación razonable todas las inspecciones. Salvo en caso de emergencia que ponga en peligro la vida, se considerará que la antelación es razonable si es de al menos

de 48 horas. Las inspecciones pueden programarse entre las 8:00 a. m. y las 7:00 p. m. Por lo general, las inspecciones se realizarán únicamente en días hábiles. En caso de emergencia que ponga en peligro la vida, la AHA avisará con la mayor antelación posible, dada la naturaleza de la emergencia.

Asistencia del propietario y la familia a las inspecciones

El HUD permite a la PHA establecer una política sobre la presencia de la familia y el propietario en el momento de la inspección [HCV GB p. 10-27].

Política de la AHA

Cuando una familia ocupa la unidad en el momento de la inspección, debe estar presente un adulto autorizado para la inspección. Se recomienda la presencia del propietario o de su representante, pero no es obligatoria.

En la inspección inicial de una unidad desocupada, la AHA inspeccionará la unidad en presencia del propietario o del representante del propietario. Se permite la presencia de un representante de la familia, pero no es obligatoria.

8-II.B. INSPECCIÓN INICIAL DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA [24 CFR 982.405(a)]

Las regulaciones del HUD exigen que las unidades que reciben asistencia en virtud del programa HCV sean inspeccionadas para determinar que cumplen con los estándares de calidad de la vivienda antes de que la PHA apruebe el alquiler asistido.

Sin embargo, las PHA tienen dos opciones para incluir las unidades en el contrato HAP (o, en el caso de PBV, aprobar la ocupación y la firma de un contrato de arrendamiento) más rápidamente. La PHA puede, pero no está obligada a ello, aprobar el alquiler asistido e iniciar el HAP si la unidad:

- No supera la inspección inicial, pero solo si no se identifican deficiencias que pongan en peligro la vida; y/o
- Ha superado una inspección alternativa en los últimos 24 meses.

Si la PHA adopta la opción de inspección alternativa en combinación con la opción de deficiencias que no ponen en peligro la vida, la PHA debe cumplir los requisitos de notificación a la familia y al propietario que se enumeran en 24 CFR 982.406(f). De lo contrario, si no se adopta ninguna de las disposiciones anteriores, la PHA debe determinar que la unidad seleccionada por la familia cumple las normas NSPIRE antes de aprobar el alquiler.

Aprobación de unidades con deficiencias que no ponen en peligro la vida [Aviso FR 1/18/17; Aviso PIH 2017-20; Aviso FR 5/7/24; y 24 CFR 982.405(j)]

La PHA puede aprobar el alquiler asistido, firmar un contrato HAP y comenzar a pagar el HAP si una unidad no pasa la inspección inicial, pero solo si las deficiencias identificadas no son potencialmente mortales. Esto se conoce como la «opción NLT». Una PHA que aplique la opción NLT puede aplicar la opción a todas las inspecciones iniciales de la PHA o puede limitarla a determinadas unidades. Si se adopta la opción NLT, la PHA debe cumplir los requisitos establecidos en 24 CFR 982.405(j) para la notificación a la familia y al propietario.

El plan administrativo de la PHA debe especificar las circunstancias en las que la PHA ejercerá la opción NLT, si la hay.

Política de la AHA

La AHA no utilizará la opción NLT. Todas las unidades deben pasar la inspección inicial en la fecha de entrada en vigor del contrato HAP o antes.

Aprobación de unidades mediante inspecciones alternativas [Aviso FR 1/18/17; Aviso PIH 2017-20; Aviso FR 5/7/24; y 24 CFR 982.406]

La PHA puede aprobar el alquiler asistido, ejecutar un contrato HAP y comenzar a pagar el HAP si una unidad ha superado una inspección alternativa (es decir, una inspección realizada para otro programa de vivienda) llevada a cabo en los últimos 24 meses, siempre que la PHA pueda obtener los resultados de la inspección alternativa, la propiedad haya recibido una calificación de «aprobado» (si procede) y la inspección cumple los requisitos establecidos en 24 CFR 982.406(c) y (d). La PHA puede implementar el uso de inspecciones alternativas tanto para las inspecciones iniciales como para las periódicas, o puede limitar el uso de inspecciones alternativas a las inspecciones iniciales o a las periódicas. Si se utilizan inspecciones alternativas, la PHA debe cumplir los requisitos establecidos en 24 CFR 982.406(e)(2) para la notificación a la familia y al propietario.

Una PHA que recurra a inspecciones alternativas debe identificar el método de inspección alternativo que se utiliza en el plan administrativo de la PHA.

Política de la AHA

La unidad debe pasar la inspección inicial en la fecha de entrada en vigor del contrato HAP o antes.

La AHA no se basará en inspecciones alternativas y llevará a cabo una inspección inicial de cada unidad antes de firmar un contrato HAP con el propietario.

Calendario de las inspecciones iniciales [24 CFR 982.305(b)(2)(i)]

A menos que la PHA recurra a inspecciones alternativas, el HUD exige a las PHA con menos de 1250 unidades presupuestadas que completen la inspección inicial, determinen si la unidad cumple los HQS y notifiquen al propietario y a la familia la decisión en un plazo de 15 días a partir de la presentación de la solicitud de aprobación del alquiler (RTA). En el caso de las PHA con 1250 o más unidades presupuestadas, en la medida de lo posible, dicha inspección y determinación deben completarse en un plazo de 15 días. El plazo de 15 días se suspende durante cualquier período en el que la unidad no esté disponible para su inspección [982.305(b)(2)].

Política de la AHA

La AHA completará la inspección inicial, determinará si la unidad cumple con los HQS y notificará al propietario y a la familia de la decisión en un plazo de 15 días a partir de la presentación de la Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (RTA).

Resultados de la inspección y nuevas inspecciones

Política de la AHA

Si se identifican infracciones de las normas HQS, se notificará al propietario las deficiencias y se le dará un plazo para corregirlas. Si el propietario lo solicita, la AHA podrá ampliar el plazo para corregir las deficiencias por motivos justificados. La AHA volverá a inspeccionar la unidad en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha en que el propietario notifique a la AHA que se han realizado las correcciones necesarias.

Si el plazo para corregir las deficiencias (o cualquier prórroga aprobada por la AHA) ha expirado, o si la unidad no cumple con los HQS en el momento de la nueva inspección, la AHA notificará al propietario y a la familia que la unidad ha sido rechazada y que la familia debe buscar otra unidad. La AHA puede acordar realizar una segunda inspección, por motivos justificados, a petición de la familia y del propietario.

Tras una reinspección fallida, la familia puede presentar una nueva Solicitud de aprobación de arrendamiento para la misma unidad después de que el propietario haya realizado las reparaciones, si no puede encontrar otra unidad adecuada.

Servicios públicos

Por lo general, al inicio del contrato de alquiler, el propietario es responsable de demostrar que todos los servicios públicos funcionan correctamente, incluidos aquellos que correrán a cargo de la familia.

Política de la AHA

Si los servicios públicos no están disponibles para su comprobación en el momento de la inspección inicial, la AHA permitirá que se conecten después de que la unidad haya cumplido todos los demás requisitos de HQS. La AHA volverá a inspeccionar la unidad para confirmar que los servicios públicos funcionan correctamente antes de que la AHA firme el contrato HAP.

Electrodomésticos [Formulario HUD-52580]

Política de la AHA

Si la familia es responsable de suministrar la cocina y/o el frigorífico, la AHA permitirá que se instalen en la unidad una vez que esta haya cumplido todos los demás requisitos de HQS. Los electrodomésticos necesarios deben estar instalados antes de que la AHA firme el contrato HAP. La AHA firmará el contrato HAP basándose en una certificación de la familia de que los electrodomésticos han sido instalados y funcionan correctamente. Se programará una inspección de confirmación en un plazo de 30 días a partir de la aprobación del contrato HAP.

8-II.C. INSPECCIONES PERIÓDICAS DE HQS [24 CFR 982.405(b) y Aviso PIH 2016-05]

Política de la AHA

Cada unidad sujeta al contrato HAP debe ser inspeccionada cada dos años, en un plazo de 24 meses a partir de la última inspección HQS completa. La AHA se reserva el derecho de exigir inspecciones anuales de cualquier unidad o propietario en cualquier momento.

La AHA no se basará en normas de inspección alternativas.

Programación de la inspección

Política de la AHA

Si un adulto no puede estar presente en la fecha programada, la familia debe solicitar a la AHA que re programe la inspección. La AHA y la familia acordarán una nueva fecha de inspección que, por lo general, deberá tener lugar en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha originalmente programada. La AHA podrá programar una inspección más de cinco días hábiles después de la fecha original por motivos justificados.

Si la familia no acude a la primera cita programada sin solicitar una nueva fecha de inspección, la AHA programará automáticamente una segunda inspección. Si la familia no acude a dos inspecciones programadas sin la aprobación de la AHA, la AHA considerará que la familia ha incumplido su obligación de poner la unidad a disposición para su inspección. Esto puede dar lugar a la terminación de la asistencia a la familia de conformidad con el Capítulo 12.

8-IL.D. INSPECCIONES PROVISIONALES [24 CFR 982.405(d)]

Si un participante o funcionario gubernamental notifica a la PHA una posible deficiencia, se aplicará lo siguiente:

- Si la deficiencia notificada pone en peligro la vida, la PHA deberá, en un plazo de 24 horas desde la notificación, inspeccionar la vivienda y notificar al propietario si se confirma la deficiencia que pone en peligro la vida. A continuación, el propietario deberá realizar las reparaciones en un plazo de 24 horas desde la notificación de la PHA.
- Si la deficiencia notificada no pone en peligro la vida, la PHA deberá, en un plazo de 15 días a partir de la notificación, inspeccionar la unidad y notificar al propietario si se confirma la deficiencia. A continuación, el propietario deberá realizar las reparaciones en un plazo de 30 días a partir de la notificación de la PHA o en cualquier prórroga aprobada por la PHA.

Política de la AHA

Durante una inspección provisional, la AHA generalmente inspeccionará solo las deficiencias que se hayan notificado. Sin embargo, el inspector registrará cualquier deficiencia adicional de HQS que se observe y exigirá a la parte responsable que realice las reparaciones necesarias.

Si la inspección periódica ha sido programada o vence dentro de los 90 días siguientes a la fecha en que está programada la inspección intermedia, la AHA podrá optar por realizar una inspección completa.

8-II.E. INSPECCIONES DE CONTROL DE CALIDAD DE SUPERVISIÓN [24 CFR 982.405(b); 24 CFR 985.3(e); HCV GB, p. 10-32]

El HUD exige que un supervisor de la PHA u otra persona cualificada realice inspecciones de control de calidad de una muestra de unidades para garantizar que cada inspector está realizando inspecciones precisas y completas y que existe coherencia en la aplicación de los HQS.

La muestra de unidades debe incluir únicamente unidades que hayan sido inspeccionadas en los tres meses anteriores. La muestra seleccionada debe ser representativa de los barrios y del trabajo de una muestra representativa de inspectores.

8-II.F. RESULTADOS DE LAS INSPECCIONES Y REVISIONES DE LAS UNIDADES BAJO CONTRATO HAP

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:

Notificación de medidas correctivas

Se notificará por escrito al propietario y a la familia los resultados de todas las inspecciones. Cuando una inspección identifique incumplimientos de los HQS, la PHA determinará (1) si el incumplimiento es una condición que pone en peligro la vida y (2) si la responsabilidad recae en la familia o en el propietario.

Política de la AHA

Cuando se identifiquen condiciones que pongan en peligro la vida, la AHA notificará inmediatamente a ambas partes por teléfono o correo electrónico. La notificación especificará quién es responsable de corregir la infracción. Las medidas correctivas deben tomarse en un plazo de 24 horas a partir de la notificación de la AHA.

Cuando se identifiquen incumplimientos que no pongan en peligro la vida, la AHA enviará al propietario y a la familia una notificación por escrito de los resultados de la inspección en un plazo de cinco días hábiles a partir de la inspección. La notificación por escrito especificará quién es responsable de corregir la infracción y el plazo en el que debe corregirse el incumplimiento. Por lo general, se concederá un plazo máximo de 30 días para la corrección.

La notificación de los resultados de la inspección informará al propietario que, si las condiciones que ponen en peligro la vida no se corrigen en un plazo de 24 horas, y las condiciones que no ponen en peligro la vida no se corrigen en el plazo especificado (o en cualquier prórroga aprobada por la AHA), el HAP del propietario se reducirá de acuerdo con la política de la AHA (véase 8-II.G.).

Del mismo modo, en el caso de deficiencias causadas por la familia, la notificación informará a la familia de que, si no se realizan las correcciones en el plazo especificado (o en cualquier prórroga aprobada por la AHA, si procede), se dará por terminada la asistencia a la familia de conformidad con la política de la AHA (véase el capítulo 12).

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP firmados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:

Notificación de medidas correctivas [24 CFR 982.404(d)(1)]

El propietario debe mantener la unidad de acuerdo con las normas de calidad de la vivienda. La unidad incumple las normas de calidad de la vivienda si:

- La PHA o un inspector autorizado determina que la unidad presenta deficiencias en las normas de calidad de la vivienda basándose en una inspección.
- La PHA notificó por escrito al propietario las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda; y
- Las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda no se corrigen en los plazos establecidos.

Una PHA puede retener los pagos de asistencia para las unidades que presenten deficiencias una vez que se haya notificado por escrito al propietario dichas deficiencias. El plan administrativo de la PHA debe identificar las condiciones en las que la PHA retendrá el HAP. En este caso, si la unidad se pone en conformidad durante el período de subsanación aplicable, la PHA debe reanudar los pagos de asistencia y proporcionar los pagos para cubrir el período de tiempo durante el cual se retuvieron los pagos.

La PHA debe reducir el HAP, incluyendo las cantidades que se hayan retenido, si el propietario no realiza las reparaciones dentro del plazo de subsanación aplicable. En este caso, la PHA debe notificar a la familia y al propietario que está reduciendo los pagos y, si la unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda en un plazo de 60 días (o un plazo razonablemente más largo establecido por la PHA), la PHA rescindirá el contrato HAP para la unidad y la familia tendrá que mudarse para seguir recibiendo la ayuda. En este caso, la PHA deberá emitir a la familia un vale para mudarse al menos 30 días antes de la rescisión del contrato HAP.

Política de la AHA

Se notificará por escrito al propietario y a la familia los resultados de todas las inspecciones. Cuando una inspección identifique incumplimientos de las normas de calidad de la vivienda, la AHA determinará

(1) si el incumplimiento supone una amenaza para la vida y (2) si la responsabilidad recae en la familia o en el propietario.

La AHA no retendrá los pagos de asistencia tras notificar las deficiencias al propietario.

Cuando se identifiquen condiciones que pongan en peligro la vida, la AHA notificará inmediatamente a ambas partes por teléfono o correo electrónico. La notificación especificará quién es responsable de corregir la infracción. Las medidas correctivas deben tomarse en un plazo de 24 horas a partir de la notificación de la AHA.

Cuando se identifiquen fallos que no pongan en peligro la vida, la AHA enviará al propietario y a la familia una notificación por escrito de los resultados de la inspección en un plazo de cinco días hábiles a partir de la inspección. La notificación por escrito especificará quién es responsable de corregir la infracción y el plazo en el que debe corregirse el fallo. Por lo general, se concederá un plazo máximo de 30 días para la corrección.

Si el propietario es responsable de corregir la deficiencia, la notificación de los resultados de la inspección le informará de que, si las condiciones que ponen en peligro la vida no se corrigen en un plazo de 24 horas y las que no ponen en peligro la vida no se corrigen en el plazo especificado (o en cualquier prórroga aprobada por la AHA), el HAP del propietario se reducirá de acuerdo con la política de la AHA (véase 8-II.G.).

Del mismo modo, si la familia es responsable de corregir la deficiencia, la notificación informará a la familia de que, si no se realizan las correcciones en el plazo especificado (o en cualquier prórroga aprobada por la AHA, si procede), se dará por terminada la asistencia a la familia de conformidad con la política de la AHA (véase el capítulo 12).

Prórrogas

En caso de condiciones que pongan en peligro la vida, la PHA no puede conceder una prórroga del plazo de 24 horas para la adopción de medidas correctivas. En caso de condiciones que no pongan en peligro la vida, la PHA puede conceder una excepción a los plazos exigidos para corregir la infracción, si determina que la prórroga es apropiada [24 CFR 982.404].

Política de la AHA

Se concederán prórrogas en los casos en que la AHA haya determinado que el propietario ha hecho un esfuerzo de buena fe para corregir las deficiencias y no puede hacerlo por razones ajenas a su control. Las razones pueden incluir, entre otras, las siguientes

No se puede completar una reparación porque no se dispone de las piezas o los servicios necesarios. No se puede completar una reparación debido a las condiciones meteorológicas.

Se necesita una adaptación razonable porque la familia incluye a una persona con discapacidad.

La duración de la prórroga se determinará caso por caso, pero no excederá los 60 días, salvo en caso de retrasos causados por condiciones meteorológicas. En caso de condiciones meteorológicas adversas, las prórrogas podrán prolongarse hasta que el tiempo haya mejorado lo suficiente como para permitir las reparaciones. Las reparaciones necesarias deberán realizarse en un plazo de 15 días naturales, una vez que las condiciones meteorológicas hayan remitido.

Reinspecciones [24 CFR 982.405(i)]

Cuando una PHA deba verificar la corrección de una deficiencia, podrá utilizar métodos de verificación distintos de otra inspección in situ. La PHA podrá establecer diferentes métodos de verificación para las inspecciones iniciales y no iniciales o para diferentes deficiencias. Tras una inspección para la ocupación inicial o una reinspección, la PHA podrá aceptar pruebas fotográficas u otras pruebas fiables del propietario para verificar que se ha corregido una deficiencia.

Política de la AHA

La AHA llevará a cabo una nueva inspección inmediatamente después de la finalización del período de corrección o de cualquier prórroga aprobada por la AHA.

Se notificará a la familia y al propietario con antelación razonable la fecha de la nueva inspección. Si las deficiencias no se han corregido en el momento de la reinspección, la AHA enviará un aviso de subsanación al propietario o, en caso de infracciones causadas por la familia, un aviso de rescisión a la familia, de conformidad con las políticas de la AHA. Si la AHA no puede acceder a la unidad para llevar a cabo la reinspección programada, considerará que la familia ha incumplido su obligación de poner la unidad a disposición para la

inspección. Esto puede dar lugar a la terminación de la asistencia a la familia de conformidad con el Capítulo 12.

La AHA no aceptará la autocertificación de las reparaciones de HQS.



8-IL.G. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Si el propietario no mantiene la unidad de vivienda de conformidad con los HQS, la PHA deberá tomar medidas inmediatas y enérgicas para hacer cumplir las obligaciones del propietario.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:

Reducción del HAP

Si un propietario no corrige las deficiencias de HQS en el plazo especificado por la PHA, el HUD exige a la PHA que reduzca los pagos de asistencia para la vivienda a más tardar el primer día del mes siguiente al período de corrección especificado (incluida cualquier prórroga aprobada) [24 CFR 985.3(f)]. No se realizarán pagos retroactivos al propietario por el período de tiempo en que se redujo el alquiler. Los alquileres de los propietarios no se reducen como resultado de incumplimientos de HQS que sean responsabilidad de la familia.

Política de la AHA

La AHA hará efectivas todas las reducciones del HAP el primer día del mes siguiente a la expiración del período de corrección especificado por la AHA (incluida cualquier prórroga).

La AHA inspeccionará las unidades con reducción en un plazo de cinco días hábiles a partir de la notificación del propietario de que los trabajos han sido completados. El pago se reanudará a partir del día en que la unidad supere la inspección.

Durante cualquier período de reducción, la familia sigue siendo responsable de su parte del alquiler. El propietario no debe solicitar el pago de los importes reducidos a la familia y no puede utilizar la reducción como motivo de desalojo.

Rescisión del contrato HAP

La PHA debe decidir la duración del período de reducción antes de rescindir el contrato HAP. La PHA no debe rescindir el contrato hasta que la familia encuentre otra vivienda, siempre que lo haga en un plazo razonable [HCV GB p. 10-29], y debe notificar la rescisión al propietario con una antelación razonable. La PHA emitirá un vale para que la familia pueda mudarse a otra vivienda, tal y como se describe en el capítulo 10.

Política de la AHA

El período máximo durante el cual se puede reducir el HAP es de 90 días. Sin embargo, si el propietario completa las correcciones y notifica a la AHA antes de la fecha de rescisión del contrato HAP, la AHA puede rescindir la notificación de rescisión si (1) la familia aún reside en la unidad y desea permanecer en ella y (2) la unidad pasa la inspección.

El plazo razonable para la rescisión del contrato HAP por parte de la AHA es de 30 días.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:

Retención del HAP [24 CFR 982.404(d)(1)]

Una PHA puede retener los pagos de asistencia para las unidades que presenten deficiencias en las normas de calidad de la vivienda una vez que la PHA haya notificado por escrito al propietario dichas deficiencias. El plan administrativo de la PHA debe identificar las condiciones en las que la PHA retendrá el HAP. En este caso, si la unidad se pone en conformidad durante el período de subsanación aplicable, la PHA reanuda los pagos de asistencia y proporciona pagos de asistencia para cubrir el período de tiempo durante el cual se retuvieron los pagos.

Política de la AHA

La AHA no retendrá los pagos de asistencia tras notificar al propietario las deficiencias.

Reducción del HAP [24 CFR 982.404(d)(2)]

La PHA debe reducir el HAP, incluidas las cantidades que se hayan retenido, si el propietario no realiza las reparaciones dentro del plazo de subsanación aplicable. En este caso, la PHA debe notificar a la familia y al propietario que está reduciendo los pagos y, si la unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda en un plazo de 60 días (o un plazo razonablemente más largo establecido por la PHA), la PHA rescindirá el contrato HAP para la unidad y la familia tendrá que mudarse para seguir recibiendo la ayuda. En este caso, la PHA deberá emitir a la familia un vale para mudarse al menos 30 días antes de la rescisión del contrato HAP.

El propietario no podrá rescindir el contrato de alquiler de ninguna familia debido a la retención o reducción de la ayuda.

Política de la AHA

La AHA hará efectivas todas las reducciones de HAP el primer día del mes siguiente a la expiración del período de corrección especificado por la AHA (incluida cualquier prórroga).

La AHA inspeccionará las unidades objeto de reducción en un plazo de cinco días hábiles a partir de la notificación del propietario de que los trabajos han finalizado. El pago se reanudará a partir del día en que la unidad supere la inspección.

Durante cualquier período de reducción, la familia seguirá siendo responsable de su parte del alquiler.

Para conocer las políticas de la PHA sobre los traslados de familias cuando las unidades están en reducción y la rescisión del contrato HAP cuando una familia se traslada debido a deficiencias, consulte la sección 10-I.B.

Rescisión del contrato HAP

La PHA debe decidir cuánto tiempo durará el período de reducción antes de rescindir el contrato HAP. La PHA no debe rescindir el contrato hasta que la familia encuentre otra unidad, siempre que lo haga en un plazo razonable [HCV GB p. 10-29] y debe notificar la rescisión al propietario con una antelación razonable. La PHA emitirá un vale para permitir que la familia se mude a otra unidad, tal y como se describe en el capítulo 10.

Política de la AHA

El periodo máximo de reducción del HAP es de 60 días. Sin embargo, si el propietario completa las correcciones y notifica a la AHA antes de la fecha de rescisión del contrato HAP, la AHA puede revocar la notificación de rescisión si (1) la familia sigue residiendo en la unidad y desea permanecer en ella y (2) la unidad pasa la inspección.

El plazo razonable de preaviso de la rescisión del contrato HAP por parte de la AHA es de 30 días. La PHA emitirá un vale para permitir que la familia se mude a otra unidad, tal y como se describe en el capítulo 10.

8-II.H. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE CALIDAD DE VIVIENDA (HQS) POR PARTE DE LA FAMILIA [24 CFR 982.404(b)]

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP firmados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:

Las familias son responsables de corregir cualquier infracción de HQS enumerada en el párrafo 8.I.D. Si la familia no corrige una infracción dentro del plazo permitido por la PHA (y cualquier prórroga), la PHA rescindirá la asistencia a la familia, de acuerdo con las políticas descritas en el capítulo 12.

Si el propietario realiza una reparación de la que es responsable la familia en virtud del contrato de arrendamiento, el propietario podrá facturar a la familia el coste de la reparación.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP firmados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:

Si la PHA exime al arrendador de la responsabilidad por las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda que se haya determinado que han sido causadas por el inquilino, cualquier miembro del hogar, cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino (véase la sección 8-I.D), la familia será responsable de corregir cualquier infracción de las normas de calidad de la vivienda enumeradas en el párrafo 8.I.D. Si la familia no corrige la infracción en el plazo concedido por la PHA (y cualquier prórroga), la PHA rescindirá la ayuda a la familia, de acuerdo con las políticas descritas en el capítulo 12.

Si el propietario realiza una reparación de la que es responsable la familia en virtud del contrato de arrendamiento, el propietario podrá facturar a la familia el coste de la reparación y podrá celebrar un acuerdo de reembolso con la familia.

PARTE III: RAZONABILIDAD DEL ALQUILER [24 CFR 982.507]

8-III.A. RESUMEN

Salvo en el caso de determinadas unidades subvencionadas por el LIHTC y el HOME, no se podrá aprobar ningún contrato HAP hasta que la PHA haya determinado que el alquiler de la unidad es razonable. El objetivo de la prueba de razonabilidad del alquiler es garantizar que se paga un alquiler justo por cada unidad alquilada en el marco del programa HCV.

Las regulaciones del HUD definen un alquiler razonable como aquel que no excede el alquiler cobrado por unidades comparables y sin asistencia en la misma zona de mercado. El HUD también exige que los propietarios no cobren más por las unidades asistidas que por las unidades comparables en el mismo inmueble. En esta parte se explica el método utilizado para determinar si el alquiler de una unidad es razonable.

Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 982.352(b)]

En los casos en que una familia con HCV reciba asistencia en una unidad propiedad de la PHA, esta última deberá contratar los servicios de una entidad independiente para determinar la razonabilidad del alquiler de conformidad con los requisitos del programa y para ayudar a la familia a negociar el alquiler contractual cuando esta solicite asistencia. Una unidad propiedad de la PHA se define como una unidad que es propiedad de la PHA que administra la asistencia en virtud del ACC consolidado (incluida una unidad propiedad de una entidad controlada sustancialmente por la PHA). La agencia independiente debe comunicar los resultados de la determinación de la razonabilidad del alquiler a la familia y a la PHA. La agencia independiente debe estar aprobada por el HUD y puede ser la unidad del gobierno local general de la jurisdicción de la PHA (a menos que la PHA sea ella misma la unidad del gobierno local general o una agencia de dicho gobierno).

8-III.B. CUANDO SE REQUIEREN DETERMINACIONES DE LA RAZONABILIDAD DEL ALQUILER

Determinaciones de alquiler iniciadas por el propietario

La PHA debe determinar la razonabilidad del alquiler en el momento de la ocupación inicial y siempre que el propietario solicite un ajuste del alquiler.

El propietario y la familia negocian primero el alquiler de una unidad. La PHA (o una agencia independiente en el caso de unidades propiedad de la PHA) ayudará a la familia con las negociaciones si así lo solicita. En el momento de la ocupación inicial, la PHA debe determinar si el alquiler propuesto es razonable antes de firmar un contrato HAP. El propietario no debe cambiar el alquiler durante el plazo inicial del contrato de alquiler. Las solicitudes posteriores de ajuste del alquiler deben ser coherentes con el contrato de alquiler entre el propietario y la familia. No se aprobarán aumentos de alquiler a menos que se hayan corregido los elementos defectuosos identificados en la última inspección HQS.

Política de la AHA

Después del período de ocupación inicial, el propietario puede solicitar un ajuste del alquiler de acuerdo con el contrato de alquiler del propietario. Para las solicitudes de aumento del alquiler después del alquiler inicial, la AHA puede solicitar a los propietarios que proporcionen información sobre los alquileres cobrados por otras unidades en el inmueble, si este incluye más de 4 unidades. Al evaluar los alquileres propuestos en comparación con otras unidades del inmueble, la AHA tendrá en cuenta el tamaño de la unidad y la duración del alquiler en las otras unidades.

La AHA determinará si el aumento solicitado es razonable en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud del propietario. Se notificará por escrito al propietario la decisión tomada.

Todos los ajustes de alquiler entrarán en vigor el primer día del mes siguiente a los 60 días de la recepción de la solicitud del propietario por parte de la AHA o en la fecha especificada por el propietario, si esta es posterior.

Determinaciones de razonabilidad del alquiler iniciadas por la PHA y el HUD

El HUD exige que la PHA determine la razonabilidad del alquiler (incluso si el propietario no ha solicitado un cambio) si se produce una disminución del 10 % en el alquiler justo de mercado que entre en vigor al menos 60 días antes de la fecha de vencimiento del contrato. El HUD también puede ordenar a la PHA que tome una decisión en cualquier otro momento. La PHA puede decidir que es necesario realizar una nueva determinación de la razonabilidad del alquiler en cualquier momento.

Política de la AHA

Además de los casos descritos anteriormente, la AHA determinará la razonabilidad del alquiler en cualquier momento después del período de ocupación inicial si: (1) la AHA determina que la determinación inicial de la razonabilidad del alquiler fue errónea o (2) la AHA determina

que la información proporcionada por el propietario sobre la unidad u otras unidades en el mismo inmueble es incorrecta.

Unidades asistidas por LIHTC y HOME [24 CFR 982.507(c)]

Para las unidades que reciben créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (LIHTC) o unidades que reciben asistencia en virtud del Programa de Asociaciones de Inversión en Vivienda (HOME) del HUD, no es necesario comparar el alquiler con el de unidades que no reciben asistencia si el alquiler del vale no supera el alquiler de otras unidades del proyecto que reciben asistencia LIHTC o HOME y que no están ocupadas por familias con asistencia basada en el inquilino.

En el caso de los LIHTC, si el alquiler solicitado por el propietario supera los alquileres LIHTC para familias sin vales, la PHA debe realizar un estudio de comparabilidad de alquileres de acuerdo con las normas del programa. En tales casos, el alquiler no podrá superar el menor de los siguientes importes: (1) el alquiler razonable determinado a partir del estudio de comparabilidad de alquileres; o (2) la norma de pago establecida por la PHA para el tamaño de la unidad en cuestión.

8-III.C. CÓMO SE ESTABLECE LA COMPARABILIDAD

Factores a tener en cuenta

El HUD exige a las PHA que tengan en cuenta los factores que se enumeran a continuación a la hora de determinar la comparabilidad de los alquileres. La PHA puede utilizar estos factores para ajustar al alza o a la baja los alquileres de las unidades de comparación cuando estas no sean idénticas a la unidad que recibe la ayuda del HCV.

- Ubicación y antigüedad
- Tamaño de la unidad, incluyendo el número de habitaciones y los metros cuadrados de las habitaciones
- El tipo de unidad, incluyendo el tipo de construcción (por ejemplo, unifamiliar, dúplex, con jardín, de baja altura, de gran altura).
- La calidad de las unidades, incluida la calidad de la construcción original, el mantenimiento y las mejoras realizadas
- Servicios, comodidades y suministros incluidos en el alquiler

Unidades que no deben utilizarse como comparables

Las unidades comparables deben representar alquileres de mercado sin restricciones. Por lo tanto, las unidades que reciben algún tipo de ayuda federal, estatal o local que imponga restricciones de alquiler no pueden considerarse unidades comparables. Entre ellas se incluyen las unidades que reciben ayuda del HUD a través de cualquiera de los siguientes programas: Ayuda basada en proyectos de la Sección 8, proyectos de la Sección 236 y de la Sección 221(d)(3) con tipos de interés inferiores a los del mercado (BMIR), unidades que reciben ayuda del programa HOME o del programa de subvenciones para el desarrollo comunitario (CDBG) en las que se subvencionan los alquileres; unidades subvencionadas a través de créditos fiscales federales, estatales o locales; unidades subvencionadas por los programas de vivienda rural del Departamento de Agricultura, y unidades cuyo alquiler está controlado por ordenanzas locales [Aviso PIH 2002-22, Aviso PIH 2005-20 y Aviso PIH 2020-19].

Nota: El aviso PIH 2020-19, publicado el 21 de agosto de 2020, ofrece más orientación sobre la cuestión de qué constituye una unidad asistida.

Alquileres cobrados por otras unidades en el inmueble

La Solicitud de aprobación de arrendamiento (HUD-52517) exige a los propietarios que proporcionen información, en el propio formulario, sobre el alquiler cobrado por otras unidades comparables no asistidas en el inmueble si este incluye más de 4 unidades.

Al aceptar el pago mensual de la PHA, el propietario certifica que el alquiler no es superior al alquiler cobrado por unidades comparables no asistidas en el inmueble. Si se le solicita, el propietario debe proporcionar a la PHA información sobre los alquileres cobrados por otras unidades en el inmueble.

8-III.D. METODOLOGÍA DE LA PHA PARA DETERMINAR LA RAZONABILIDAD DEL ALQUILER

Cómo se recopilan los datos del mercado

Política de la AHA

La AHA recopilará y mantendrá datos sobre los alquileres del mercado en su jurisdicción. Las fuentes de información incluyen periódicos, agentes inmobiliarios, estudios de mercado, consultas a propietarios y otras fuentes disponibles. Los datos se mantendrán por tamaño de dormitorio y áreas de mercado. Las áreas de mercado pueden definirse por códigos postales, distritos censales, barrios y límites naturales o artificiales identificables. Los datos se actualizarán de forma continua y la información sobre alquileres con más de 12 meses de antigüedad se eliminará de la base de datos.

Cómo se determinan los alquileres

Política de la AHA

El alquiler de una unidad propuesta para recibir asistencia HCV se comparará con el alquiler cobrado por unidades comparables en la misma zona de mercado. La AHA elaborará una gama de precios para unidades comparables según el tamaño de las habitaciones dentro de las zonas de mercado definidas. Las unidades propuestas para recibir asistencia HCV se compararán con las unidades dentro de esta gama de alquileres. Dado que las unidades pueden ser similares, pero no exactamente iguales a la unidad propuesta para recibir asistencia HCV, la AHA podrá realizar ajustes en la gama de precios para tener en cuenta estas diferencias.

El ajuste debe reflejar el mercado local. No todas las diferencias entre unidades requieren ajustes (por ejemplo, la presencia o ausencia de un triturador de basura puede no afectar al alquiler en algunas zonas del mercado).

Los ajustes pueden variar según el tipo de unidad (por ejemplo, un segundo cuarto de baño puede tener más valor en una unidad de tres dormitorios que en una de dos).

El ajuste debe reflejar el valor de alquiler de la diferencia, no sus costes de construcción (por ejemplo, puede costar 20 000 dólares instalar un tejado nuevo, pero es posible que el nuevo tejado no suponga ninguna diferencia en lo que un inquilino estaría dispuesto a pagar, ya que se supone que las unidades de alquiler tienen tejados en buen estado).

Cuando un proyecto comparable ofrece concesiones en el alquiler (por ejemplo, el primer mes gratis o una reducción del alquiler), los alquileres mensuales declarados se ajustarán en consecuencia. Por ejemplo, si un proyecto comparable declara alquileres de 500 dólares al mes, pero los nuevos inquilinos no pagan el primer mes, el alquiler real de la unidad se calcularía de la siguiente manera: $500 \text{ dólares} \times 11 \text{ meses} = 5500 / 12 \text{ meses} = \text{alquiler mensual real de } 458 \text{ dólares}$.

La AHA notificará al propietario el alquiler que puede aprobar basándose en su análisis de los alquileres de unidades comparables. El propietario puede presentar información sobre otras unidades comparables en la zona de mercado. La AHA confirmará la exactitud de la información proporcionada.

y tendrá en cuenta esta información adicional al determinar el alquiler. El propietario deberá presentar cualquier información adicional en un plazo de cinco días hábiles a partir de la solicitud de información de la AHA o de la solicitud de presentación de información por parte del propietario.

ANEXO 8-1: RESUMEN DE LAS NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA DEL HUD

Nota: Este documento ofrece una descripción general de las HQS. Para obtener información más detallada, consulte los siguientes documentos:

- 24 CFR 982.401, Normas de calidad de la vivienda (HQS)
- Guía del vale de elección de vivienda, capítulo 10.
- Manual de inspección de viviendas del HUD para viviendas de la Sección 8
- Formulario de inspección del HUD, formulario HUD-52580 (3/01) y lista de verificación de inspección, formulario HUD-52580-A (9/00)

Instalaciones sanitarias

La unidad de vivienda debe incluir instalaciones sanitarias dentro de la unidad. Las instalaciones sanitarias deben poder utilizarse con privacidad y estar en condiciones de funcionamiento adecuadas y ser adecuadas para la higiene personal y la eliminación de desechos humanos.

Preparación de alimentos y eliminación de residuos

La unidad de vivienda debe disponer de espacio y equipamiento adecuados para que la familia pueda almacenar, preparar y servir los alimentos de forma higiénica.

Espacio y seguridad

La unidad de vivienda debe proporcionar espacio y seguridad adecuados para la familia. Esto incluye tener al menos un dormitorio o sala de estar/dormitorio por cada dos personas.

Entorno térmico

La unidad debe contar con un sistema seguro para calentar la vivienda. No es necesario que haya aire acondicionado, pero si se proporciona, debe estar en buenas condiciones de funcionamiento. La vivienda no debe contener calefactores sin ventilación que quemen gas, petróleo o queroseno. Los calefactores eléctricos portátiles o las cocinas con unidades de calefacción incorporadas no son aceptables como fuente principal de calefacción para las unidades situadas en zonas climáticas donde se requieren sistemas de calefacción permanentes.

Iluminación y electricidad

Cada habitación debe tener iluminación natural o artificial adecuada para permitir las actividades normales en el interior y garantizar la salud y la seguridad de los ocupantes. La unidad de vivienda debe disponer de suficientes fuentes de electricidad para que los ocupantes puedan utilizar los aparatos eléctricos esenciales. Se establecen normas mínimas para los diferentes tipos de habitaciones. Una vez cumplidas las normas mínimas, el número, el tipo y la ubicación de las fuentes de electricidad son a elección del inquilino.

Estructura y materiales

La unidad de vivienda debe ser estructuralmente sólida. Se requieren pasamanos cuando hay cuatro o más escalones (peldaños), y se requieren barandillas protectoras cuando los porches, balcones y escaleras tienen una altura de treinta pulgadas o más sobre el suelo. El ascensor que da servicio a la unidad debe funcionar [si lo hay]. Las casas prefabricadas deben tener dispositivos de amarre adecuados capaces de soportar las cargas de viento habituales en la zona.

Calidad del aire interior

La vivienda debe estar libre de niveles de contaminantes atmosféricos que pongan en peligro la salud de sus ocupantes. Debe haber una circulación de aire adecuada en la vivienda. Las zonas de baño deben tener una ventana que se pueda abrir u otro sistema de ventilación adecuado. Todas las habitaciones deben tener al menos una ventana. Si una ventana está diseñada para abrirse, debe funcionar correctamente.

Suministro de agua

La unidad de vivienda debe estar conectada a un suministro de agua público o privado aprobado, que sea higiénico y esté libre de contaminación. Las instalaciones de fontanería y las tuberías deben estar libres de fugas y de riesgos para la salud y la seguridad.

Pintura con plomo

Los requisitos relativos a la pintura con plomo se aplican a las viviendas construidas antes de 1978 que estén ocupadas o puedan ser ocupadas por familias con niños menores de seis años, excluidas las viviendas sin dormitorios. Los propietarios deben:

- Informar a los posibles inquilinos de los riesgos conocidos de la pintura con plomo antes de firmar el contrato de alquiler.
- Proporcionar a todas las familias potenciales el folleto «Proteja a su familia del plomo en su hogar»,
- Estabilizar las superficies pintadas deterioradas y llevar a cabo actividades de reducción de riesgos en un plazo de 30 días cuando así lo indique la PHA.
- Notificar a los inquilinos cada vez que se realice una actividad de este tipo.
- Realizar todos los trabajos de acuerdo con las prácticas de seguridad del HUD.
- Como parte del mantenimiento continuo, pedir a cada familia que informe sobre la pintura deteriorada.
- Mantener las viviendas cubiertas sin pintura deteriorada si hay niños menores de seis años en la familia.

En las unidades ocupadas por niños menores de seis años con niveles elevados de plomo en sangre (intoxicación por plomo), se debe realizar una investigación ambiental (a cargo de la PHA). Si durante la investigación ambiental se detectan riesgos relacionados con el plomo, el propietario debe completar las actividades de reducción de riesgos en un plazo de 30 días.

Consulte HCV GB, págs. 10-15, para obtener una descripción detallada de estos requisitos. Para obtener información adicional sobre los requisitos relativos a la pintura con plomo, consulte 24 CFR 35, subpartes A, B, M y R.

Acceso

El uso y mantenimiento de la unidad debe ser posible sin el uso no autorizado de otras propiedades privadas. El edificio debe proporcionar una salida alternativa en caso de incendio.

Emplazamiento y vecindario

El emplazamiento y el vecindario deben estar razonablemente libres de ruidos y reverberaciones molestos, basura excesiva o plagas, u otros peligros para la salud, la seguridad y el bienestar general de los ocupantes.

Condiciones sanitarias

La vivienda y su equipamiento deben estar en condiciones higiénicas y libres de plagas y roedores. La vivienda debe contar con barreras adecuadas para evitar infestaciones.

Detectores de humo

Los detectores de humo deben instalarse de acuerdo con los requisitos de la Norma 74 de la Asociación Nacional de Protección contra Incendios (NFPA) (o las normas que la sustituyan). Si la unidad de vivienda está ocupada por alguna persona con discapacidad auditiva, los detectores de humo deben contar con un sistema de alarma adecuado, tal y como se especifica en la Norma NFPA 74 (o las normas que la sustituyan).

Peligros y salud/seguridad

La unidad, las zonas comunes interiores y exteriores accesibles para la familia, el emplazamiento y el vecindario circundante deben estar libres de riesgos para la salud y la seguridad de la familia.

**ANEXO 8-2: RESUMEN DE LAS ÁREAS PREFERIDAS POR LOS INQUILINOS
RELACIONADAS CON LA CALIDAD DE LA VIVIENDA**

Nota: Este documento ofrece una descripción general de las características y condiciones de la unidad y el emplazamiento que la familia considera aceptables. Para obtener información más detallada, consulte los siguientes documentos:

- Guía del vale de elección de vivienda, capítulo 10.
- Manual de inspección de viviendas del HUD para viviendas de la Sección 8
- Formulario de inspección del HUD, formulario HUD-52580 (3/01) y Lista de verificación de inspección, formulario HUD-52580-A (9/00)

Siempre que se cumplan las normas mínimas de calidad de la vivienda, el HUD permite a la familia determinar si la unidad es aceptable en lo que respecta a las siguientes características.

- *Instalaciones sanitarias.* La familia puede determinar la idoneidad del estado estético y la calidad de las instalaciones sanitarias, incluyendo el tamaño del lavabo, la bañera o la ducha; la ubicación de las instalaciones sanitarias dentro de la unidad; y la idoneidad del calentador de agua.
- *Preparación de alimentos y eliminación de residuos.* La familia selecciona el tamaño y el tipo de equipo que considera aceptable. Cuando la familia es responsable de suministrar los aparatos de cocina, puede optar por utilizar un horno microondas en lugar de un horno convencional, una cocina o una estufa. Cuando el propietario es responsable de proporcionar los electrodomésticos de cocina, puede ofrecer un horno microondas en lugar de un horno, una cocina o una estufa solo si las demás unidades subvencionadas y no subvencionadas del inmueble están equipadas únicamente con hornos microondas. La familia determina la adecuación de la cantidad y el tipo de espacio de almacenamiento, el estado estético de todos los equipos y el tamaño y la ubicación de la cocina.
- *Espacio y seguridad.* La familia puede determinar la adecuación del tamaño y la ubicación de las habitaciones. La familia también es responsable de decidir la aceptabilidad del tipo de cerraduras de puertas y ventanas.
- *Elementos de ahorro energético.* La familia puede determinar si la cantidad de aislamiento, la presencia o ausencia de puertas y ventanas contra tormentas y otros elementos de ahorro energético son aceptables.
- *Iluminación y electricidad.* La familia puede determinar si la ubicación y el número de enchufes y accesorios (por encima de los requeridos para cumplir con los estándares HQS) son aceptables o si la cantidad de servicio eléctrico es adecuada para el uso de electrodomésticos, computadoras o equipos de sonido.

- *Estructura y materiales.* Las familias pueden determinar si los defectos menores, como la falta de pintura o el desgaste del suelo o la moqueta, afectan a la habitabilidad de la vivienda.
- *Aire interior.* Las familias pueden determinar si las mosquiteras de las ventanas y puertas, los filtros, los ventiladores u otros dispositivos para una ventilación adecuada son suficientes para satisfacer las necesidades de la familia. Sin embargo, si hay mosquiteras, deben estar en buen estado.
- *Condiciones sanitarias.* La familia determina si las condiciones sanitarias de la unidad, incluidas las infestaciones menores, son aceptables.
- *Condiciones del vecindario.* Las familias pueden determinar si las condiciones del vecindario, como la presencia de actividades relacionadas con las drogas, empresas comerciales y la proximidad a tiendas, afectarán la habitabilidad de la unidad.

Las familias no tienen discreción con respecto a las normas sobre pintura con plomo y detectores de humo.

Capítulo 8.B.

NORMAS NACIONALES PARA LA INSPECCIÓN FÍSICA DE BIENES INMUEBLES Y DETERMINACIONES DE LA RAZONABILIDAD DEL ALQUILER

[24 CFR 5 Subparte G y Aviso PIH 2024-26]

INTRODUCCIÓN

Los propietarios deben mantener todas las unidades ocupadas por familias que reciben asistencia del Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV) y del Programa de Vales Basados en Proyectos (PBV) de conformidad con las normas de calidad de la vivienda. Las unidades que reciben asistencia en el marco del programa deben cumplir con las normas y reglamentos de las Normas Nacionales para la Inspección Física de Bienes Inmuebles (NSPIRE) del HUD a más tardar el 1 de octubre de 2025. Las normas y procedimientos de inspección para llevar a cabo las inspecciones NSPIRE deben incluirse en el plan administrativo [Aviso PIH 2024-26].

Todas las unidades deben pasar una inspección antes de la aprobación de un contrato de arrendamiento (con algunas excepciones) y al menos una vez cada 24 meses (o 36 meses para las PHA rurales pequeñas) durante la vigencia del contrato HAP, y en otros momentos según sea necesario, para determinar que la unidad cumple con las normas de calidad de la vivienda. El HUD también exige a las PHA que determinen que los alquileres de las unidades incluidas en el programa son razonables en comparación con unidades similares no asistidas en el área de mercado.

Siempre que cumplan determinados requisitos, el HUD permite a las PHA establecer algunos requisitos locales adicionales en sus planes administrativos. El uso del término «normas *NSPIRE*» en este plan se refiere a la combinación de los requisitos establecidos por el HUD y las PHA. Sin embargo, el cumplimiento de los códigos estatales y locales no forma parte de la determinación de si una unidad cumple las normas NSPIRE.

Este capítulo explica los requisitos del HUD y la PHA relacionados con las inspecciones físicas y la razonabilidad del alquiler de la siguiente manera:

Parte I. Normas físicas. En esta parte se analizan las normas NSPIRE exigidas a las unidades ocupadas por familias que reciben asistencia del HCV y el PBV. También se identifican los requisitos de habitabilidad afirmativos para todas las unidades y las condiciones que ponen en peligro la vida y que deben corregirse en un plazo de 24 horas.

Parte II. El proceso de inspección. Esta parte describe los tipos de inspecciones que realizará la PHA y las medidas que se tomarán cuando las unidades no cumplan con los estándares NSPIRE.

Parte III. Determinaciones de la razonabilidad del alquiler. Esta parte trata las políticas que utilizará la PHA para determinar la razonabilidad del alquiler.

Los requisitos especiales para la propiedad de viviendas, las viviendas prefabricadas y otros tipos de viviendas especiales se tratan en el capítulo 15, en la medida en que sean aplicables en esta jurisdicción. Los requisitos especiales para los programas PBV y RAD PBV (si procede) se tratan en los capítulos 17 y 18, respectivamente.

NSPIRE y HQS

Incluso una vez que la norma de inspección HQS haya expirado, las regulaciones de 24 CFR Parte 982 y 983 que rigen los programas HCV y PBV seguirán utilizando los términos *HQS* y *normas de calidad de la vivienda* en lugar de *NSPIRE*. Esto se debe a que la definición de *normas de calidad de la vivienda (HQS)* en 24 CFR 982.4 se refiere a las normas mínimas de calidad desarrolladas por el HUD de conformidad con 24 CFR 5.703 para el programa HCV, incluidas las variaciones aprobadas por el HUD para la PHA. Por lo tanto, la política modelo utiliza el término «*normas de calidad de la vivienda*» siempre que las normas aplicables utilizan este término. Excepto en el capítulo que describe las HQS, la sigla *HQS* no se utiliza en la política modelo para evitar confusiones entre el término genérico que significa normas de vivienda y el protocolo de inspección específico. La política modelo solo utiliza el término *NSPIRE* cuando se refiere a normas NSPIRE específicas.

PARTE I: NORMAS NSPIRE

Las normas NSPIRE se publican en el sitio web de NSPIRE del HUD, así como en la Norma Definitiva NSPIRE [Aviso FR 5/1//2023].

8-I.A. ÁREAS INSPECCIONABLES [24 CFR 5.703(a)(1) y 24 CFR 5.705(a)(2)]

NSPIRE define las áreas inspeccionables para la inspección según las normas como el interior, el exterior y la unidad. Sin embargo, el requisito de inspección para los programas HCV y PBV solo se aplica a las unidades ocupadas o que vayan a ser ocupadas por participantes en los programas HCV o PBV y a las áreas comunes y exteriores que presten servicios o estén asociadas a dichas unidades.

8-I.B. REQUISITOS AFIRMATIVOS DE HABITABILIDAD [24 CFR 5.703(b), (c) y (d)]

NSPIRE establece los requisitos mínimos o afirmativos de habitabilidad para cada área (unidad, interior, exterior). Estas áreas deben cumplir los requisitos de habitabilidad que se enumeran en el Anexo 8-1.

El interior, el exterior y la unidad deben estar libres de riesgos para la salud y la seguridad que supongan un peligro para los residentes. Los tipos de riesgos para la salud y la seguridad incluyen, entre otros, monóxido de carbono, riesgos eléctricos, temperaturas extremas, materiales inflamables u otros riesgos de incendio, basura y escombros, riesgos relacionados con los pasamanos, infestaciones, pintura con plomo, moho y solidez estructural [24 CFR 5.703(e)].

La Norma NSPIRE sobre detectores de humo no exige que los detectores de humo tengan una batería sellada; sin embargo, a partir de la fecha de entrada en vigor de la Ley de Seguridad contra Incendios en Viviendas Públicas y Subvencionadas por el Gobierno Federal de 2022, el 29 de diciembre de 2024, se exigirán baterías selladas.

8-I.C. MODIFICACIONES PARA PROPORCIONAR ACCESIBILIDAD [24 CFR 100.203; Aviso 2003-31; y Aviso PIH 2014-02]

En virtud de la Ley de Vivienda Justa de 1988, el propietario debe realizar adaptaciones razonables en las normas, políticas, prácticas o servicios si es necesario para que una persona con discapacidad pueda utilizar la vivienda, y no debe denegar la solicitud de una familia que incluya a una persona con discapacidad de realizar las modificaciones necesarias y razonables en la unidad si dichas modificaciones son necesarias para que la persona con discapacidad pueda disfrutar plenamente de la vivienda. Dichas modificaciones correrán a cargo de la familia. El propietario podrá, cuando sea razonable, exigir que la vivienda se restaure a su estado original (salvo el desgaste normal) si la modificación interfiere con el pleno disfrute de la vivienda por parte del propietario o del siguiente ocupante. El propietario no podrá aumentar el depósito de garantía habitualmente exigido. No obstante, el arrendador podrá negociar un acuerdo de restauración que obligue a la familia a restaurar la unidad y, si es necesario para garantizar la probabilidad de la restauración, podrá exigir al inquilino que deposite una cantidad razonable en una cuenta de garantía bloqueada que devengue intereses durante un período de tiempo razonable. Los intereses de dicha cuenta se acumularán en beneficio del inquilino. El propietario también podrá exigir garantías razonables de que la calidad de los trabajos será aceptable y de que se obtendrán los permisos de construcción necesarios. [24 CFR 100.203; Aviso 2003-31].

Las modificaciones de las unidades para facilitar el acceso a personas con discapacidad deben cumplir todos los requisitos aplicables de NSPIRE y ajustarse al diseño, la construcción o la modificación de las instalaciones que figuran en las UFAS y en las Directrices de Accesibilidad de la ADA (ADAAG) [28 CFR 35.151(c) y Aviso 2003-31]. Véase el capítulo 2 de este plan para obtener información adicional sobre las adaptaciones razonables para personas con discapacidad.

Política de la AHA

Cualquier propietario que tenga la intención de negociar un acuerdo de restauración o exigir una cuenta de depósito en garantía deberá presentar el acuerdo o acuerdos a la AHA para su revisión.

8-I.D. REQUISITOS LOCALES ADICIONALES [24 CFR 5.705(a)(3) y Aviso PIH 2024-26]

La PHA puede imponer variaciones a las normas NSPIRE siempre que los criterios adicionales no puedan afectar negativamente a la salud o la seguridad de las familias participantes ni restringir gravemente las opciones de vivienda de las familias. Se requiere la aprobación del HUD para las variaciones de las normas NSPIRE y las variaciones aprobadas deben añadirse al plan administrativo.

El HUD puede aprobar variaciones en los criterios de inspección si estas aplican normas de los códigos de vivienda locales u otros códigos adoptados por la PHA, o debido a las condiciones climáticas o geográficas locales. Las variaciones en los criterios de aceptabilidad solo pueden ser aprobadas por el HUD si cumplen o superan los requisitos de rendimiento o amplían significativamente las oportunidades de vivienda asequible para las familias que reciben asistencia en el marco del programa.

Política de la AHA

La AHA no ha solicitado ninguna variación de las normas NSPIRE aprobada por el HUD.

8-I.E. DEFICIENCIAS QUE PONEN EN PELIGRO LA VIDA [Aviso PIH 2024-26]

El HUD exigía anteriormente a la PHA que definiera las condiciones que suponen un peligro para la vida en el plan administrativo. Las normas NSPIRE describen ahora aquellas condiciones que se consideran peligrosas para la vida y que deben corregirse en un plazo de 24 horas.

A continuación se enumeran las deficiencias que suponen un riesgo para la vida según NSPIRE:

Elemento inspeccionable	Deficiencia
Sistema de llamada de auxilio	El sistema está bloqueado o el cable de emergencia está a más de 15 cm del suelo.
	El sistema no funciona correctamente.
Alarma de monóxido de carbono	Falta la alarma de monóxido de carbono, no está instalada o no está instalada en un lugar adecuado.
	La alarma de monóxido de carbono está obstruida.
	La alarma de monóxido de carbono no emite ninguna señal acústica ni visual cuando se prueba.
Chimenea	Una chimenea, conducto de humos o cámara de combustión conectada a una chimenea o aparato de leña, accesible a la vista, está incompleta o dañada, de modo que no puede contener el fuego de forma segura ni conducir el humo y los gases de combustión al exterior.
	La chimenea presenta signos de fallo estructural.
Ventilación de escape de la secadora	El conducto de transición de la secadora eléctrica está suelto o falta.
	El conducto de transición de la secadora de gas está suelto o falta.
	El sistema de ventilación de la secadora eléctrica tiene el flujo de aire restringido.
	El conducto de transición de la secadora está fabricado con un material inadecuado.
	El sistema de ventilación de la secadora de gas tiene el flujo de aire restringido.
Puerta – Entrada	Falta la puerta de entrada.
Puerta - Etiqueta contra incendios	Falta la puerta con etiqueta contra incendios.
Salida	Medios de salida obstruidos.
	El dormitorio está situado en la tercera planta o inferior y tiene una salida de emergencia obstruida.
	La salida de emergencia está obstruida.

Plan administrativo

Elemento inspeccionable	Deficiencia
Eléctrico: conductor, toma de corriente e interruptor	El enchufe o el interruptor están dañados.
	Conductor eléctrico expuesto.
	Hay agua en contacto con un conductor eléctrico.
Eléctrico: panel de servicio	El dispositivo de protección contra sobrecorriente está dañado.
Señal de salida	La señal de salida está dañada, falta, está obstruida o no está adecuadamente iluminada.
Salida de emergencia	Los componentes de la salida de emergencia están dañados o faltan.
Extintor	El manómetro del extintor indica que está sobrecargado o descargado.
	La etiqueta de mantenimiento del extintor falta, es ilegible o está caducada.
	El extintor está dañado o falta.
Artículos inflamables y combustibles	Hay artículos inflamables o combustibles sobre o a menos de 3 pies de un aparato que proporciona calor para el confort térmico o un calentador de agua que quema combustible; O Productos químicos almacenados de forma inadecuada.
Barandilla	Falta la barandilla o no está instalada.
	La barandilla no es funcionalmente adecuada.
Calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC)	La fecha de inspección es entre el 1 de octubre y el 31 de marzo y la fuente de calefacción instalada de forma permanente no funciona o funciona y la temperatura interior es inferior a 64 grados Fahrenheit.
	Hay un calentador sin ventilación que quema gas, petróleo o queroseno.
	Falta la cubierta de la cámara de combustión o la válvula de cierre de gas en un aparato de calefacción que quema combustible.
	El conducto de escape del sistema o dispositivo de calefacción que quema combustible está desalineado, bloqueado, desconectado, mal conectado, dañado o falta.
Fuga de gas o aceite	Fuga de gas natural, propano o aceite.
Sustancia similar al moho	Se observa visualmente la presencia de una sustancia similar al moho en niveles extremadamente altos.

Plan administrativo

Elemento inspeccionable	Deficiencia
Detector de humo	No hay detectores de humo instalados donde es necesario.
	El detector de humo está obstruido.
	La alarma de humo no emite una alarma acústica o visual cuando se prueba.
Conjunto del rociador	El conjunto del rociador está cubierto u obstruido por un elemento u objeto que se encuentra a menos de 18 pulgadas del rociador.
	El componente del conjunto del rociador está dañado, no funciona o falta, lo que perjudica el rendimiento.
	El conjunto del rociador presenta signos de corrosión.
	El conjunto del rociador presenta signos de materiales extraños que perjudican su rendimiento.
Sistema estructural	El sistema estructural presenta signos de fallos graves.
Aseo	Solo se instaló un inodoro, y falta.
Calentador	La chimenea o el conducto de humos están obstruidos, mal alineados o faltan.
	La válvula de cierre del gas está dañada, falta o no está instalada.

Sin embargo, las PHA pueden añadir otras deficiencias que consideren potencialmente mortales, siempre que se describan en el plan administrativo.

Política de la AHA

Además de las enumeradas en las normas NSPIRE, se consideran condiciones que ponen en peligro la vida las siguientes:

Servicios públicos fuera de servicio, incluida la falta de agua caliente corriente



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

8-I.F. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO Y DE LA FAMILIA [24 CFR 982.404]

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:

Responsabilidades de la familia

La familia es responsable de subsanar las siguientes deficiencias:

- Servicios públicos pagados por el inquilino que no funcionan
- No proporcionar o mantener los electrodomésticos propiedad de la familia
- Daños a la unidad o a las instalaciones causados por un miembro del hogar o un invitado que excedan el desgaste normal.

Si una familia no corrige una condición que pone en peligro la vida causada por la familia según lo exige la PHA, la PHA hará cumplir las obligaciones de la familia. Véase 8-II.H.

Política de la AHA

Los daños que excedan el desgaste normal se considerarán daños que podrían ser evaluados contra el depósito de seguridad según la ley estatal o la práctica judicial.

Responsabilidades del propietario

El propietario debe mantener la unidad de acuerdo con las normas de calidad de la vivienda. El propietario no es responsable del incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda que no haya sido causado por él y del que sea responsable la familia (según lo dispuesto en 24 CFR 982.404(b) y 982.551(c)).

Política de la AHA

El propietario es responsable de todas las infracciones relacionadas con la calidad de la vivienda que no figuran como responsabilidad de la familia en la lista anterior, incluso si la infracción es causada por los hábitos de vida de la familia (por ejemplo, infestación de plagas). Sin embargo, si las acciones de la familia constituyen una infracción grave o repetida del contrato de alquiler, el propietario puede emprender acciones legales para desalojar a la familia.

El propietario estará obligado a reparar un detector de humo que no funcione, a menos que la AHA determine que la familia lo ha desconectado intencionadamente (quitando las pilas o por otros medios). En este caso, la familia estará obligada a reparar el detector de humo en un plazo de 24 horas.

Si el propietario no corrige las condiciones que ponen en peligro la vida según lo exige la PHA, esta hará cumplir las normas de calidad de la vivienda de conformidad con los requisitos del HUD. Véase 8-II-G.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024.

Obligación del propietario

El propietario debe mantener la unidad de acuerdo con las normas de calidad de la vivienda. Una unidad no cumple con las normas de calidad de la vivienda si la PHA u otro inspector autorizado por el gobierno estatal o local determina que la unidad tiene deficiencias en las normas de calidad de la vivienda basándose en una inspección, notifica al propietario por escrito de las deficiencias y estas no se subsanan en el plazo adecuado.

En caso de que la PHA determine que una deficiencia en las normas de calidad de la vivienda ha sido causada por el inquilino, cualquier miembro del hogar, cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino (excepto los daños resultantes del uso normal), la PHA podrá eximir al propietario de la responsabilidad de subsanar la infracción. La HAP al propietario no podrá ser retenida ni reducida si se ha eximido al propietario de su responsabilidad. Sin embargo, si las acciones de la familia constituyen una infracción grave o repetida del contrato de alquiler, el propietario podrá emprender acciones legales para desalojar a la familia. Además, la PHA podrá rescindir la ayuda a la familia por incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda (más allá de los daños resultantes del uso normal) causado por cualquier miembro del hogar, invitado u otra persona bajo el control del inquilino.

Política de la AHA

La AHA eximirá al propietario de la responsabilidad por las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda que se haya determinado que han sido causadas por el inquilino, cualquier miembro del hogar, cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, en la medida en que se pueda responsabilizar al inquilino de garantizar que se corrijan las deficiencias: el inquilino debe tomar todas las medidas necesarias permitidas por el contrato de alquiler y las leyes estatales y locales para subsanar la deficiencia. Esto puede incluir el pago al propietario del coste de las reparaciones necesarias de conformidad con el contrato de alquiler.

Responsabilidades de la familia

La familia puede ser considerada responsable del incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda causado por cualquiera de las siguientes causas:

- Servicios públicos pagados por el inquilino que no estén en funcionamiento;
- No proporcionar o mantener los electrodomésticos propiedad de la familia; y
- Daños a la vivienda o a las instalaciones causados por un miembro del hogar o un invitado que excedan el desgaste normal.

Política de AHA

Los daños que excedan el desgaste normal se considerarán daños que podrían evaluarse con cargo al depósito de garantía según la legislación estatal o la práctica judicial.

Si la PHA ha eximido al propietario de la responsabilidad de subsanar la infracción, tal y como se describe en las obligaciones del propietario anteriormente mencionadas, se aplicará lo siguiente:

- Si el incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda causado por la familia pone en peligro la vida, la familia deberá tomar todas las medidas permitidas por el contrato de alquiler y la legislación estatal y local para garantizar que la deficiencia se subsane en un plazo de 24 horas desde la notificación.
- Para otras deficiencias causadas por la familia, esta deberá tomar todas las medidas permitidas por el contrato de arrendamiento y las leyes estatales y locales para garantizar que la deficiencia se corrija en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación (o cualquier prórroga aprobada por la PHA).

Si la familia ha incumplido las normas de calidad de la vivienda, la PHA deberá tomar medidas inmediatas y enérgicas para hacer cumplir las obligaciones de la familia. La PHA podrá rescindir la asistencia a la familia de conformidad con el artículo 24 CFR 982.552.

8-I.G. PINTURA CON PLOMO

Las PHA y los propietarios deben cumplir los requisitos y plazos establecidos en el título 24 del CFR, parte 35, subparte M, «Asistencia para el alquiler basada en los inquilinos», y subparte H, «Asistencia basada en proyectos». Se recuerda a las PHA y a los propietarios que cualquier pintura deteriorada en las viviendas objetivo, o cualquier otro peligro relacionado con la pintura con plomo identificado mediante una evaluación del riesgo de la pintura con plomo o una inspección de la pintura con plomo, se considera una infracción de las normas NSPIRE.

Para el programa HCV, la subparte M se aplica a las unidades en las que reside o se espera que resida un niño menor de seis años, a las zonas comunes que dan servicio a dicha unidad y a las superficies pintadas exteriores asociadas a dicha unidad o a las zonas comunes. Para los programas basados en proyectos, la Subparte H se aplica a las unidades asistidas y a las zonas comunes de la propiedad, independientemente de que resida o se prevea que resida en la unidad un niño menor de seis años. NSPIRE no modifica ninguno de los requisitos relativos a la pintura con plomo de la Parte 35 para estos programas.

Requisitos especiales para niños con niveles elevados de plomo en sangre [24 CFR 35.1225; Aviso FR 1/13/17; Aviso PIH 2017-13]

Si un departamento de salud pública u otro proveedor de atención médica notifica a una PHA, o si esta verifica información procedente de una fuente distinta de un departamento de salud pública o un proveedor de atención médica, que un niño menor de seis años que vive en una unidad asistida por el HCV ha sido identificado con un nivel elevado de plomo en sangre, la PHA deberá realizar una investigación ambiental de la unidad de vivienda en un plazo de 15 días naturales a partir de la notificación del departamento de salud pública u otro proveedor de atención médica. La investigación ambiental deberá realizarse de conformidad con los requisitos del programa, y el resultado de la misma deberá comunicarse inmediatamente al propietario de la unidad de vivienda. En los casos en que el departamento de salud pública ya haya realizado una evaluación de la unidad, esta información deberá facilitarse al propietario.

En un plazo de 30 días tras recibir el informe de la investigación ambiental de la PHA o la evaluación del departamento de salud pública, el propietario deberá completar la reducción de los riesgos identificados relacionados con la pintura con plomo de conformidad con la normativa sobre pintura con plomo [24 CFR 35.1325 y 35.1330; 40 CFR 745.227]. Si el propietario no completa la «reducción de riesgos» según lo requerido, la unidad de vivienda infringirá la NSPIRE y la PHA tomará medidas de conformidad con la Sección 8-II.G.

Los requisitos de notificación de la PHA y las responsabilidades de recopilación y conservación de datos relacionados con los niños con niveles elevados de plomo en sangre se tratan en el capítulo 16.

8-I.H. INFRACCIÓN DE LAS NORMAS DE ESPACIO [24 CFR 5.703(d)(5)]

Las unidades que reciben asistencia en virtud de los programas HCV o PBV deben tener al menos un dormitorio o una sala de estar/dormitorio por cada dos personas. Una sala de estar puede utilizarse como dormitorio, pero no pueden ocuparla más de dos personas [HCV GB p. 10-6]. Cada habitación habitable debe tener dos enchufes que funcionen o un enchufe que funcione y una luz permanente. El HUD define una *habitación habitable* como una habitación de un edificio destinada a vivir, dormir, comer o cocinar, excluyendo los cuartos de baño, los aseos, los armarios, los pasillos, los trasteros o los cuartos de servicio y otras zonas similares [FR Notice 5/11/23].

Una unidad que no cumple estas normas de espacio se define como *superpoblada*.

Si la PHA determina que una unidad está superpoblada debido a un aumento en el tamaño de la familia o un cambio en la composición familiar, la PHA debe emitir un nuevo vale a la familia, y la familia y la PHA deben tratar de encontrar una unidad aceptable lo antes posible. Si hay una unidad aceptable disponible para que la familia la alquile, la PHA debe rescindir el contrato HAP de acuerdo con sus términos.

PARTE II: EL PROCESO DE INSPECCIÓN

8-II.A. RESUMEN [24 CFR 982.405]

Tipos de inspecciones

La PHA lleva a cabo los siguientes tipos de inspecciones según sea necesario. Cada tipo de inspección se describe en los párrafos siguientes.

- *Inspecciones iniciales.* La PHA lleva a cabo inspecciones iniciales en respuesta a una solicitud de la familia para aprobar una unidad para participar en el programa HCV.
- *Inspecciones periódicas.* El HUD exige a la PHA que inspeccione cada unidad alquilada al menos una vez al año o cada dos años (o cada tres años en el caso de las PHA rurales pequeñas, tal y como se define en 24 CFR 982.305(b)(2)), dependiendo de la política de la PHA, para confirmar que la unidad sigue cumpliendo las normas de calidad de la vivienda.
- *Inspecciones intermedias.* El propietario, la familia o un tercero pueden solicitar una inspección especial como resultado de problemas identificados en una unidad entre las inspecciones anuales.
- *Inspecciones de control de supervisión.* El HUD exige que un supervisor u otra persona cualificada inspeccione una muestra de unidades para evaluar el trabajo de los inspectores y garantizar que las inspecciones se realizan de conformidad con las normas de calidad de la vivienda.

Inspección de unidades propiedad de la PHA [24 CFR 982.352(b)]

La PHA debe contratar los servicios de una entidad independiente para realizar todas las inspecciones en los casos en que una familia con HCV esté recibiendo asistencia en una unidad propiedad de la PHA, tal y como se define en 24 CFR 982.4. La entidad independiente debe comunicar los resultados de cada inspección a la familia y a la PHA. La agencia independiente debe estar aprobada por el HUD y puede ser la unidad del gobierno local general de la jurisdicción de la PHA (a menos que la PHA sea ella misma la unidad del gobierno local general o una agencia de dicho gobierno). La PHA debe informar a la familia, tanto verbalmente como por escrito, de que tiene derecho a seleccionar cualquier unidad elegible disponible para alquilar. La unidad propiedad de la PHA es seleccionada libremente por la familia, sin presión ni orientación por parte de la PHA.

Para obtener información sobre la inspección de las unidades propiedad de la PHA en el programa PBV, consulte los capítulos 17 y 18.

Costes de inspección [Aviso PIH 2016-05 y 24 CFR 5.705(h)]

La PHA no podrá cobrar a la familia por las inspecciones o reinspecciones de las unidades [24 CFR 982.405(g)].

En el caso de las inspecciones de unidades propiedad de la PHA, esta podrá compensar a la agencia independiente con cargo a los gastos administrativos corrientes (incluidos los gastos acreditados a la reserva para gastos administrativos) por las inspecciones realizadas. La PHA y la agencia independiente no podrán cobrar a la familia ningún gasto o cargo por la inspección [24 CFR.982.352(b)(1)(v)(B)].

La PHA no podrá cobrar al propietario por la inspección de la unidad antes del plazo inicial del contrato de arrendamiento ni por la primera inspección durante la ocupación asistida de la unidad. Sin embargo, la PHA podrá cobrar una tarifa razonable a los propietarios por las reinspecciones si un propietario notifica a la PHA que se ha realizado una reparación o que ha vencido el plazo asignado para las reparaciones y una reinspección revela que no se ha corregido ninguna deficiencia citada en la inspección anterior cuya reparación es responsabilidad del propietario, de conformidad con 24 CFR 982.404(a). No se podrán imponer tasas por daños causados por el inquilino, por casos en los que el inspector no haya podido acceder a la unidad o por nuevas deficiencias descubiertas durante una nueva inspección.

El propietario no puede transferir el costo de la tasa de reinspección a la familia. Las tasas de reinspección deben añadirse a las reservas para gastos administrativos de la PHA y solo pueden utilizarse para actividades relacionadas con la prestación de asistencia a los inquilinos.

Política de la AHA

La AHA no cobrará ninguna tasa por las reinspecciones fallidas.

Inspecciones por vídeo a distancia (RVI) [Aviso PIH 2020-31]

Como alternativa a algunas o todas las inspecciones in situ, la PHA puede, aunque no está obligada a ello, realizar inspecciones NSPIRE desde una ubicación remota utilizando tecnología de transmisión de vídeo y un representante en el lugar de la inspección. Dado que pueden darse circunstancias en las que la aplicación de la tecnología no proporcione información o pruebas suficientes para que la PHA pueda determinar adecuadamente si una condición incumple las normas NSPIRE, la Notificación PIH 2020-31 exige que, si una PHA decide aplicar las RVI, esta cuente con políticas y procedimientos para hacer frente a dichas limitaciones.

Política de la AHA

La AHA no realizará ninguna inspección utilizando RVI.

Notificación y programación

La familia debe permitir que la PHA inspeccione la unidad en horarios razonables y con un aviso previo razonable [24 CFR 982.551(d)].

Política de la AHA

Se notificará a la familia y al propietario con antelación razonable todas las inspecciones. Salvo en caso de emergencia que ponga en peligro la vida, se considerará que la notificación es razonable si se realiza con

de 48 horas. Las inspecciones pueden programarse entre las 8:00 a. m. y las 7:00 p. m. Por lo general, las inspecciones se realizarán únicamente en días hábiles. En caso de emergencia que ponga en peligro la vida, la AHA avisará con la mayor antelación posible, dada la naturaleza de la emergencia.

Asistencia del propietario y la familia a las inspecciones

El HUD permite a la PHA establecer una política sobre la presencia de la familia y el propietario en el momento de la inspección [HCV GB p. 10-27].

Política de la AHA

Cuando una familia ocupa la unidad en el momento de la inspección, debe estar presente un adulto autorizado para la inspección. Se recomienda la presencia del propietario o de su representante, pero no es obligatoria.

En la inspección inicial de una unidad desocupada, la AHA inspeccionará la unidad en presencia del propietario o del representante del propietario. Se permite la presencia de un representante de la familia, pero no es obligatoria.

8-II.B. INSPECCIÓN INICIAL [24 CFR 982.405(a)]

Las normas del HUD exigen que las unidades que reciben ayuda del programa HCV sean inspeccionadas para determinar que cumplen las normas de calidad de la vivienda antes de que la PHA apruebe el alquiler subvencionado.

Sin embargo, las PHA tienen dos opciones para incluir las unidades en el contrato HAP (o, en el caso de PBV, aprobar la ocupación y la firma de un contrato de alquiler) más rápidamente. La PHA puede, pero no está obligada a aprobar el alquiler asistido e iniciar el HAP si la unidad:

- No supera la inspección inicial, pero solo si no se detectan deficiencias que pongan en peligro la vida; y/o
- Ha superado una inspección alternativa en los últimos 24 meses.

Si la PHA adopta la opción de inspección alternativa en combinación con la opción de deficiencias que no ponen en peligro la vida, la PHA debe cumplir los requisitos de notificación a la familia y al propietario que se enumeran en 24 CFR 982.406(f). De lo contrario, si no se adopta ninguna de las disposiciones anteriores, la PHA debe determinar que la unidad seleccionada por la familia cumple las normas NSPIRE antes de aprobar el alquiler.

Aprobación de unidades con deficiencias que no ponen en peligro la vida [Aviso FR 1/18/17; Aviso PIH 2017-20; Aviso FR 5/7/24; y 24 CFR 982.405(j)]

La PHA puede aprobar el alquiler asistido, firmar un contrato HAP y comenzar a pagar el HAP si una unidad no pasa la inspección inicial, pero solo si las deficiencias identificadas no son potencialmente mortales. Esto se conoce como la «opción NLT». Una PHA que aplique la opción NLT puede aplicar la opción a todas las inspecciones iniciales de la PHA o puede limitarla a determinadas unidades. Si se adopta la opción NLT, la PHA debe cumplir los requisitos establecidos en 24 CFR 982.405(j) para la notificación a la familia y al propietario.

El plan administrativo de la PHA debe especificar las circunstancias en las que la PHA ejercerá la opción NLT, si la hay.

Política de la AHA

La AHA no utilizará la opción NLT. Todas las unidades deben pasar la inspección inicial en la fecha de entrada en vigor del contrato HAP o antes.

Aprobación de unidades que utilizan inspecciones alternativas [Aviso FR 1/18/17; Aviso PIH 2017-20; Aviso FR 5/7/24; y 24 CFR 982.406]

La PHA puede aprobar el alquiler asistido, firmar un contrato HAP y comenzar a pagar el HAP si una unidad ha superado una inspección alternativa (es decir, una inspección realizada para otro programa de vivienda) llevada a cabo en los últimos 24 meses, siempre que la PHA pueda obtener los resultados de la inspección alternativa, la propiedad haya recibido una calificación de «aprobado» (si procede) y la inspección cumple los requisitos establecidos en 24 CFR 982.406(c) y (d). La PHA puede implementar el uso de inspecciones alternativas tanto para las inspecciones iniciales como para las periódicas, o puede limitar el uso de inspecciones alternativas a las inspecciones iniciales o a las periódicas. Si se utilizan inspecciones alternativas, la PHA debe cumplir los requisitos establecidos en 24 CFR 982.406(e)(2) para la notificación a la familia y al propietario.

Una PHA que recurra a inspecciones alternativas debe identificar el método de inspección alternativo que se utiliza en el plan administrativo de la PHA.

Política de la AHA

La AHA no se basará en inspecciones alternativas y realizará una inspección inicial de cada unidad antes de firmar un contrato HAP con el propietario.

Calendario de las inspecciones iniciales [24 CFR 982.305(b)(2)(i)]

A menos que la PHA recurra a inspecciones alternativas, el HUD exige a las PHA con menos de 1250 unidades presupuestadas que realicen la inspección inicial, determinen si la unidad cumple las normas de calidad de la vivienda y notifiquen al propietario y a la familia la decisión tomada en un plazo de 15 días a partir de la presentación de la solicitud de aprobación del alquiler (RTA). En el caso de las PHA con 1250 o más unidades presupuestadas, en la medida de lo posible, dicha inspección y determinación deben completarse en un plazo de 15 días. El plazo de 15 días se suspende durante cualquier período en el que la unidad no esté disponible para su inspección.

Política de la AHA

La AHA completará la inspección inicial, determinará si la unidad cumple con los estándares NSPIRE y notificará al propietario y a la familia la decisión en un plazo de 15 días a partir de la presentación de la Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (RTA).

Resultados de la inspección y nuevas inspecciones

En el caso de las nuevas unidades propuestas para el programa HCV, las deficiencias que pongan en peligro la vida deben resolverse antes de que se firme el contrato HAP y la familia se mude a la unidad.

Política de la AHA

Si se detecta alguna deficiencia, se notificará al propietario y se le dará un plazo para corregirla. Si el propietario lo solicita, la AHA podrá ampliar el plazo para corregir las deficiencias por motivos justificados. La AHA volverá a inspeccionar la unidad en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha en que el propietario notifique a la AHA que se han realizado las correcciones necesarias.

Si el plazo para corregir las deficiencias (o cualquier prórroga aprobada por la AHA) ha vencido, o si la unidad no supera la nueva inspección, la AHA notificará al propietario y a la familia que la unidad ha sido rechazada y que la familia debe buscar otra unidad. La AHA puede aceptar realizar una segunda inspección, por motivos justificados, a petición de la familia y del propietario.

Tras una reinspección fallida, la familia puede presentar una nueva Solicitud de aprobación de alquiler para la misma unidad después de que el propietario haya realizado las reparaciones, si no puede encontrar otra unidad adecuada.

Servicios públicos

Por lo general, en el momento del alquiler inicial, el propietario es responsable de demostrar que todos los servicios públicos funcionan correctamente, incluidos aquellos que la familia deberá pagar.

Política de la AHA

Los servicios públicos deben estar disponibles para su comprobación en el momento de la inspección inicial.

Electrodomésticos

Política de AHA

Si la familia es responsable de suministrar la estufa y/o el refrigerador, la AHA permitirá que la estufa y el refrigerador se coloquen en la unidad después de que esta haya cumplido con todos los demás requisitos de NSPIRE. Los electrodomésticos requeridos deben estar instalados antes de que la AHA ejecute el contrato HAP. La AHA ejecutará el contrato HAP basándose en una certificación de la familia de que los electrodomésticos han sido instalados y funcionan. Se programará una inspección de confirmación en un plazo de 30 días a partir de la aprobación del contrato HAP.

8-IL.C. INSPECCIONES PERIÓDICAS [24 CFR 982.405(b) y Aviso PIH 2016-05]

El HUD exige a la PHA que inspeccione cada unidad sujeta al contrato HAP al menos cada dos años (o cada tres años en el caso de las PHA rurales pequeñas), para confirmar que la unidad sigue cumpliendo las normas NSPIRE. La inspección puede realizarse junto con la revisión anual de la familia, pero también puede realizarse por separado.

Política de la AHA

Cada unidad bajo contrato HAP debe ser inspeccionada cada dos años, en un plazo de 24 meses a partir de la última inspección completa. La AHA se reserva el derecho de exigir inspecciones anuales de cualquier unidad o propietario en cualquier momento.

La AHA no se basará en normas de inspección alternativas.

Programación de la inspección

Política de la AHA

Si un adulto no puede estar presente en la fecha programada, la familia debe solicitar a la AHA que re programe la inspección. La AHA y la familia acordarán una nueva fecha de inspección que, por lo general, deberá tener lugar en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha originalmente programada. La AHA podrá programar una inspección más de cinco días hábiles después de la fecha original por motivos justificados.

Si la familia no acude a la primera cita programada sin solicitar una nueva fecha de inspección, la AHA programará automáticamente una segunda inspección. Si la familia no acude a dos inspecciones programadas sin la aprobación de la AHA, esta considerará que la familia ha incumplido su obligación de poner la unidad a disposición para su inspección. Esto puede dar lugar a la terminación de la asistencia a la familia de conformidad con el capítulo 12.

8-II.D. INSPECCIONES PROVISIONALES [24 CFR 982.405(d)]

Si una familia participante o un funcionario del gobierno notifica a la PHA una posible deficiencia, se aplicará lo siguiente:

- Si la deficiencia notificada pone en peligro la vida, la PHA debe, en un plazo de 24 horas desde la notificación, inspeccionar la vivienda y notificar al propietario si se confirma la deficiencia que pone en peligro la vida. A continuación, el propietario debe realizar las reparaciones en un plazo de 24 horas desde la notificación de la PHA.
- Si la deficiencia notificada no pone en peligro la vida, la PHA debe, en un plazo de 15 días a partir de la notificación, inspeccionar la unidad y notificar al propietario si se confirma la deficiencia. A continuación, el propietario debe realizar las reparaciones en un plazo de 30 días a partir de la notificación de la PHA o en cualquier prórroga aprobada por la PHA.

Política de la AHA

Durante una inspección provisional, la AHA generalmente inspeccionará solo las deficiencias que se hayan notificado. Sin embargo, el inspector registrará cualquier deficiencia adicional que observe y exigirá a la parte responsable que realice las reparaciones necesarias.

Si la inspección periódica ha sido programada o vence en un plazo de 90 días a partir de la fecha en que se programa la inspección provisional, la AHA puede optar por realizar una inspección completa.

8-II.E. INSPECCIONES DE CONTROL DE CALIDAD DE SUPERVISIÓN [24 CFR 982.405(b); 24 CFR 985.3(e); HCV GB, p. 10-32]

El HUD exige que un supervisor de la PHA u otra persona cualificada realice inspecciones de control de calidad de una muestra de unidades para garantizar que cada inspector está llevando a cabo inspecciones precisas y completas y que existe coherencia en la aplicación de las normas NSPIRE.

La muestra de unidades debe incluir únicamente unidades que hayan sido inspeccionadas en los tres meses anteriores. La muestra seleccionada debe ser representativa de los barrios y del trabajo de una muestra representativa de inspectores.

8-II.F. RESULTADOS DE LAS INSPECCIONES Y REVISIONES DE LAS UNIDADES BAJO CONTRATO HAP

Plazos de corrección

Cada deficiencia se identifica en las normas NSPIRE como potencialmente mortal, grave, moderada o leve.

En el caso de las unidades con contrato HAP, las deficiencias que pongan en peligro la vida deben corregirse en un plazo de 24 horas tras la notificación. Todas las demás deficiencias que no pongan en peligro la vida (graves y moderadas) deben corregirse en un plazo de 30 días (o una prórroga aprobada por la PHA) tras la notificación.

Si se detectan deficiencias leves en una unidad, estas deficiencias se considerarán aprobadas y el inspector solo las anotará a título informativo.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP firmados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:

Notificación de medidas correctivas

Se notificará por escrito al propietario y a la familia los resultados de todas las inspecciones. Cuando una inspección identifique deficiencias, la PHA determinará (1) si el incumplimiento es una condición que pone en peligro la vida y (2) si la familia o el propietario son responsables.

Política de la AHA

Cuando se identifiquen deficiencias que pongan en peligro la vida, la AHA notificará inmediatamente a ambas partes por teléfono o correo electrónico. La notificación especificará quién es responsable de corregir la infracción. Las medidas correctivas deben tomarse en un plazo de 24 horas a partir de la notificación de la AHA.

Cuando se identifiquen fallos graves o moderados, la AHA enviará al propietario y a la familia una notificación por escrito de los resultados de la inspección en un plazo de cinco días hábiles a partir de la inspección. La notificación por escrito especificará quién es responsable de corregir la infracción y el plazo en el que debe corregirse el fallo. Por lo general, se concederá un plazo máximo de 30 días para la corrección. Si se identifican deficiencias leves, estas solo se anotarán a título informativo.

La notificación de los resultados de la inspección informará al propietario de que, si las condiciones que ponen en peligro la vida no se corrigen en un plazo de 24 horas, y las condiciones que no ponen en peligro la vida no se corrigen en el plazo especificado (o en cualquier prórroga aprobada por la AHA), el HAP del propietario se reducirá de acuerdo con la política de la AHA (véase 8-II.G.).

Del mismo modo, en el caso de deficiencias causadas por la familia, la notificación informará a la familia de que, si no se realizan las correcciones en el plazo especificado (o en cualquier prórroga aprobada por la AHA, si procede), se dará por terminada la asistencia a la familia de acuerdo con la política de la AHA (véase el capítulo 12).

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:

Notificación de medidas correctivas [24 CFR 982.404(d)(1)]

El propietario debe mantener la unidad de conformidad con las normas de calidad de la vivienda. La unidad incumple las normas de calidad de la vivienda si:

- La PHA o un inspector autorizado determina que la unidad presenta deficiencias en las normas de calidad de la vivienda basándose en una inspección
- La PHA notificó por escrito al propietario las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda de la unidad; y

- Las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda de la unidad no se corrigen en los plazos establecidos.

Una PHA puede retener los pagos de asistencia para las unidades que presenten deficiencias una vez que se haya notificado por escrito al propietario dichas deficiencias. El plan administrativo de la PHA debe identificar las condiciones en las que la PHA retendrá el HAP. En este caso, si la unidad se pone en conformidad durante el período de subsanación aplicable, la PHA debe reanudar los pagos de asistencia y proporcionar los pagos para cubrir el período de tiempo durante el cual se retuvieron los pagos.

La PHA deberá reducir el HAP, incluidas las cantidades que se hayan retenido, si el propietario no realiza las reparaciones dentro del período de subsanación aplicable. La PHA deberá notificar a la familia y al propietario que está reduciendo los pagos y, si la unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda en un plazo de 60 días (o un plazo más largo razonable establecido por la PHA), la PHA rescindirá el contrato HAP para la unidad y la familia tendrá que mudarse para seguir recibiendo la asistencia.

Política de la AHA

Se notificará por escrito al propietario y a la familia los resultados de todas las inspecciones. Cuando una inspección identifique incumplimientos de las normas de calidad de la vivienda, la AHA determinará

(1) si la avería supone un peligro para la vida y (2) si la responsabilidad recae en la familia o en el propietario.

La AHA no retendrá los pagos de asistencia tras notificar las deficiencias al propietario.

Cuando se identifiquen condiciones que pongan en peligro la vida, la AHA notificará inmediatamente a ambas partes por teléfono o correo electrónico. La notificación especificará quién es responsable de corregir la infracción. Las medidas correctivas deben tomarse en un plazo de 24 horas a partir de la notificación de la AHA.

Cuando se identifiquen fallos que no pongan en peligro la vida, la AHA enviará al propietario y a la familia una notificación por escrito de los resultados de la inspección en un plazo de cinco días hábiles a partir de la inspección. La notificación por escrito especificará quién es responsable de corregir la infracción y el plazo en el que debe corregirse el fallo. Por lo general, se concederá un plazo máximo de 30 días para la corrección.

Si el propietario es responsable de corregir la deficiencia, la notificación de los resultados de la inspección le informará de que, si las condiciones que ponen en peligro la vida no se corrigen en un plazo de 24 horas y las que no ponen en peligro la vida no se corrigen en el plazo especificado (o en cualquier prórroga aprobada por la PHA), el HAP del propietario se reducirá de acuerdo con la política de la PHA (véase 8-II.G.).

Del mismo modo, si la familia es responsable de corregir la deficiencia, la notificación informará a la familia de que, si las correcciones no se realizan dentro del plazo especificado (o cualquier prórroga aprobada por la AHA

, si procede), se dará por terminada la asistencia a la familia de conformidad con la política de la PHA (véase el capítulo 12).

Prórrogas

En caso de deficiencias que pongan en peligro la vida, la PHA no puede conceder una prórroga del plazo de 24 horas para la adopción de medidas correctivas. En caso de condiciones graves o moderadas, la PHA puede conceder una excepción a los plazos exigidos para corregir la infracción, si la PHA determina que la prórroga es apropiada.

Política de la AHA

Se concederán prórrogas en los casos en que la AHA haya determinado que el propietario ha realizado un esfuerzo de buena fe para corregir las deficiencias y no puede hacerlo por motivos ajenos a su voluntad. Entre los motivos se incluyen, entre otros, los siguientes:

No se puede completar una reparación porque no se dispone de las piezas o los servicios necesarios. No se puede completar una reparación debido a las condiciones meteorológicas.

Se necesita una adaptación razonable porque la familia incluye a una persona con discapacidad.

La duración de la prórroga se determinará caso por caso, pero no excederá los 60 días, salvo en caso de retrasos causados por las condiciones meteorológicas. En caso de condiciones meteorológicas adversas, las prórrogas podrán prolongarse hasta que el tiempo haya mejorado lo suficiente como para que sea posible realizar las reparaciones. Las reparaciones necesarias deberán realizarse en un plazo de 15 días naturales, una vez que las condiciones meteorológicas hayan remitido.

Reinspecciones [24 CFR 982.405(i)]

Cuando una PHA debe verificar la corrección de una deficiencia, puede utilizar métodos de verificación distintos de otra inspección in situ.

Política de la AHA

La AHA llevará a cabo una nueva inspección inmediatamente después de que finalice el período de corrección o cualquier prórroga aprobada por la AHA.

Se notificará a la familia y al propietario con una antelación razonable la fecha de la nueva inspección. Si las deficiencias no se han corregido en el momento de la nueva inspección, la AHA enviará un aviso de subsanación al propietario o, en caso de infracciones causadas por la familia, un aviso de rescisión a la familia, de conformidad con las políticas de la AHA. Si la AHA no puede acceder a la unidad para llevar a cabo la nueva inspección programada, considerará que la familia ha incumplido su obligación de poner la unidad a disposición para la

inspección. Esto puede dar lugar a la terminación de la asistencia a la familia de conformidad con el Capítulo 12.

La AHA no aceptará autocertificaciones de reparaciones. No se aceptarán fotografías u otra documentación de las reparaciones en lugar de una nueva inspección.

8-IL.G. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Si el propietario no mantiene la vivienda de acuerdo con las normas NSPIRE, la PHA deberá tomar medidas inmediatas y enérgicas para hacer cumplir las obligaciones del propietario.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP firmados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:

Reducción del HAP

Si un propietario no corrige las deficiencias en el plazo especificado por la PHA, el HUD exige a la PHA que reduzca los pagos de asistencia para la vivienda a más tardar el primer día del mes siguiente al período de corrección especificado (incluida cualquier prórroga aprobada) [24 CFR 985.3(f)]. No se realizarán pagos retroactivos al propietario por el período en que se redujo el alquiler. Los alquileres de los propietarios no se reducen como resultado de deficiencias que son responsabilidad de la familia.

Política de la AHA

La AHA hará efectivas todas las reducciones de HAP el primer día del mes siguiente a la expiración del período de corrección especificado por la AHA (incluida cualquier prórroga).

La AHA inspeccionará las unidades objeto de reducción en un plazo de cinco días hábiles a partir de la notificación del propietario de que los trabajos han finalizado. El pago se reanudará a partir del día en que la unidad supere la inspección.

Durante cualquier período de reducción, la familia seguirá siendo responsable de su parte del alquiler. El propietario no podrá reclamar a la familia el pago de los importes reducidos ni utilizar la reducción como motivo de desahucio.

Rescisión del contrato HAP

La PHA debe decidir la duración del periodo de reducción antes de rescindir el contrato HAP. La PHA no debe rescindir el contrato hasta que la familia encuentre otra unidad, siempre que lo haga en un plazo razonable [HCV GB p. 10-29], y debe notificar la rescisión al propietario con una antelación razonable. La PHA emitirá un vale para que la familia pueda mudarse a otra unidad, tal y como se describe en el capítulo 10.

Política de la AHA

El período máximo durante el cual se puede suspender el HAP es de 90 días. Sin embargo, si el propietario completa las correcciones y notifica a la AHA antes de la fecha de terminación del contrato HAP, la AHA puede rescindir la notificación de terminación si (1) la familia aún reside en la unidad y desea permanecer en ella y (2) la unidad pasa la inspección.

El plazo razonable de preaviso de rescisión del contrato HAP por parte de la AHA es de 30 días.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:

Retención del HAP [24 CFR 982.404(d)(1)]

Una PHA puede retener los pagos de asistencia para las unidades que presenten deficiencias en las normas de calidad de la vivienda una vez que la PHA haya notificado por escrito al propietario dichas deficiencias. El plan administrativo de la PHA debe identificar las condiciones en las que la PHA retendrá el HAP. En este caso, si la unidad se pone en conformidad durante el período de subsanación aplicable, la PHA reanuda los pagos de asistencia y proporciona pagos de asistencia para cubrir el período de tiempo durante el cual se retuvieron los pagos.

Política de la AHA

La AHA no retendrá los pagos de asistencia tras notificar al propietario las deficiencias.

Reducción del HAP [24 CFR 982.404(d)(2)]

La PHA deberá reducir el HAP, incluidas las cantidades que se hayan retenido, si el propietario no realiza las reparaciones dentro del plazo de subsanación aplicable. En este caso, la PHA deberá notificar a la familia y al propietario que está reduciendo los pagos y, si la unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda en un plazo de 60 días (o un plazo razonablemente más largo establecido por la PHA), la PHA rescindiré el contrato HAP para la unidad y la familia tendrá que mudarse para seguir recibiendo la ayuda.

El propietario no podrá rescindir el contrato de alquiler de ninguna familia debido a la retención o reducción de la ayuda.

Política de la AHA

La AHA hará efectivas todas las reducciones de HAP el primer día del mes siguiente a la expiración del período de corrección especificado por la AHA (incluida cualquier prórroga).

La AHA inspeccionará las unidades objeto de reducción en un plazo de cinco días hábiles a partir de la notificación del propietario de que los trabajos han finalizado. El pago se reanudará a partir del día en que la unidad supere la inspección.

Durante cualquier período de reducción, la familia seguirá siendo responsable de su parte del alquiler.

Para conocer las políticas de la PHA sobre los traslados de familias cuando las unidades están en reducción y la rescisión del contrato HAP cuando una familia se traslada debido a deficiencias, consulte la sección 10-I.B.

Rescisión del contrato HAP

La PHA debe decidir cuánto tiempo durará el período de reducción antes de rescindir el contrato HAP. Si la unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda en un plazo de 60 días (o un período más largo razonable establecido por la PHA), la PHA rescindiré el contrato HAP para la unidad y la familia tendrá que mudarse para seguir recibiendo asistencia. En este caso, la PHA deberá entregar a la familia el vale para mudarse al menos 30 días antes de la rescisión del contrato HAP.

Política de la AHA

El período máximo durante el cual se puede suspender el HAP es de 60 días. Sin embargo, si el propietario completa las correcciones y notifica a la AHA antes de la fecha de terminación del contrato HAP, la AHA puede rescindir la notificación de terminación si (1) la familia aún reside en la unidad y desea permanecer en ella y (2) la unidad pasa la inspección.

El plazo razonable de preaviso de la rescisión del contrato HAP por parte de la PHA es de 30 días. La AHA emitirá un vale para permitir a la familia mudarse a otra unidad, tal y como se describe en el capítulo 10.

8-II.H. CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA FAMILIA [24 CFR 982.404(b)]

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:

Las familias son responsables de corregir cualquier deficiencia indicada en el párrafo 8-I.D. Si la familia no corrige una infracción dentro del plazo concedido por la PHA (y cualquier prórroga), la PHA suspenderá la ayuda a la familia, de acuerdo con las políticas descritas en el capítulo 12.

Si el propietario realiza una reparación de la que es responsable la familia en virtud del contrato de arrendamiento, el propietario podrá facturar a la familia el coste de la reparación.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP firmados o renovados a partir del 6 de junio de 2024:

Si la PHA eximió al arrendador de la responsabilidad por las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda que se haya determinado que fueron causadas por el inquilino, cualquier miembro del hogar o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino (véase la sección 8-I.D), la familia será responsable de corregir cualquier infracción de las normas de calidad de la vivienda enumeradas en el párrafo 8.I.D. Si la familia no corrige la infracción en el plazo concedido por la PHA (y cualquier prórroga), la PHA dará por terminada la ayuda a la familia, de acuerdo con las políticas descritas en el capítulo 12.

Si el propietario realiza una reparación de la que es responsable la familia en virtud del contrato de arrendamiento, el propietario podrá facturar a la familia el coste de la reparación y podrá celebrar un acuerdo de reembolso con la familia.

PARTE III: RAZONABILIDAD DEL ALQUILER [24 CFR 982.507]

8-III.A. RESUMEN

Salvo en el caso de determinadas unidades subvencionadas por LIHTC y HOME, no se podrá aprobar ningún contrato HAP hasta que la PHA haya determinado que el alquiler de la unidad es razonable. El objetivo de la prueba de razonabilidad del alquiler es garantizar que se paga un alquiler justo por cada unidad alquilada en el marco del programa HCV.

Las regulaciones del HUD definen un alquiler razonable como aquel que no excede el alquiler cobrado por unidades comparables y sin asistencia en la misma zona de mercado. El HUD también exige que los propietarios no cobren más por las unidades asistidas que por las unidades comparables en el mismo inmueble. En esta parte se explica el método utilizado para determinar si el alquiler de una unidad es razonable.

Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 982.352(b)]

En los casos en que una familia con HCV reciba asistencia en una unidad propiedad de la PHA, esta última deberá contratar los servicios de una entidad independiente para determinar la razonabilidad del alquiler de conformidad con los requisitos del programa y para ayudar a la familia a negociar el alquiler contractual cuando esta solicite asistencia. Una unidad propiedad de la PHA se define como una unidad que es propiedad de la PHA que administra la asistencia en virtud del ACC consolidado (incluida una unidad propiedad de una entidad controlada sustancialmente por la PHA). La agencia independiente debe comunicar los resultados de la determinación de la razonabilidad del alquiler a la familia y a la PHA. La agencia independiente debe estar aprobada por el HUD y puede ser la unidad del gobierno local general de la jurisdicción de la PHA (a menos que la PHA sea ella misma la unidad del gobierno local general o una agencia de dicho gobierno).

8-III.B. CUÁNDO SE REQUIEREN DETERMINACIONES DE RAZONABILIDAD DEL ALQUILER

Determinaciones de alquiler iniciadas por el propietario

La PHA debe determinar la razonabilidad del alquiler en el momento de la ocupación inicial y siempre que el propietario solicite un ajuste del alquiler.

El propietario y la familia negocian primero el alquiler de una unidad. La PHA (o una agencia independiente en el caso de unidades propiedad de la PHA) ayudará a la familia con las negociaciones si así lo solicita. En el momento de la ocupación inicial, la PHA debe determinar si el alquiler propuesto es razonable antes de firmar un contrato HAP. El propietario no debe cambiar el alquiler durante el plazo inicial del contrato de alquiler. Las solicitudes posteriores de ajuste del alquiler deben ser coherentes con el contrato de alquiler entre el propietario y la familia. No se aprobarán aumentos de alquiler a menos que se hayan corregido los elementos defectuosos identificados en la inspección más reciente.

Política de la AHA

- Tras el periodo de ocupación inicial, el propietario podrá solicitar un ajuste del alquiler de conformidad con el contrato de arrendamiento del propietario. Para las solicitudes de aumento del alquiler tras el arrendamiento inicial, la AHA podrá solicitar a los propietarios que proporcionen información sobre los alquileres cobrados por otras unidades del inmueble, si este cuenta con más de cuatro unidades. Al evaluar los alquileres propuestos en comparación con otras unidades del inmueble, la AHA tendrá en cuenta el tamaño de las unidades y la duración del arrendamiento en las demás unidades.

La AHA determinará si el aumento solicitado es razonable en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud del propietario. Se notificará por escrito al propietario la decisión tomada.

Todos los ajustes de alquiler entrarán en vigor el primer día del mes siguiente a los 60 días posteriores a la recepción por parte de la AHA de la solicitud del propietario o en la fecha especificada por el propietario, lo que sea posterior.

Determinaciones de razonabilidad del alquiler iniciadas por la PHA y el HUD

El HUD exige a la PHA que determine la razonabilidad del alquiler (incluso si el propietario no ha solicitado un cambio) si se produce una disminución del 10 % en el alquiler de mercado justo que entre en vigor al menos 60 días antes de la fecha de vencimiento del contrato. El HUD también puede ordenar a la PHA que tome una decisión en cualquier otro momento. La PHA puede decidir que es necesario realizar una nueva determinación de la razonabilidad del alquiler en cualquier momento.

Política de la AHA

Además de los casos descritos anteriormente, la AHA determinará la razonabilidad del alquiler en cualquier momento después del periodo de ocupación inicial si: (1) la AHA determina que la determinación inicial de la razonabilidad del alquiler fue errónea o (2) la AHA determina

que la información proporcionada por el propietario sobre la unidad u otras unidades en el mismo inmueble era incorrecta.

Unidades asistidas por LIHTC y HOME [24 CFR 982.507(c)]

En el caso de las unidades que reciben créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (LIHTC) o unidades asistidas en el marco del Programa de Asociaciones de Inversión en Vivienda (HOME) del HUD, no es necesario comparar el alquiler con el de unidades no asistidas si el alquiler del vale no supera el alquiler de otras unidades asistidas por LIHTC o HOME en el proyecto que no estén ocupadas por familias con asistencia basada en el inquilino.

En el caso de los LIHTC, si el alquiler solicitado por el propietario supera los alquileres LIHTC para familias sin vales, la PHA debe realizar un estudio de comparabilidad de alquileres de acuerdo con las normas del programa. En tales casos, el alquiler no podrá superar el menor de los siguientes importes: (1) el alquiler razonable determinado a partir del estudio de comparabilidad de alquileres; o (2) la norma de pago establecida por la PHA para el tamaño de la unidad en cuestión.

8-III.C. CÓMO SE ESTABLECE LA COMPARABILIDAD

Factores a tener en cuenta

El HUD exige a las PHA que tengan en cuenta los factores que se enumeran a continuación a la hora de determinar la comparabilidad de los alquileres. La PHA puede utilizar estos factores para ajustar al alza o a la baja los alquileres de las unidades de comparación cuando estas no sean idénticas a la unidad que recibe la ayuda del HCV.

- Ubicación y antigüedad
- Tamaño de la unidad, incluyendo el número de habitaciones y los metros cuadrados de las habitaciones
- El tipo de unidad, incluido el tipo de construcción (por ejemplo, unifamiliar, dúplex, con jardín, de baja altura, de gran altura)
- La calidad de las unidades, incluida la calidad de la construcción original, el mantenimiento y las mejoras realizadas
- Servicios y comodidades incluidos en el alquiler

➤ Unidades que no deben utilizarse como comparables

Las unidades comparables deben representar alquileres de mercado sin restricciones. Por lo tanto, las unidades que reciben algún tipo de ayuda federal, estatal o local que imponga restricciones al alquiler no pueden considerarse unidades comparables. Entre ellas se incluyen las unidades que reciben ayuda del HUD a través de cualquiera de los siguientes programas: Asistencia basada en proyectos de la Sección 8, proyectos de la Sección 236 y de la Sección 221(d)(3) con tipos de interés inferiores a los del mercado (BMIR), unidades asistidas por el programa HOME o el programa de subvenciones en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG) en las que se subvencionan los alquileres; unidades subvencionadas a través de créditos fiscales federales, estatales o locales; unidades subvencionadas por los programas de vivienda rural del Departamento de Agricultura, y unidades

cuyo alquiler está controlado por ordenanzas locales [Aviso PIH 2002-22, Aviso PIH 2005-20 y Aviso PIH 2020-19].

Nota: El Aviso PIH 2020-19, publicado el 21 de agosto de 2020, ofrece más orientación sobre la cuestión de qué constituye una unidad asistida.

➤ **Alquileres cobrados por otras unidades en el inmueble**

La Solicitud de aprobación de arrendamiento (HUD-52517) exige a los propietarios que proporcionen información, en el propio formulario, sobre el alquiler cobrado por otras unidades comparables no asistidas en el inmueble si este incluye más de 4 unidades.

Al aceptar el pago de la PHA cada mes, el propietario certifica que el alquiler no es superior al alquiler cobrado por unidades comparables sin ayuda en el mismo inmueble. Si se le solicita, el propietario debe proporcionar a la PHA información sobre los alquileres cobrados por otras unidades en el mismo inmueble.

8-III.D. METODOLOGÍA DE LA PHA PARA DETERMINAR LA RAZONABILIDAD DEL ALQUILER

Cómo se recopilan los datos del mercado

Política de la AHA

La AHA recopilará y mantendrá datos sobre los alquileres de mercado en su jurisdicción. Las fuentes de información incluyen periódicos, agentes inmobiliarios, estudios de mercado, consultas a propietarios y otras fuentes disponibles. Los datos se mantendrán por tamaño de dormitorio y zonas de mercado. Las áreas de mercado pueden definirse por códigos postales, distritos censales, barrios y límites naturales o artificiales identificables. Los datos se actualizarán de forma continua y la información sobre alquileres con más de 12 meses de antigüedad se eliminará de la base de datos.

Cómo se determinan los alquileres

Política de la AHA

El alquiler de una unidad propuesta para recibir asistencia HCV se comparará con el alquiler cobrado por unidades comparables en la misma zona de mercado. La AHA elaborará una gama de precios para unidades comparables según el tamaño de las habitaciones dentro de zonas de mercado definidas. Las unidades propuestas para recibir asistencia HCV se compararán con las unidades dentro de esta gama de alquileres. Dado que las unidades pueden ser similares, pero no exactamente iguales a la unidad propuesta para recibir asistencia HCV, la AHA podrá realizar ajustes en la gama de precios para tener en cuenta estas diferencias.

- El ajuste debe reflejar el mercado local. No todas las diferencias entre unidades requieren ajustes (por ejemplo, la presencia o ausencia de un triturador de basura puede no afectar al alquiler en algunas áreas de mercado).

- Los ajustes pueden variar según el tipo de unidad (por ejemplo, un segundo cuarto de baño puede tener más valor en una unidad de tres dormitorios que en una de dos).
- El ajuste debe reflejar el valor de alquiler de la diferencia, no sus costes de construcción (por ejemplo, puede costar 20 000 dólares instalar un techo nuevo, pero es posible que el techo nuevo no suponga ninguna en lo que un inquilino estaría dispuesto a pagar, ya que se supone que las unidades de alquiler tienen techos en buen estado).
- Cuando un proyecto comparable ofrece concesiones en el alquiler (por ejemplo, el primer mes gratis o un alquiler reducido), los alquileres mensuales declarados se ajustarán en consecuencia. Por ejemplo, si un proyecto comparable declara alquileres de 500 dólares al mes, pero los nuevos inquilinos reciben el primer mes de alquiler gratis, el alquiler real de la unidad se calcularía de la siguiente manera: $500 \text{ dólares} \times 11 \text{ meses} = 5500 / 12 \text{ meses} = \text{alquiler mensual real de } 458 \text{ dólares}$.

La AHA notificará al propietario el alquiler que puede aprobar basándose en su análisis de los alquileres de unidades comparables. El propietario puede presentar información sobre otras unidades comparables en la zona de mercado. La AHA confirmará la exactitud de la información proporcionada y tendrá en cuenta esta información adicional al determinar el alquiler. El propietario debe presentar cualquier información adicional en un plazo de cinco días hábiles a partir de la solicitud de información de la AHA o de la solicitud del propietario para presentar información.

ANEXO 8-1: REQUISITOS DE HABITABILIDAD AFIRMATIVOS

Requisitos de habitabilidad afirmativos: Interior

Debe incluir al menos 1 detector de humo que funcione con pilas o cableado, en buen estado de funcionamiento, en cada nivel de la propiedad.

Debe cumplir o superar las normas de detección de monóxido de carbono establecidas por el Secretario a través de notificación <i>del Registro Federal</i> .

Cualquier toma de corriente instalada a menos de 6 pies de una fuente de agua debe estar protegida por un GFCI.

Debe haber una barandilla cuando haya una superficie elevada para caminar con una caída de 30 pulgadas o más medida verticalmente.

Debe tener luminarias fijas en todas las cocinas y en cada cuarto de baño.

No pueden contener calefactores sin ventilación que quemen gas, petróleo o queroseno.

Requisitos de habitabilidad afirmativos: Exterior

Cualquier toma de corriente instalada a menos de 6 pies de una fuente de agua debe estar protegida por un interruptor diferencial.

Debe haber una barandilla cuando haya una superficie elevada para caminar con una caída de 30 pulgadas o más medida verticalmente.

Requisitos de habitabilidad afirmativos: Unidad
Debe tener agua corriente fría y caliente en el baño y la cocina, incluida una fuente adecuada de agua potable en el baño y la cocina.
Debe incluir su propio cuarto de baño o instalaciones sanitarias que funcionen correctamente y puedan utilizarse con privacidad. Debe contener un lavabo, una bañera o ducha y un inodoro con cisterna interior.
Debe tener al menos un detector de humo que funcione con pilas o cableado, en buen estado de funcionamiento, en los siguientes lugares: • En cada nivel de la unidad Y • Dentro de cada dormitorio o zona de descanso Y • A una distancia de 21 pies de cualquier puerta de un dormitorio, medida a lo largo de un recorrido, Y • Cuando un detector de humo esté instalado fuera de un dormitorio y esté separado de una zona de estar adyacente por una puerta, también se debe instalar un detector de humo en el lado de la puerta que da a la zona de estar.
Si la unidad está ocupada por una persona con discapacidad auditiva, los detectores de humo deben tener un sistema de alarma diseñado para personas con discapacidad auditiva.
Debe tener una sala de estar y una cocina con fregadero, aparato para cocinar, refrigerador, área para preparar alimentos y área para almacenar alimentos.
Debe tener dos enchufes que funcionen o un enchufe que funcione y una lámpara fija en todas las habitaciones habitables.
Debe haber una lámpara fija en cada cuarto de baño y en la cocina.
Los enchufes situados a menos de 1,8 metros de una fuente de agua deben estar protegidos con un interruptor diferencial.
Debe tener una fuente de calefacción instalada de forma permanente.
Ninguna unidad puede contener calefactores sin ventilación que quemen gas, petróleo o queroseno.
Debe tener una barandilla cuando haya una superficie elevada para caminar con una caída de 30 pulgadas o más medida verticalmente.
Debe tener al menos un dormitorio o sala de estar/dormitorio por cada dos personas.



Capítulo 9 POLÍTICAS

GENERALES DE

ARRENDAMIENTO

INTRODUCCIÓN

El capítulo 9 cubre el proceso de arrendamiento desde la presentación de la solicitud de aprobación de arrendamiento por parte de la familia hasta la firma del contrato HAP.

Para que la PHA pueda ayudar a una familia en una unidad de vivienda concreta o firmar un contrato de ayuda para el pago de la vivienda (HAP) con el propietario de una unidad de vivienda, la PHA debe determinar que se cumplen todos los requisitos del programa:

- La unidad en sí misma debe cumplir los requisitos para ser considerada unidad elegible [24 CFR 982.305(a)].
- La unidad debe ser inspeccionada por la PHA y cumplir con las normas de calidad de vivienda aplicables [24 CFR 982.305(a)].
- El contrato de alquiler ofrecido por el propietario debe ser aprobable y debe incluir el anexo de arrendamiento requerido [24 CFR 982.305(a)].
- El alquiler que cobre el propietario por la unidad debe ser razonable [24 CFR 982.305(a)].
- El propietario debe ser un propietario elegible, aprobado por la PHA, sin conflictos de intereses [24 CFR 982.306].
- Solo para familias que alquilan una unidad por primera vez: cuando el alquiler bruto de la unidad supera el estándar de pago aplicable a la familia, la parte del alquiler que debe pagar la familia no puede superar el 40 % de los ingresos mensuales ajustados de la familia [24 CFR 982.305(a)].



9-I.A. SELECCIÓN DE INQUILINOS

La PHA no tiene ninguna responsabilidad ante el propietario u otras personas por el comportamiento de la familia o su idoneidad para el alquiler [24 CFR 982.307(a)(1)].

La PHA puede optar por evaluar a los solicitantes en cuanto al comportamiento de la familia o la idoneidad para el alquiler. Véase el capítulo 3 para obtener más información sobre las políticas de la PHA con respecto a la evaluación de las familias solicitantes para determinar su elegibilidad para el programa [24 CFR 982.307(a)(1)].

El propietario es responsable de la selección y elección de la familia que ocupará su unidad. En el momento de la aprobación del alquiler por parte de la PHA, o antes, la PHA debe informar al propietario de que la selección y elección para el alquiler es responsabilidad del propietario [24 CFR 982.307(a)(2)]. La PHA También debe informar al propietario o administrador sobre sus derechos y obligaciones en virtud de la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA) [24 CFR 5.2005(a)(2)].

La PHA debe proporcionar al propietario la dirección actual y anterior de la familia (tal y como figura en los registros de la PHA) y el nombre y la dirección (si la conoce la PHA) del arrendador en la dirección actual y anterior de la familia [24 CFR 982.307(b)(1)].

La PHA está autorizada, pero no obligada, a ofrecer al propietario otra información que obre en su poder sobre el historial de alquiler o el tráfico de drogas de los miembros de la familia [24 CFR 982.307(b)(2)].

La política de la PHA sobre el suministro de información al propietario debe incluirse en el paquete informativo de la familia [24 CFR 982.307(b)(3)].

La PHA no podrá revelar al propietario ninguna información confidencial proporcionada por la familia en respuesta a una solicitud de la PHA de documentación sobre violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, salvo que se solicite por escrito o con el consentimiento por escrito de la persona que proporcione la documentación [véase 24 CFR 5.2007(b)(4)].

Política de la AHA

La AHA no evaluará a los solicitantes en función de su comportamiento familiar o su idoneidad para el alquiler. La AHA no proporcionará información adicional sobre la evaluación al propietario.

9-I.B. SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ARRENDAMIENTO [Formulario HUD-52517]

Después de que se le expida un vale a la familia, esta deberá buscar una unidad elegible, con un propietario o arrendador dispuesto a participar en el programa de vales. Una vez que la familia encuentre una unidad adecuada y el propietario esté dispuesto a alquilarla en el marco del programa, el propietario y la familia deberán solicitar a la PHA que apruebe el alquiler asistido en la unidad seleccionada.

El propietario y la familia deben presentar dos documentos a la PHA:

- Solicitud de aprobación de arrendamiento (RTA) cumplimentada – Formulario HUD-52517
- Copia del contrato de alquiler propuesto, incluyendo el Anexo de Arrendamiento prescrito por el HUD – Formulario HUD-52641-A

La RTA contiene información importante sobre la unidad de alquiler seleccionada por la familia, incluyendo la dirección de la unidad, el número de dormitorios, el tipo de estructura, el año de construcción, los servicios públicos incluidos en el alquiler y la fecha de inicio solicitada del contrato de alquiler, necesaria para que la PHA determine si aprueba el alquiler asistido en esta unidad.

Los propietarios deben certificar el importe más reciente del alquiler cobrado por la unidad y proporcionar una explicación de cualquier diferencia entre el alquiler anterior y el alquiler propuesto.

Los propietarios deben certificar que no son padres, hijos, abuelos, nietos, hermanos o hermanas de ningún miembro de la familia, a menos que la PHA haya concedido una solicitud de adaptación razonable para una persona con discapacidad que sea miembro del hogar del inquilino.

En el caso de las viviendas construidas antes de 1978, los propietarios deben: 1) certificar que la vivienda, las zonas comunes y el exterior han sido declarados libres de pintura con plomo por un inspector certificado; o 2) adjuntar una declaración de pintura con plomo.

Tanto el RTA como el contrato de alquiler propuesto deben presentarse a más tardar en la fecha de vencimiento indicada en el vale. [HCV GB p.8-15].

La PHA debe identificar en el plan administrativo si se permitirá a la familia presentar más de un RTA a la vez [24 CFR 982.54(d)(25)].

Política de la AHA

El RTA debe estar firmado tanto por la familia como por el propietario. El propietario puede presentar el RTA en nombre de la familia.

El RTA completado (incluido el contrato de alquiler propuesto) debe presentarse en papel, en persona, por correo postal o por correo electrónico.

La familia no puede presentar más de un RTA a la vez, y la AHA no tramitará más de uno. Cuando la familia presente el RTA, la AHA lo revisará para comprobar que está completo.

Si el RTA está incompleto (incluida la falta de firma de la familia, del propietario o de ambos), o si el contrato de alquiler de la vivienda no se presenta junto con el RTA, la AHA notificará a la familia y al propietario las deficiencias.

La información y/o los documentos que falten solo se aceptarán en formato impreso, en persona, por correo postal o por correo electrónico. La AHA no aceptará información que falte por teléfono.

Cuando la familia presente el RTA y el contrato de arrendamiento propuesto, la AHA también revisará los términos del RTA para verificar que sean coherentes con los términos del contrato de arrendamiento propuesto.

Si los términos del RTA no son coherentes con los términos del contrato de alquiler propuesto, la AHA notificará a la familia y al propietario las discrepancias.

Las correcciones a los términos del RTA y/o del contrato de alquiler propuesto solo se aceptarán en formato impreso, en persona, por correo postal o por correo electrónico. La AHA no aceptará correcciones por teléfono.

Debido a la naturaleza urgente del proceso de aprobación del alquiler, la AHA intentará comunicarse con el propietario y la familia por teléfono o correo electrónico. La AHA utilizará el correo postal cuando no sea posible contactar con las partes por teléfono o correo electrónico.

9-I.C. PARTICIPACIÓN DEL PROPIETARIO

La PHA no aprueba formalmente la participación de un propietario en el programa HCV. Sin embargo, existen una serie de criterios por los que la PHA puede denegar la aprobación de un alquiler asistido basándose en el comportamiento anterior del propietario, en un conflicto de intereses o en otras cuestiones relacionadas con el propietario. También existen criterios por los que la PHA debe denegar la participación de un propietario. Ningún propietario tiene derecho a participar en el programa HCV [24 CFR 982.306(e)].

Véase el capítulo 13 para obtener información detallada sobre los requisitos que deben cumplir los propietarios para participar en el programa HCV.

9-I.D. UNIDADES ELEGIBLES

Hay una serie de criterios que debe cumplir una vivienda para poder optar a la ayuda del programa de vales. Por lo general, las familias titulares de un vale pueden elegir cualquier vivienda de alquiler disponible en el mercado dentro de la jurisdicción de la PHA. Esto incluye la vivienda que ocupan actualmente.

Unidades no elegibles [24 CFR 982.352(a)]

La PHA no puede ayudar a una unidad en el marco del programa de vales si la unidad es una vivienda pública o una vivienda para indígenas; una unidad que recibe ayuda basada en proyectos en virtud del artículo 8 de la Ley de 1937 (42 U.S.C. 1437f); residencias de ancianos, residencias asistidas o centros que prestan servicios psiquiátricos, médicos o de enfermería continuos; residencias universitarias u otras residencias escolares; unidades situadas en terrenos de instituciones penales, reformatorios, médicas, mentales y similares, públicas o privadas; una unidad ocupada por su propietario o por una persona con algún interés en la misma.

Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 982.352(b)]

Las unidades propiedad de la PHA, tal y como se definen en 24 CFR 982.4, también pueden alquilarse en el programa de vales. Para que una unidad propiedad de la PHA pueda alquilarse en el marco del programa de vales, la unidad no debe ser una vivienda no elegible y la PHA debe informar a la familia, tanto verbalmente como por escrito, de que la familia tiene derecho a seleccionar cualquier unidad elegible disponible para alquilar y que la familia es libre de seleccionar una unidad propiedad de la PHA sin ninguna presión o influencia por parte de la PHA. La PHA debe obtener los servicios de una entidad independiente para que desempeñe determinadas funciones, tal y como se describe en el artículo 24 CFR 982.352(b)(v)(A).

Política de la AHA

La AHA no dispone de ninguna unidad propiedad de la AHA que cumpla los requisitos para ser alquilada en el marco del programa de vales.

Tipos de viviendas especiales [24 CFR 982 Subparte M]

Las regulaciones del HUD permiten, pero no exigen en general, que la PHA permita a las familias utilizar la asistencia de vales en varios tipos de viviendas especiales, de acuerdo con los requisitos específicos aplicables a esos programas. Estos tipos de viviendas especiales incluyen viviendas de ocupación individual (SRO), viviendas colectivas, hogares grupales, viviendas compartidas, espacios para viviendas prefabricadas (donde la familia es propietaria de la vivienda prefabricada y solo alquila el espacio), viviendas cooperativas y opciones de propiedad de la vivienda. Consulte el capítulo 15 para obtener información específica y conocer las políticas sobre cualquiera de estos tipos de vivienda que la PHA ha decidido permitir.

Las normas exigen que la PHA permita el uso de cualquier tipo de vivienda especial si es necesario como adaptación razonable, de modo que el programa sea fácilmente accesible y utilizable por las personas con discapacidad.

Asistencia duplicada [24 CFR 982.352(c)]

Una familia no puede recibir la prestación de asistencia basada en el inquilino del HCV mientras reciba la prestación de cualquiera de las siguientes formas de subsidio de vivienda, para la misma unidad o para una unidad diferente:

- Ayuda para la vivienda pública o indígena;
- Otra asistencia de la Sección 8 (incluida otra asistencia basada en el inquilino);
- Asistencia en virtud de la antigua Sección 23 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (antes de la enmienda de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974);
- Suplementos de alquiler de la Sección 101;
- Pagos de asistencia para el alquiler de la Sección 236;
- Ayuda basada en el inquilino en virtud del Programa HOME;
- Ayudas para el alquiler en virtud del artículo 521 de la Ley de Vivienda de 1949 (un programa de la Administración de Desarrollo Rural);
- Cualquier subsidio local o estatal para el alquiler;
- Viviendas de apoyo para personas mayores en virtud del artículo 202;
- Sección 811, vivienda de apoyo para personas con discapacidad; (11) Proyectos de la Sección 202 para personas con discapacidad no ancianas (asistencia de la Sección 162); o
- Cualquier otra subvención federal, estatal o local duplicada para la vivienda, según lo determine el HUD. A estos efectos, «subvención para la vivienda» no incluye el componente de vivienda de una prestación social, una prestación de la seguridad social recibida por la familia o una reducción del alquiler debido a una deducción fiscal.

Inspección inicial

Para poder optar al programa, la vivienda debe estar en condiciones seguras y habitables y cumplir las normas de calidad aplicables. Consulte el capítulo 8 para obtener información detallada sobre las normas de inspección, así como sobre el proceso de inspección en el momento de la firma del contrato de alquiler inicial.

Tamaño de la unidad

Para poder optar al programa, la vivienda debe ser adecuada para el número de personas que componen el hogar. Se debe permitir a una familia alquilar una unidad de vivienda que, por lo demás, sea aceptable, con menos dormitorios que el número indicado en el vale emitido a la familia, siempre que la unidad cumpla los requisitos de espacio aplicables [24 CFR 5.703(d)(5)]. Se debe permitir a la familia alquilar una unidad de vivienda que, por lo demás, sea aceptable, con más dormitorios que el número indicado en el vale emitido a la familia. Consulte el capítulo 5 para obtener información detallada sobre las normas de subvención.

Rentabilidad del alquiler [24 CFR 982.305 y 24 CFR 982.507]

Para ser elegible, la unidad de vivienda debe tener un alquiler razonable. El alquiler debe ser razonable en relación con unidades comparables sin ayuda en la zona y no debe exceder los alquileres cobrados por el propietario por unidades comparables sin ayuda en el mismo inmueble. Véase el capítulo 8 para obtener información detallada sobre la razonabilidad del alquiler y el proceso de determinación de la razonabilidad del alquiler.

Carga del alquiler [24 CFR 982.508]

Cuando una familia alquila inicialmente una unidad y el alquiler bruto de la unidad supera el estándar de pago aplicable a la familia, la parte que corresponde a la familia no puede superar el 40 % de los ingresos mensuales ajustados de la familia. El término «parte que corresponde a la familia» se refiere a la cantidad que la familia paga por el alquiler y los servicios públicos. El alquiler bruto de la unidad menos el pago total de la ayuda para la vivienda (HAP) de la unidad es igual a la parte que corresponde a la familia. Véase el capítulo 6 para obtener más información sobre el cálculo del alquiler bruto, el uso de los estándares de pago y el cálculo de los ingresos familiares, la parte que corresponde a la familia del alquiler y la HAP.

9-I.E. ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y TENENCIA

La familia y el propietario deben firmar un contrato de arrendamiento por escrito para la unidad subvencionada. Este contrato de arrendamiento por escrito es un contrato entre la familia inquilina y el propietario; la PHA no es parte de este contrato.

El inquilino debe tener capacidad legal para celebrar un contrato de arrendamiento según la legislación estatal y local. «Capacidad legal» significa que el inquilino está obligado por los términos del contrato de arrendamiento y puede hacer valer los términos del contrato frente al propietario [24 CFR 982.308(a)].

Formulario de arrendamiento y anexo de tenencia [24 CFR 982.308].

Si el propietario utiliza un formulario de arrendamiento estándar para alquilar a inquilinos sin asistencia en la localidad o en el inmueble, el contrato de arrendamiento deberá estar redactado en dicho formulario estándar. Si el propietario no utiliza un formulario de arrendamiento estándar para alquilar a inquilinos sin asistencia, podrá utilizar otro tipo de contrato de arrendamiento. El contrato HAP prescrito por el HUD contiene la certificación del propietario de que, si utiliza un formulario de arrendamiento estándar para alquilar a inquilinos sin asistencia, el contrato de arrendamiento para los inquilinos asistidos se ajusta a dicho formulario estándar.

Todas las disposiciones del Anexo de Arrendamiento exigido por el HUD deben añadirse palabra por palabra al formulario de arrendamiento estándar del propietario. El Anexo de Arrendamiento incluye los requisitos del HUD para el arrendamiento. Dado que forma parte del contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá derecho a hacer cumplir el Anexo de Arrendamiento frente al propietario. Si existe un conflicto entre el contrato de arrendamiento del propietario y el Anexo de Arrendamiento, prevalecerán los términos del Anexo de Arrendamiento sobre cualquier otra disposición del contrato de arrendamiento.

Política de la AHA

La AHA no proporciona un modelo ni un contrato de alquiler estándar para que los propietarios lo utilicen en el programa HCV.

Información sobre el contrato de alquiler [24 CFR 982.308(d)]

El contrato de alquiler de la vivienda subvencionada debe contener toda la información requerida que se indica a continuación:

- Los nombres del propietario y del inquilino:
- La unidad alquilada (dirección, número de apartamento y cualquier otra información necesaria para identificar la unidad objeto del contrato)
- La duración del contrato de alquiler (duración inicial y cualquier disposición relativa a la renovación)
- El importe del alquiler mensual al propietario
- Especificación de los servicios y electrodomésticos que debe proporcionar el propietario y los que debe proporcionar la familia

Duración del alquiler asistido

La duración inicial del contrato de alquiler asistido debe ser de al menos un año [24 CFR 982.309]. La duración inicial del contrato también se indica en el contrato HAP.

Las normas del programa HUD permiten a la PHA aprobar un plazo inicial de arrendamiento más corto si se cumplen determinadas condiciones.

Política de la AHA

La AHA no aprobará un plazo inicial de arrendamiento inferior a un (1) año.

Durante el plazo inicial del contrato de arrendamiento, el propietario no podrá aumentar el alquiler al propietario [24 CFR 982.309].

Cualquier disposición relativa a la renovación del contrato de arrendamiento de la vivienda se indicará en el contrato de arrendamiento de la vivienda [Guía HCV, pág. 8-22]. No existen requisitos del HUD en relación con los plazos de prórroga de la renovación, salvo que deben figurar en el contrato de arrendamiento de la vivienda, si existen.

La PHA podrá ejecutar el contrato HAP incluso si queda menos de un año desde el inicio del plazo inicial del contrato de arrendamiento hasta el final del último incremento de financiación que expire en virtud del ACC consolidado. [24 CFR 982.309(b)].

Fianza [24 CFR 982.313 (a) y (b)]

El propietario puede cobrar un depósito de garantía al inquilino. La PHA puede prohibir los depósitos de garantía que excedan las prácticas del mercado privado o los importes cobrados por el propietario a inquilinos que no reciben asistencia. Sin embargo, si la PHA decide hacerlo, se debe añadir una cláusula a tal efecto en la Parte A del contrato HAP [Formulario HUD-52641].

Política de la AHA

La AHA permitirá al propietario cobrar cualquier importe de depósito de garantía que considere adecuado. Por lo tanto, no será necesario modificar el contrato HAP.

Acuerdos independientes no relacionados con el contrato de arrendamiento entre el propietario y el inquilino

Los propietarios no podrán exigir ni aceptar ningún pago de alquiler a la familia que supere el alquiler aprobado por la PHA, menos los pagos de ayuda a la vivienda de la PHA al propietario [24 CFR 982.451(b)(4)].

El propietario no podrá cobrar al inquilino cantidades adicionales por conceptos que estén incluidos habitualmente en el alquiler en la localidad, o que se proporcionen sin coste adicional a los inquilinos no subvencionados en el inmueble [24 CFR 982.510(c)].

Política de la AHA

La AHA permite a los propietarios y a las familias celebrar acuerdos independientes, distintos del contrato de alquiler, para servicios, electrodomésticos (excepto cocinas y frigoríficos) y otros elementos que no estén incluidos en el contrato de alquiler.

Cualquier artículo, electrodoméstico u otro servicio que se proporcione habitualmente a las familias que no reciben asistencia como parte del contrato de alquiler de la vivienda con dichas familias, o que esté instalado de forma permanente en la unidad de vivienda, debe incluirse en el contrato de alquiler de la vivienda para la familia que recibe asistencia. Estos artículos, electrodomésticos o servicios no pueden ser objeto de un contrato independiente no relacionado con el alquiler entre el propietario y la familia. Se prohíben los pagos adicionales por alquiler, o por artículos, electrodomésticos o servicios que se proporcionan habitualmente a las familias sin asistencia como parte del contrato de alquiler de la vivienda para esas familias.

Cualquier artículo, electrodoméstico u otro servicio que no se proporcione habitualmente a las familias sin asistencia como parte del contrato de alquiler de la vivienda con dichas familias, que no esté instalado de forma permanente en la unidad de vivienda y en el que la familia tenga la opción exclusiva de no utilizar el artículo, electrodoméstico o servicio, podrá incluirse en un contrato independiente no relacionado con el alquiler entre el propietario y la familia.

La familia no es responsable y no puede ser considerada responsable, en virtud de los términos del contrato de alquiler asistido, de ningún gasto derivado de un acuerdo independiente no incluido en el contrato de alquiler entre el propietario y la familia. El impago de cualquier gasto derivado de un acuerdo independiente no incluido en el contrato de alquiler entre el propietario y la familia no puede ser motivo de desahucio o rescisión del contrato de alquiler en virtud de los términos del contrato de alquiler asistido.

Los acuerdos independientes no relacionados con el contrato de alquiler que incluyan elementos adicionales, electrodomésticos u otros servicios pueden considerarse comodidades ofrecidas por el propietario y pueden tenerse en cuenta a la hora de determinar la razonabilidad del alquiler de la propiedad.

Revisión del contrato de arrendamiento por parte de la PHA

La PHA revisará el contrato de arrendamiento de la vivienda para verificar que cumple con todos los requisitos aplicables.

Política de la AHA

Si el contrato de alquiler de la vivienda está incompleto o es incorrecto, la AHA notificará a la familia y al propietario las deficiencias. La información que falte o que se corrija solo se aceptará en formato impreso, en persona, por correo postal o por correo electrónico. La AHA no aceptará información que falte o que se corrija por teléfono.

Dado que el proceso inicial de arrendamiento es urgente, la AHA intentará comunicarse con el propietario y la familia por teléfono o correo electrónico. La AHA utilizará el correo postal cuando no sea posible contactar con las partes por teléfono o correo electrónico.

La PHA está autorizada, aunque no obligada, a revisar el contrato de alquiler para determinar si cumple con la legislación estatal y local, y puede denegar la aprobación del alquiler si determina que el contrato no cumple con la legislación estatal o local [24 CFR 982.308(c)].

Política de la AHA

La AHA no revisará el contrato de arrendamiento del propietario para verificar su cumplimiento con la legislación estatal/local.

9-I.F. APROBACIÓN DEL ARRENDAMIENTO [24 CFR 982.305]

Tras recibir la solicitud de aprobación de la tenencia de la familia, junto con el contrato de alquiler propuesto, la PHA deberá notificar sin demora a la familia y al propietario si se aprueba la tenencia asistida.

Antes de aprobar el alquiler asistido y la firma de un contrato HAP, la PHA debe asegurarse de que se hayan completado todas las acciones y determinaciones necesarias, descritas en la Parte I de este capítulo.

Estas medidas incluyen garantizar que la unidad sea elegible; que la unidad haya sido inspeccionada por la PHA y cumpla con los estándares de calidad de la vivienda; que el contrato de arrendamiento ofrecido por el propietario sea aprobable e incluya el Anexo de Arrendamiento requerido; el alquiler que cobrará el propietario por la unidad es razonable; cuando la familia alquila inicialmente una unidad y el alquiler bruto de la unidad supera el estándar de pago aplicable a la familia, la parte del alquiler que debe pagar la familia no supera el 40 % de los ingresos mensuales ajustados de la familia [24 CFR 982.305(a)]; el propietario es un propietario elegible, no rechazado por la PHA, sin conflictos de intereses [24 CFR 982.306]; la familia y el propietario han firmado el contrato de arrendamiento, incluido el anexo de arrendamiento y la información sobre la presencia de pintura con plomo [24 CFR 982.305(b)].

Política de la AHA

La AHA completará su determinación en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de toda la información requerida.

Si los términos del RTA/contrato de arrendamiento propuesto se modifican por cualquier motivo, incluyendo, entre otros, la negociación con la AHA, esta obtendrá copias corregidas del RTA y del contrato de arrendamiento propuesto, firmadas por la familia y el propietario.

Las correcciones al RTA/contrato de arrendamiento propuesto solo se aceptarán en formato impreso, en persona, por correo postal o por correo electrónico. La AHA no aceptará correcciones por teléfono.

Si la AHA determina que el alquiler no puede ser aprobado por cualquier motivo, se notificará por escrito al propietario y a la familia y se les dará la oportunidad de abordar los motivos de la denegación. La AHA informará al propietario y a la familia de los pasos necesarios para obtener la aprobación del alquiler.

Cuando el alquiler no sea aprobable porque la unidad no es aprobable, la familia deberá continuar buscando una vivienda elegible dentro del plazo de validez del vale emitido.

Si el alquiler no es aprobable debido a la asequibilidad o razonabilidad del alquiler, la AHA intentará negociar el alquiler con el propietario. Si se negocia un nuevo alquiler aprobable

, se aprobará el alquiler. Si el propietario no está dispuesto a negociar un alquiler aprobable, la familia deberá continuar buscando una vivienda elegible dentro del plazo establecido en el vale emitido.

9-I.G. EJECUCIÓN DEL CONTRATO HAP [24 CFR 982.305]

El contrato HAP es un acuerdo escrito entre la PHA y el propietario de la unidad de vivienda. En virtud del contrato HAP, la PHA se compromete a realizar los pagos de asistencia para la vivienda al propietario en nombre de la familia, y el propietario se compromete a cumplir todos los requisitos del programa tal y como se establecen en el contrato HAP.

El formulario del contrato HAP es prescrito por el HUD.

Si la PHA ha dado su aprobación a la familia beneficiaria de la ayuda al alquiler, el propietario y la PHA deben formalizar el contrato HAP.

La duración del contrato HAP debe ser la misma que la del contrato de arrendamiento [24 CFR 982.451(a)(2)].

La PHA está autorizada a celebrar un contrato HAP incluso si los fondos disponibles en ese momento no cubren la totalidad de la duración del contrato HAP.

La PHA debe hacer todo lo posible para garantizar que el contrato HAP se firme antes del inicio del plazo del arrendamiento. En cualquier caso, el contrato HAP debe firmarse en un plazo máximo de 60 días naturales a partir del inicio del plazo del arrendamiento. Cualquier contrato HAP firmado después del plazo de 60 días será nulo, y la PHA no podrá pagar ninguna ayuda para la vivienda al propietario, a menos que existan circunstancias atenuantes que impidan o hayan impedido a la PHA cumplir el plazo de 60 días, en cuyo caso la PHA podrá presentar a la oficina local del HUD una solicitud de prórroga en un plazo máximo de dos semanas después de la fecha límite de 60 días.

La PHA no podrá abonar ningún pago de ayuda para la vivienda al propietario hasta que se haya formalizado el contrato HAP. Si el contrato HAP se firma durante el periodo de 60 días naturales a partir del inicio del plazo del arrendamiento, la PHA pagará las ayudas para la vivienda tras la firma del contrato HAP (de conformidad con los términos del contrato HAP), para cubrir la parte del plazo del arrendamiento anterior a la firma del contrato HAP (un máximo de 60 días).

Cualquier contrato HAP formalizado después del plazo de 60 días será nulo, y la PHA no podrá abonar ningún pago de ayuda para la vivienda al propietario.

Política de la AHA

Los propietarios que no hayan participado anteriormente en el programa HCV deben asistir a una reunión con la AHA en la que se les explicarán los términos del Anexo de Arrendamiento y el contrato HAP. La AHA puede eximir de este requisito en casos concretos, si determina que el propietario está suficientemente familiarizado con los requisitos y responsabilidades del programa HCV.

El propietario y la familia asistida firmarán el contrato de alquiler de la vivienda y el propietario deberá proporcionar una copia a la AHA. La AHA se asegurará de que tanto el propietario como la familia asistida reciban copias del contrato de alquiler de la vivienda.

El propietario y la AHA firmarán el contrato HAP. La AHA no firmará el contrato HAP hasta que el propietario haya presentado el formulario W-9 del IRS. La AHA se asegurará de que el propietario reciba una copia del contrato HAP firmado.

Según lo exige la VAWA, una vez que se hayan firmado el contrato HAP y el contrato de arrendamiento y la familia haya sido admitida en el programa, la AHA notificará a las familias sus derechos en virtud de la VAWA, proporcionándoles una copia del formulario de certificación de violencia doméstica (HUD-5382), así como el aviso de derechos de ocupación de la VAWA (formulario HUD-5380).

Véase el capítulo 13 para más información sobre el contrato HAP y las disposiciones del contrato.

9-I.H. CAMBIOS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O EL ALQUILER [24 CFR 982.308]

Si el inquilino y el propietario acuerdan cualquier cambio en el contrato de arrendamiento, dichos cambios deben hacerse por escrito, y el propietario debe entregar inmediatamente a la PHA una copia de dichos cambios. El contrato de arrendamiento, incluyendo cualquier cambio, debe seguir cumpliendo con los requisitos de este capítulo.

Por lo general, no se requiere la aprobación de la PHA para el alquiler ni la firma de un nuevo contrato HAP para realizar cambios en el contrato de alquiler. Sin embargo, en determinadas circunstancias, es necesario firmar un nuevo contrato de alquiler y un nuevo contrato HAP. Estas circunstancias incluyen:

- Cambios en los requisitos del contrato de arrendamiento que regulan las responsabilidades del inquilino o del propietario en relación con los servicios públicos o los electrodomésticos.
- Cambios en las disposiciones del contrato de arrendamiento que regulan la duración del mismo
- La familia se muda a una nueva unidad, incluso si la unidad se encuentra en el mismo edificio o complejo

En estos casos, si se desea continuar con la asistencia del HCV, la familia debe presentar una nueva Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (RTA) junto con un nuevo contrato de alquiler que incluya los cambios propuestos. A continuación, se debe aprobar un nuevo arrendamiento de conformidad con este capítulo.

Cuando el propietario modifique el importe del alquiler, deberá notificarlo a la PHA al menos 60 días antes de que dichos cambios entren en vigor [24 CFR 982.308(g)(4)]. La PHA solo aceptará dicho aumento si el importe del alquiler al propietario se considera razonable según los criterios de razonabilidad del alquiler establecidos en el capítulo 8. Si el alquiler solicitado no se considera razonable, el propietario deberá reducir el aumento solicitado o rescindir el contrato de alquiler de conformidad con los términos del contrato de alquiler.

No se permite ningún aumento del alquiler durante el plazo inicial del contrato de arrendamiento [24 CFR 982.309(a)(3)].

Política de la AHA

Cuando el propietario solicite un aumento del alquiler, la AHA determinará si el aumento solicitado es razonable en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud del propietario. Se notificará por escrito al propietario la decisión tomada.

Los aumentos de alquiler entrarán en vigor el primer día del mes siguiente al periodo de 60 días tras la notificación del cambio de alquiler por parte del propietario a la AHA, o en la fecha especificada por el propietario, si esta es posterior.

Capítulo 10

MUDANZA CON CONTINUIDAD DE LA ASISTENCIA Y TRANSFERIBILIDAD

INTRODUCCIÓN

La libertad de elección de vivienda es una característica distintiva del programa de vales de elección de vivienda (HCV). En general, las normas del HUD imponen pocas restricciones sobre el lugar donde las familias pueden vivir o mudarse con la ayuda del HCV. Este capítulo establece las normas del HUD y las políticas de la PHA que rigen las mudanzas dentro o fuera de la jurisdicción de la PHA en dos partes:

Parte I: Mudanzas con asistencia continuada. Esta parte abarca las normas generales que se aplican a todas las mudanzas de una familia que recibe asistencia en virtud del programa HCV de la PHA, tanto si la familia se muda a otra unidad dentro de la jurisdicción de la PHA como si se muda a una unidad fuera de la jurisdicción de la PHA en virtud de la portabilidad.

Parte II: Portabilidad. Esta parte cubre las reglas especiales que se aplican a las mudanzas de una familia bajo la portabilidad, ya sea que la familia se mude fuera o dentro de la jurisdicción de la PHA. Esta parte también cubre las responsabilidades especiales que tiene la PHA bajo las regulaciones y procedimientos de portabilidad.

PARTE I: MUDANZA CON CONTINUACIÓN DE LA

ASISTENCIA 10-I.A. MUDANZAS PERMITIDAS

El HUD enumera seis condiciones reglamentarias en las que se permite a una familia asistida mudarse a una nueva unidad con asistencia continuada. El permiso para mudarse está sujeto a las restricciones establecidas en la sección 10-I.B.

- La familia tiene derecho a rescindir el contrato de arrendamiento mediante notificación al propietario (por incumplimiento de este o por cualquier otro motivo) y ha notificado la rescisión al propietario de conformidad con el contrato de arrendamiento [24 CFR 982.354(b)(3)]. Si la familia rescinde el contrato de arrendamiento mediante notificación al propietario, deberá entregar a la PHA una copia de la notificación al mismo tiempo [24 CFR 982.354(d)(1)].
- El contrato de arrendamiento de la unidad de la familia ha sido rescindido por mutuo acuerdo entre el propietario y la familia [24 CFR 982.354(b)(1)(ii)].

Política de la AHA

Si la familia y el propietario acuerdan mutuamente rescindir el contrato de arrendamiento de la unidad de la familia, la familia debe entregar a la AHA una copia del acuerdo de rescisión.

- El propietario ha entregado a la familia una notificación de desalojo, ha iniciado una acción para desalojar a la familia o ha obtenido una sentencia judicial u otro proceso que le permite desalojar a la familia [24 CFR 982.354(b)(2)]. La familia debe entregar a la PHA una copia de cualquier notificación de desalojo del propietario [24 CFR 982.551(g)].
- La familia o un miembro de la familia es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, y la mudanza es necesaria para proteger la salud o la seguridad de la familia o del miembro de la familia [véase 24 CFR 982.354(b)(4)]. Esta condición se aplica incluso cuando la familia se ha mudado de su unidad en violación del contrato de arrendamiento, con o sin notificación previa a la PHA, si la familia o el miembro de la familia que es la víctima creía razonablemente que se encontraba en peligro inminente de sufrir daños por más violencia si permanecía en la unidad [24 CFR 982.354(b)(4), 24 CFR 982.353(b)]. La PHA debe adoptar un plan de traslado de emergencia según lo exigido por la normativa 24 CFR 5.2007(e).

Política de la AHA

Si una familia solicita permiso para mudarse con asistencia continuada o para un traslado externo a otro programa de vivienda cubierto gestionado por la AHA basándose en que la mudanza es necesaria para proteger la salud o la seguridad de un miembro de la familia que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la AHA solicitará que el residente solicite el traslado de emergencia utilizando el formulario HUD-5383, y la AHA solicitará la documentación de conformidad con la sección 16-IX.D de este plan.

La AHA se reserva el derecho de eximir del requisito de documentación si determina que una declaración u otra prueba corroborativa de la familia o del miembro de la familia es suficiente. En tales casos, la AHA documentará la exención en el expediente de la familia.

La AHA puede optar por proporcionar un vale para facilitar el traslado de emergencia de la víctima sin dar por terminada previamente la asistencia prestada al agresor.

Antes de conceder un traslado de emergencia, la AHA se asegurará de que la víctima reúne los requisitos para recibir asistencia continuada en función de su ciudadanía o situación migratoria.

La AHA ha adoptado un plan de traslado de emergencia, que se incluye como Anexo 16-3 del presente plan y en el que se tratan los traslados externos a otros programas de vivienda cubiertos.

- La PHA ha rescindido el contrato HAP para la unidad de la familia por incumplimiento del propietario [24 CFR 982.354(b)(1)(i)].
- La PHA determina que la unidad actual de la familia no cumple con los estándares de espacio debido a un aumento en el tamaño de la familia o un cambio en la composición familiar. En tales casos, la PHA debe emitir un nuevo vale a la familia, y la familia y la PHA deben tratar de encontrar una unidad aceptable lo antes posible. Si hay una unidad aceptable disponible para la familia, la PHA debe rescindir el contrato HAP para la unidad anterior de la familia de acuerdo con los términos del contrato HAP y

deberá notificar la rescisión tanto a la familia como al propietario. El contrato HAP se rescinde al final del mes natural siguiente al mes natural en el que la PHA notifica al propietario. [24 CFR 982.403(a) y (c)]

10-I.B. MUDANZAS DE FAMILIAS DEBIDO A DEFICIENCIAS DE LA UNIDAD

Unidades en reducción [24 CFR 982.404(d)(3)]

El propietario no podrá rescindir el contrato de alquiler de una familia debido a que la PHA retenga o reduzca el HAP por deficiencias en las normas de calidad de la vivienda que no se hayan reparado a tiempo. Durante el período en que se reduzca la ayuda, la familia podrá rescindir el contrato de alquiler notificándolo al propietario y a la PHA. Si la familia decide rescindir el contrato de alquiler, el contrato HAP se rescindirán automáticamente en la fecha de entrada en vigor de la rescisión del contrato de alquiler o en la fecha en que la familia desocupe la unidad, lo que ocurra primero. La PHA deberá emitir sin demora a la familia el vale para mudarse.

Política de la AHA

Una vez recibida la notificación por escrito de la familia de que desea mudarse, la AHA emitirá un vale en un plazo de 10 días hábiles a partir de la aprobación por escrito de la AHA para la mudanza. No se requiere ninguna sesión informativa para estas familias. La AHA seguirá las políticas establecidas en el capítulo 5 sobre la duración, la prórroga y la expiración de los vales.

Rescisión del contrato HAP y mudanzas de familias [24 CFR 982.404(e)]

Para los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024, si un propietario no realiza las reparaciones necesarias en un plazo de 60 días (o un plazo razonablemente más largo establecido por la PHA) a partir de la notificación de la reducción, la PHA deberá rescindir el contrato HAP. En este caso, la PHA deberá emitir el vale a la familia al menos 30 días antes de la rescisión del contrato HAP. Se debe proporcionar a la familia al menos 90 días después de la rescisión del contrato HAP para alquilar una nueva unidad, aunque la PHA puede proporcionar un período más largo si lo considera razonablemente necesario.

Política de la AHA

La AHA emitirá a las familias cuyo contrato HAP se rescinda debido a que el propietario no haya realizado las reparaciones necesarias en el plazo establecido un vale a más tardar 30 días antes de la rescisión del contrato HAP. La duración inicial del vale será de 120 días naturales. No se requiere ninguna sesión informativa para estas familias.

Para continuar en el programa HCV basado en el inquilino, la familia deberá presentar una solicitud de aprobación de arrendamiento y un contrato de alquiler propuesto en el plazo de 120 días, a menos que la AHA conceda una prórroga. La AHA seguirá las políticas establecidas en el capítulo 5 sobre la prórroga y la expiración de los vales.

Oferta de vivienda pública [24 CFR 982.404(e)(2)]

Si la familia no puede alquilar una nueva vivienda dentro del plazo del vale y la PHA es propietaria o gestiona viviendas públicas, la PHA deberá ofrecer a la familia, y si esta lo acepta, proporcionarle preferencia en la selección de una vivienda pública de tamaño adecuado que quede disponible para su ocupación una vez expirado el plazo.

Política de la AHA

La AHA gestiona un programa de viviendas públicas y dará preferencia a las familias beneficiarias del HCV cuyo contrato HAP haya sido rescindido debido a que el propietario no haya realizado las reparaciones necesarias en el plazo establecido y que no hayan podido alquilar una nueva vivienda dentro del plazo de vigencia del vale.

Treinta días antes de la fecha de vencimiento del vale, la AHA notificará por escrito a la familia que la AHA ofrece dicha preferencia y le proporcionará una estimación de la disponibilidad de viviendas públicas de tamaño adecuado.

Asistencia para la reubicación [24 CFR 982.404(e)(3)]

Las PHA pueden ayudar a las familias que se reubican debido a la rescisión del contrato HAP como resultado del incumplimiento por parte del propietario de las reparaciones necesarias dentro del plazo establecido a encontrar una nueva unidad, incluyendo el uso de hasta dos meses de los pagos de asistencia retenidos y reducidos para los gastos directamente relacionados con la reubicación en una nueva unidad, tales como depósitos de seguridad, gastos de alojamiento temporal u otros gastos de mudanza razonables determinados por la PHA en función de su localidad.

La PHA debe ayudar a las familias con discapacidades a encontrar unidades accesibles disponibles de conformidad con el artículo 24 CFR 8.28(a)(3).

Política de la AHA

La AHA ayudará a las familias con discapacidades a encontrar unidades accesibles disponibles de conformidad con los requisitos del programa.

La AHA utilizará hasta dos meses de los pagos retenidos y reducidos para ayudar con cualquier depósito de garantía requerido en la nueva unidad. Los fondos no se utilizarán para ninguna otra ayuda para la reubicación.

Si la familia recibe un reembolso del depósito de garantía por la nueva unidad, la AHA no exigirá que se le remita ningún importe.

10-I.C. RESTRICCIONES A LOS TRASLADOS

El derecho de una familia a mudarse depende, por lo general, del cumplimiento de los requisitos del programa [24 CFR 982.1(b)(2)]. El HUD especifica dos condiciones en las que una PHA puede denegar a una familia el permiso para mudarse y dos formas en las que una PHA puede restringir las mudanzas de una familia.

Denegación de mudanzas

Las normas del HUD permiten a la PHA denegar a una familia el permiso para mudarse en las siguientes condiciones:

Falta de fondos suficientes

La PHA puede denegar a una familia el permiso para mudarse, ya sea dentro o fuera de la jurisdicción de la PHA, si la PHA no dispone de fondos suficientes para continuar prestando asistencia [24 CFR 982.354(e)(1)]. Sin embargo, el Aviso PIH 2016-09 restringe significativamente la capacidad de las PHA para denegar el permiso de traslado por falta de fondos y establece requisitos adicionales para las PHA en relación con los traslados denegados por falta de fondos. Los requisitos que figuran en este aviso son obligatorios.

Política de la AHA

La AHA denegará a una familia el permiso para mudarse alegando que no dispone de fondos suficientes para continuar prestando asistencia si (a) la mudanza es iniciada por la familia, y no por el propietario o la AHA; (b) la AHA puede demostrar que la mudanza, de hecho, dará lugar a mayores costos de subsidio; (c) la AHA puede demostrar, de conformidad con las políticas de la Parte VIII del Capítulo 16, que no cuenta con fondos suficientes en su presupuesto anual para hacer frente a los mayores costos de subsidio; y (d) en el caso de mudanzas por portabilidad, la AHA receptora no está absorbiendo el vale.

Si la AHA no dispone de fondos suficientes para continuar con la ayuda, pero la familia debe mudarse de su unidad (por ejemplo, porque la unidad no ha superado la inspección), la familia podrá mudarse a una unidad de mayor coste si la mudanza se realiza dentro de la jurisdicción de la AHA. Sin embargo, la AHA no permitirá que la familia se mude en virtud de la portabilidad en esta situación si la familia desea mudarse a una zona de mayor coste.

Tanto para los traslados dentro de la jurisdicción de la AHA como fuera de ella en virtud de la portabilidad, la AHA no denegará un traslado por falta de fondos si la AHA aprobó previamente el traslado y posteriormente se produjo un déficit de fondos si la familia no puede permanecer en su unidad actual. La AHA rescindirá el vale en esta situación si se permite a la familia permanecer en su unidad actual.

La AHA creará una lista de familias cuyos traslados han sido denegados por falta de fondos. La AHA mantendrá abierta la solicitud de la familia de forma indefinida y, cuando se disponga de fondos, las familias de esta lista tendrán prioridad sobre las familias de la lista de espera. La AHA utilizará los mismos procedimientos para notificar a las familias con solicitudes de traslado pendientes cuando se disponga de fondos que los que utiliza para notificar a las familias de la lista de espera (véase la sección 4-III.D).

La AHA informará a la familia de su política con respecto a los traslados denegados por falta de fondos en una carta dirigida a la familia en el momento en que se deniegue el traslado.

Motivos para la denegación o la terminación de la asistencia

La PHA puede denegar a una familia el permiso para mudarse si tiene motivos para denegar o cancelar la asistencia a la familia [24 CFR 982.354(e)(2)].

Política de la AHA

Si la AHA tiene motivos para denegar o rescindir la asistencia a una familia, actuará en consecuencia de conformidad con las normas y políticas establecidas en los capítulos 3 y 12, respectivamente. En general, no denegará a una familia el permiso para mudarse por este motivo; sin embargo, se reserva la facultad discrecional de hacerlo en circunstancias especiales.

Restricciones a las mudanzas voluntarias [24 CFR 982.354(c)]

Las normas del HUD permiten a la PHA prohibir cualquier traslado voluntario de una familia participante durante el periodo inicial del contrato de alquiler. También permiten a la PHA prohibir más de un traslado voluntario de una familia participante durante cualquier periodo de 12 meses. Sin embargo, dichas prohibiciones, si se adoptan, no se aplican cuando la familia o un miembro de la familia es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, y el traslado es necesario para proteger la salud o la seguridad de la familia o del miembro de la familia. (Para conocer la política sobre la documentación de los abusos, véase la sección 10-I.A.). Además, la PHA no puede establecer una política que permita los traslados solo en caso de reexamen [Aviso PIH 2016-09].

Política de la AHA

La AHA denegará a una familia el permiso para realizar una mudanza electiva durante el plazo inicial del contrato de alquiler de la familia. Esta política se aplica a las mudanzas dentro de la jurisdicción de la AHA o fuera de ella en virtud de la portabilidad.

La AHA también denegará a una familia el permiso para realizar más de una mudanza electiva durante cualquier periodo de 12 meses. Esta política se aplica a todas las familias asistidas que residen en la jurisdicción de la AHA.

La AHA considerará excepciones a estas políticas por los siguientes motivos: para proteger la salud o la seguridad de un miembro de la familia (por ejemplo, riesgos relacionados con la pintura con plomo, violencia doméstica, programas de protección de testigos), para adaptarse a un cambio en las circunstancias familiares (por ejemplo, nuevo empleo, asistencia a una escuela en una zona lejana) o para hacer frente a una situación de emergencia sobre la que la familia no tiene control.

Además, la AHA permitirá excepciones a estas políticas con el fin de acomodar razonablemente a un miembro de la familia que sea una persona con discapacidad (véase el capítulo 2).

10-PROCESO DE TRASLADO

Notificación

Si una familia desea mudarse a una nueva unidad, debe notificarlo a la PHA y al propietario antes de mudarse de la unidad anterior o rescindir el contrato de alquiler mediante notificación al propietario [24 CFR 982.354(d)(2)]. Si la familia desea mudarse a una unidad fuera de la jurisdicción de la PHA en virtud de la portabilidad, la notificación a la PHA debe especificar la zona a la que desea mudarse la familia [24 CFR 982.354(d)(2)]. Las notificaciones deben hacerse por escrito [24 CFR 982.5].

Aprobación

Política de la AHA

Una vez recibida la notificación de la familia de que desea mudarse, la AHA determinará si la mudanza es aprobable de conformidad con las normas y políticas establecidas en las secciones 10-I.A y 10-I.B. La AHA notificará a la familia por escrito su decisión en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la notificación de la familia.

Reexamen de los ingresos y la composición de la familia

Política de la AHA

Para las familias a las que se les apruebe el traslado a una nueva unidad dentro de la jurisdicción de la AHA, la AHA realizará una nueva revisión anual de conformidad con las políticas establecidas en Capítulo 11 de este plan.

Para las familias que se muden a la jurisdicción de la AHA o que hayan sido aprobadas para mudarse fuera de ella en virtud de la portabilidad, la AHA seguirá las políticas establecidas en la Parte II de este capítulo.

Emisión de vales e información

Política de la AHA

Para las familias autorizadas a mudarse a una nueva unidad dentro de la jurisdicción de la AHA, la AHA emitirá un nuevo vale en un plazo de 10 días hábiles a partir de la aprobación por escrito de la AHA para la mudanza. No se requiere información para estas familias. La AHA seguirá las políticas establecidas en el capítulo 5 sobre la vigencia, la prórroga y la caducidad de los vales. Si una familia no encuentra una nueva unidad dentro del plazo de vigencia del vale y de cualquier prórroga, podrá permanecer en su unidad actual con la ayuda del vale si el propietario está de acuerdo y la AHA lo aprueba. De lo contrario, la familia perderá la ayuda.

Para las familias que se mudan a la jurisdicción de la AHA o que han sido aprobadas para mudarse fuera de ella en virtud de la portabilidad, la AHA seguirá las políticas establecidas en la Parte II de este capítulo.

Para las familias que se mudan debido a que el propietario no ha realizado las reparaciones necesarias a tiempo, lo que ha dado lugar a la rescisión del contrato HAP por parte de la AHA, la AHA seguirá las políticas establecidas anteriormente en esta sección y en el capítulo 8, parte II.

Pagos de asistencia para la vivienda [24 CFR 982.311(d)]

Cuando una familia se muda de una unidad asistida, la PHA no podrá realizar ningún pago de asistencia para la vivienda al propietario durante los meses **posteriores** al mes en que la familia se muda. El propietario podrá quedarse con el pago de asistencia para la vivienda correspondiente al mes en que la familia se muda de la unidad.

Si una familia participante se muda de una unidad asistida con asistencia continuada basada en el inquilino, el plazo del contrato de alquiler asistido para la nueva unidad asistida puede comenzar durante el mes en que la familia se muda de la primera unidad asistida. La superposición del último pago de la ayuda para la vivienda (correspondiente al mes en que la familia se muda de la antigua unidad) y el primer pago de la ayuda para la nueva unidad no se considera una duplicación de la subvención para la vivienda.

Familias con HAP cero que desean mudarse [24 CFR 982.455]

Un participante que no reciba ningún subsidio, pero cuyo contrato HAP siga vigente, puede solicitar un vale para mudarse a otra unidad. La PHA debe emitir un vale para mudarse, a menos que tenga motivos para denegar la asistencia en virtud de las normas del programa. Sin embargo, si la PHA determina que no se pagaría ningún subsidio en la nueva unidad, la PHA puede negarse a celebrar un contrato HAP en nombre de la familia.

Política de la AHA

Si una familia con HAP cero solicita mudarse a una nueva unidad, la familia puede solicitar un vale para mudarse. Sin embargo, si no se pagará ningún subsidio en la unidad a la que la familia solicita mudarse, la AHA no celebrará un contrato HAP en nombre de la familia para la nueva unidad.



PARTE II: PORTABILIDAD

10-II.A. RESUMEN

Dentro de las limitaciones de las regulaciones y de este plan, una familia participante o una familia solicitante a la que se le haya emitido un vale tiene derecho a utilizar la asistencia con vales para inquilinos para alquilar una unidad en cualquier lugar de los Estados Unidos, siempre que la unidad se encuentre dentro de la jurisdicción de una PHA que administre un programa de vales para inquilinos [24 CFR 982.353(b)]. El proceso por el cual una familia obtiene un vale de una PHA y lo utiliza para alquilar una unidad en la jurisdicción de otra PHA se conoce como portabilidad. La PHA que emite el vale se denomina **PHA inicial**. La PHA que tiene jurisdicción en la zona a la que la familia desea trasladarse se denomina

PHA receptora.

La PHA receptora tiene la opción de administrar el vale de la familia para la PHA inicial o de incorporar a la familia a su propio programa. En la primera opción, la PHA receptora proporciona todos los servicios de vivienda a la familia y factura a la PHA inicial los pagos de asistencia para la vivienda de la familia y los honorarios por administrar el vale de la familia. En la segunda opción, la PHA receptora paga la asistencia de la familia con los fondos de su propio programa, y la PHA inicial no tiene más relación con la familia. La PHA inicial debe ponerse en contacto con la PHA receptora por correo electrónico u otro método de entrega confirmado para determinar si la PHA receptora administrará o absorberá el vale de la PHA inicial. En función de la respuesta de la PHA receptora, la PHA inicial debe determinar si aprobará o denegará la solicitud de portabilidad [Aviso PIH 2016-09].

Las PHA suelen actuar como PHA inicial y receptora, ya que las familias pueden mudarse dentro o fuera de su jurisdicción en virtud de la portabilidad. Cada función conlleva diferentes responsabilidades. La PHA seguirá las normas y políticas de la sección 10-II.B cuando actúe como PHA inicial para una familia. Seguirá las normas y políticas de la sección 10-II.C cuando actúe como PHA receptora para una familia.

Al administrar la portabilidad, la PHA inicial y la PHA receptora deben cumplir con los procedimientos financieros exigidos por el HUD, incluido el uso de los formularios exigidos por el HUD [24 CFR 982.355(e)(5)].

Las PHA también deben cumplir con los plazos de facturación y pago. El HUD puede reducir una tasa administrativa a una PHA inicial o receptora si la PHA no cumple con los requisitos de portabilidad del HUD [24 CFR 982.355(e)(7)].

10-II.B. FUNCIÓN DE LA PHA INICIAL

Traslados permitidos en virtud de la portabilidad

Una familia solo puede mudarse con ayuda de un vale a una zona en la que haya al menos una PHA que administre un programa de vales [24 CFR 982.353(b)]. Si hay más de una PHA en la zona, la PHA inicial proporciona a la familia la información de contacto de las PHA receptoras que prestan servicio en la zona, y la familia selecciona la PHA receptora. La familia debe informar a la PHA inicial qué PHA receptora ha seleccionado. Si la familia prefiere no seleccionar la PHA receptora, la PHA inicial seleccionará la PHA receptora en nombre de la familia [24 CFR 982.255(b)].

Las familias solicitantes a las que se les hayan expedido vales, así como las familias participantes, pueden tener derecho a alquilar una unidad fuera de la jurisdicción de la PHA en virtud de la portabilidad. Las normas del HUD y la política de la PHA determinan si una familia tiene derecho a ello.

Familias solicitantes

Según las regulaciones del HUD, la mayoría de las familias solicitantes reúnen los requisitos para alquilar una unidad fuera de la jurisdicción de la PHA en virtud de la portabilidad. Sin embargo, el HUD otorga a la PHA la facultad discrecional de denegar un traslado por portabilidad a una familia solicitante por las mismas dos razones por las que puede denegar cualquier traslado a una familia participante: fondos insuficientes y motivos para denegar o cancelar la asistencia. Si una PHA tiene la intención de denegar a una familia el permiso para mudarse en virtud de la portabilidad debido a fondos insuficientes, la PHA debe notificarlo al HUD en un plazo de 10 días hábiles a partir de la decisión de denegar la mudanza [24 CFR 982.355(e)].

Política de la AHA

Al determinar si se deniega o no a una familia solicitante el permiso para trasladarse en virtud de la portabilidad porque la AHA carece de fondos suficientes o tiene motivos para denegar la asistencia a la familia, la AHA inicial seguirá las políticas establecidas en la sección 10-I.B de este capítulo. Si la AHA deniega el traslado por falta de fondos suficientes, lo notificará por escrito al HUD en un plazo de 10 días hábiles a partir de la decisión de la AHA de denegar el traslado.

Además, la PHA inicial puede establecer una política que deniegue el derecho a la portabilidad a los solicitantes no residentes durante los primeros 12 meses después de su admisión en el programa [24 CFR 982.353(c)].

Política de la AHA

Si ni el cabeza de familia ni el cónyuge/cabeza de familia de una familia solicitante tenían domicilio (residencia legal) en la jurisdicción inicial de la AHA en el momento en que

solicitud inicial de asistencia, la familia deberá alquilar una vivienda dentro de la jurisdicción inicial de la AHA durante al menos 12 meses antes de solicitar la portabilidad.

La AHA considerará excepciones a esta política con fines de adaptación razonable (véase el capítulo 2) o por motivos relacionados con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas.

Familias participantes

La PHA inicial no debe proporcionar asistencia transferible a un participante si una familia se ha mudado de su unidad asistida en violación del contrato de alquiler [24 CFR 982.353(b)]. La Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA) establece una excepción a esta prohibición para las familias que, por lo demás, cumplen con las obligaciones del programa, pero se han mudado para proteger la salud o la seguridad de un miembro de la familia que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, y que creían razonablemente que corrían un peligro inminente de sufrir más violencia si permanecían en la unidad [véase 24 CFR 982.353(b)].

Política de la AHA

La AHA determinará si una familia participante puede mudarse fuera de la jurisdicción de la AHA y seguir recibiendo asistencia de conformidad con las normas y políticas establecidas en el presente documento y en las secciones 10-I.A y 10-I.B de este capítulo. La AHA notificará a la familia su decisión de conformidad con la política de aprobación establecida en la sección 10-I.C de este capítulo. **Determinación**

de la elegibilidad por ingresos *Familias*

solicitantes

Una familia solicitante puede alquilar una unidad en una zona determinada en virtud de la portabilidad solo si la familia cumple los requisitos de ingresos para ser admitida en el programa de vales en esa zona [24 CFR 982.353(d)(1)]. La familia debe especificar la zona a la que desea trasladarse [24 CFR 982.355(c)(1)].

La PHA inicial es responsable de determinar si la familia cumple los requisitos de ingresos en la zona a la que desea mudarse [24 CFR 982.353(d)(1), 24 CFR 982.355(9)]. Si la familia solicitante no cumple los requisitos de ingresos en esa zona, la PHA debe informar a la familia de que no puede mudarse allí y recibir la ayuda del vale [Aviso PIH 2016-09].

Familias participantes

La elegibilidad de una familia participante en función de sus ingresos no se vuelve a determinar si la familia se muda a una nueva jurisdicción en virtud de la portabilidad [24 CFR 982.353(d)(2)].

Reexamen de los ingresos y la composición de la familia

No se requiere un nuevo reexamen de los ingresos y la composición familiar para una familia solicitante.

Política de la AHA

En el caso de una familia participante a la que se le haya aprobado el traslado fuera de su jurisdicción en virtud de la portabilidad, la AHA generalmente llevará a cabo una reevaluación de los ingresos y la composición de la familia solo si la reevaluación anual de la familia debe completarse en la fecha límite de facturación inicial especificada en el formulario HUD-52665, Información sobre la portabilidad familiar.

La AHA hará las excepciones a esta política que sean necesarias para cumplir con las regulaciones del HUD.

Resumen

Las normas y políticas sobre sesiones informativas establecidas en el capítulo 5 de este plan exigen que la PHA proporcione información sobre la portabilidad a todas las familias solicitantes que reúnan los requisitos para alquilar una unidad fuera de la jurisdicción de la PHA en virtud de los procedimientos de portabilidad. Por lo tanto, no se requiere ninguna sesión informativa especial para estas familias.

Política de la AHA

No se requerirá ninguna sesión informativa formal para las familias participantes que deseen mudarse fuera de la jurisdicción de la AHA en virtud de la portabilidad. Sin embargo, la AHA proporcionará a la familia la misma explicación oral y escrita sobre la portabilidad que proporciona a las familias solicitantes seleccionadas para su admisión en el programa (véase el capítulo 5).

La AHA proporcionará el nombre, la dirección y el teléfono de la persona de contacto de las PHA de la jurisdicción a la que desean trasladarse. Si hay más de una PHA con jurisdicción sobre la zona a la que la familia desea trasladarse, la AHA aconsejará a la familia que seleccione la PHA receptora y notificará a la PHA inicial cuál ha sido la PHA receptora seleccionada. La AHA proporcionará a la familia la información de contacto de todas las PHA receptoras que prestan servicios en la zona. La AHA no proporcionará ninguna información adicional sobre las PHA receptoras de la zona. La AHA informará además a la familia de que, si prefiere no seleccionar la PHA receptora, la PHA inicial seleccionará la PHA receptora en nombre de la familia. En este caso, la AHA no proporcionará a la familia información sobre todas las PHA receptoras de la zona.

La AHA informará a la familia de que estará sujeta a las políticas y procedimientos de la PHA receptora, incluidos los criterios de selección, las normas de subvención, las políticas de prórroga de los vales y las normas de pago.

Emisión y vigencia de los vales

Una familia solicitante no tiene derecho a la portabilidad hasta que se le haya expedido un vale [24 CFR 982.353(b)]. Al expedir los vales a las familias solicitantes, la PHA seguirá las normas y procedimientos establecidos en el capítulo 5.

Política de la AHA

Para las familias participantes aprobadas para mudarse en virtud de la portabilidad, la AHA emitirá un nuevo vale en un plazo de 10 días hábiles a partir de la aprobación por escrito de la AHA para la mudanza.

El plazo inicial del vale será de 60 días.

Sin embargo, si el traslado se debe a la rescisión del contrato HAP por incumplimiento por parte del propietario de las reparaciones necesarias en el plazo establecido, la AHA emitirá un vale a la familia a más tardar 30 días antes de la rescisión del contrato HAP. La vigencia inicial del vale será de 120 días naturales.

Ampliaciones y caducidad de los vales

Política de la AHA

La PHA inicial **no** aprobará ninguna prórroga de un vale emitido a un solicitante o familia participante que se traslade fuera de la jurisdicción de la PHA, salvo en las siguientes circunstancias: (a) el plazo inicial del vale expirará antes de que la PHA receptora emita un vale a la familia transferida, (b) la familia decide regresar a la jurisdicción de la PHA inicial y buscar una unidad allí, o (c) la familia decide buscar una unidad en la jurisdicción de una tercera PHA. En tales casos, se aplicarán las políticas sobre prórrogas de vales establecidas en el capítulo 5, sección 5-II.E, de este plan, incluido el requisito de que la familia solicite la prórroga por escrito antes de que expire el plazo inicial del vale.

Contacto previo a la aprobación con la PHA receptora

Antes de aprobar la solicitud de una familia para mudarse en virtud de la portabilidad, la PHA inicial debe ponerse en contacto con la PHA receptora por correo electrónico u otro método de entrega confirmado para determinar si la PHA receptora administrará o absorberá el vale de la familia. En función de la respuesta de la PHA receptora, la PHA inicial debe determinar si aprobará o denegará la mudanza [24 CFR 982.355(c)(3)].

Política de la AHA

La AHA utilizará el correo electrónico, cuando sea posible, para ponerse en contacto con la PHA receptora y comunicarle si esta administrará o absorberá el vale de la familia.

Notificación inicial a la PHA receptora

Después de aprobar la solicitud de una familia para mudarse en virtud de la portabilidad, la PHA inicial debe notificar sin demora a la PHA receptora por correo electrónico u otro método de entrega confirmado para que espere a la familia [24 CFR 982.355(c)(3); 24 CFR 982.355(c)(7)]. La PHA inicial también debe informar a la familia sobre cómo ponerse en contacto con la PHA receptora y solicitarle asistencia [24 CFR 982.355(c)(6)].

Política de la AHA

Dado que el proceso de transferencia es urgente, la PHA notificará a la PHA receptora por teléfono o correo electrónico para que espere a la familia. La PHA inicial también solicitará a la PHA receptora que proporcione cualquier información que la familia pueda necesitar a su llegada, incluyendo el nombre, la dirección de correo electrónico y el número de teléfono del miembro del personal responsable de los trámites con las familias transferidas y los procedimientos relacionados con las citas para la emisión de vales. La PHA transmitirá esta información a la familia. La PHA también solicitará el nombre, la dirección, el número de teléfono y el correo electrónico de la persona responsable de procesar la información de facturación.

Envío de documentación a la PHA receptora

La PHA inicial debe enviar a la PHA receptora los siguientes documentos:

- Formulario HUD-52665, Información sobre la portabilidad familiar, con la parte I cumplimentada [Aviso PIH 2016-09]
- Una copia del vale de la familia [Aviso PIH 2016-09]
- Una copia del formulario HUD-50058 más reciente de la familia, Informe familiar, o, si es necesario en el caso de una familia solicitante, información sobre la familia y los ingresos en un formato similar al del formulario HUD-50058 [24 CFR 982.355(c)(7), Aviso PIH 2016-09].
- Copias de las verificaciones de ingresos que respaldan el formulario HUD-50058, incluida una copia de los datos EIV actuales de la familia [24 CFR 982.355(c)(7), Aviso PIH 2016-09].

Política de la AHA

Además de estos documentos, la AHA proporcionará la siguiente información, si está disponible, a la PHA receptora:

Números de la Seguridad Social (SSN)
Documentación de los SSN de todos los miembros del hogar no exentos cuyos SSN no hayan sido verificados a través del sistema EIV
Documentación de identidad legal
Documentación de ciudadanía o estatus migratorio elegible
Documentación que acredite la participación en el beneficio por ingresos no computables (EID, por sus siglas en inglés).

Documentación de participación en un programa de autosuficiencia familiar (FSS) Si procede, información relacionada con la salud y la asistencia médica de la familia y exención por dificultades económicas gradual por gastos de asistencia por discapacidad, incluyendo en qué fase se encuentra la familia y cuántos meses quedan en esa fase

La AHA notificará por escrito a la familia cualquier información proporcionada a la PHA receptora [HCV GB, p. 13-3].

Fecha límite para la facturación inicial [Aviso PIH 2016-09]

El plazo para la presentación de la facturación inicial es de 90 días a partir de la fecha de vencimiento del vale emitido a la familia por la PHA inicial. En los casos en que la suspensión del vale retrase la presentación de la facturación inicial, la PHA receptora deberá notificar a la PHA inicial el retraso en la facturación antes de la fecha límite de facturación y documentar que el retraso se debe a la suspensión. En este caso, la PHA inicial deberá ampliar el plazo de facturación en 30 días.

Si la PHA inicial no recibe un aviso de facturación antes de la fecha límite y no tiene intención de aceptar una facturación tardía, deberá notificarlo por escrito a la PHA receptora. La PHA inicial podrá informar al HUD del incumplimiento del plazo por parte de la PHA receptora.

Si la PHA inicial acepta la facturación tardía, no es necesario tomar ninguna medida.

Política de la AHA

La decisión inicial de la PHA sobre si acepta la facturación tardía se basará en factores internos de la PHA, incluyendo el estado inicial del arrendamiento o la financiación de la PHA. Si la PHA no ha recibido un aviso de facturación inicial de la PHA receptora dentro del plazo de facturación y no tiene intención de aceptar la facturación tardía, se pondrá en contacto con la PHA receptora para informarle de que no aceptará la facturación tardía y devolverá cualquier factura posterior que reciba en nombre de la familia. En este caso, la PHA enviará a la PHA receptora una confirmación por escrito de su decisión por correo postal.

Entre otras consideraciones para aceptar la facturación tardía se tendrá en cuenta si la familia incluye a una persona con discapacidad y si la facturación tardía es el resultado de una adaptación razonable concedida a la familia por la PHA receptora.

Pagos mensuales de facturas [24 CFR 982.355(e), Aviso PIH 2016-09]

Si la PHA receptora administra el vale de la familia, la PHA receptora factura a la PHA inicial los pagos de asistencia para la vivienda y los gastos administrativos. Al reembolsar los gastos administrativos, la PHA inicial debe reembolsar sin demora a la PHA receptora el 80 % de los gastos administrativos corrientes de la PHA inicial o el 100 % de los gastos administrativos corrientes de la PHA receptora, lo que sea menor, por cada unidad del programa contratada el primer día del mes en que la PHA receptora factura a la PHA inicial en virtud de la portabilidad. Si las tasas administrativas se prorratan para el programa HCV, el prorrato se aplicará al importe de la tasa administrativa que la PHA receptora pueda facturar [24 CFR 982.355(e)(2)].

La PHA inicial es responsable de realizar los pagos de facturación de manera oportuna. El importe de la primera factura vence en un plazo de 30 días naturales a partir de la recepción por parte de la PHA inicial de la parte II del formulario HUD-52665 de la PHA receptora. Los pagos posteriores deben ser **recibidos** por la PHA receptora a más tardar el quinto día hábil de cada mes. Los pagos deben realizarse en la forma y manera que la PHA receptora pueda y esté dispuesta a aceptar.

La PHA inicial no podrá rescindir ni retrasar los pagos previstos en los acuerdos de facturación por portabilidad existentes como consecuencia de un exceso de arrendamiento o de una insuficiencia de fondos. La PHA deberá gestionar su programa basado en los inquilinos de manera que se garantice su capacidad financiera para prestar asistencia a las familias que se trasladen fuera de su jurisdicción en virtud de la portabilidad y no sean absorbidas por las PHA receptoras, así como a las familias que permanezcan dentro de su jurisdicción.

Política de la AHA

La PHA inicial utilizará el depósito directo para garantizar que el pago se reciba antes de la fecha límite, a menos que la PHA receptora notifique a la PHA inicial que no acepta el depósito directo. Si la PHA inicial amplía el plazo del vale, el vale de la PHA receptora caducará 30 días naturales después de la nueva fecha de caducidad del vale de la PHA inicial.

Actualizaciones anuales del formulario HUD-50058

Si se factura a la PHA inicial en nombre de una familia portátil, esta deberá recibir cada año un formulario HUD-50058 actualizado de la PHA receptora. Si la PHA inicial no recibe un formulario 50058 actualizado antes de la fecha de reexamen anual de la familia, deberá ponerse en contacto con la PHA receptora para verificar la situación de la familia. La PHA inicial debe seguir pagando a la PHA receptora basándose en el último formulario HUD-50058 recibido, a menos que el HUD indique lo contrario. La PHA inicial puede solicitar la absorción de los vales siguiendo los pasos descritos en el Aviso PIH 2016-09.

Denegación o terminación de la asistencia [24 CFR 982.355(c)(17)]

En cualquier momento, tanto la PHA inicial como la PHA receptora pueden tomar la decisión de denegar o suspender la asistencia a la familia de conformidad con los artículos 24 CFR 982.552 y 24 CFR 982.553. (Para conocer las políticas de la PHA sobre denegación y suspensión, consulte los capítulos 3 y 12, respectivamente).

10-II.C. FUNCIÓN DE LA PHA RECEPTORA

Si una familia tiene derecho a alquilar una unidad en la jurisdicción de la PHA receptora en virtud de la portabilidad, la PHA receptora debe proporcionar asistencia a la familia [24 CFR 982.355(10)]. El HUD puede determinar en determinados casos que una PHA no está obligada a aceptar familias portátiles entrantes, como una PHA en una zona declarada como zona de desastre. Sin embargo, la PHA debe contar con la aprobación por escrito del HUD antes de rechazar a cualquier familia transferible que llegue [24 CFR 982.355(b)].

La administración del vale debe realizarse de acuerdo con las políticas de la PHA receptora. Este requisito también se aplica a las políticas de las agencias Moving to Work. Los procedimientos y preferencias de la PHA receptora para la selección entre los solicitantes elegibles no se aplican a la familia, y no se utiliza la lista de espera de la PHA receptora [24 CFR 982.355(c)(10)]. El tamaño de la unidad o del vale de la familia se determina de acuerdo con las normas de subvención de la PHA receptora [24 CFR 982.355(c)(12)], y se aplican las políticas de la PHA receptora sobre la prórroga del plazo del vale [24 CFR 982.355(c)(14)].

Respuesta a la solicitud inicial de la PHA [24 CFR 982.355(c)]

La PHA receptora debe responder por correo electrónico u otro método de entrega confirmado a la consulta de la PHA inicial para determinar si se facturará o se absorberá el vale de la familia [24 CFR 982.355(c)(3)]. Si la PHA receptora informa a la PHA inicial que absorberá el vale, la PHA receptora no podrá revocar su decisión en una fecha posterior sin el consentimiento de la PHA inicial (24 CFR 982.355(c)(4)).

Política de la AHA

La AHA utilizará el correo electrónico, cuando sea posible, para notificar a la PHA inicial si administrará o absorberá el vale de la familia.

Contacto inicial con la familia

Cuando una familia se muda a la jurisdicción de la PHA en virtud de la portabilidad, la familia es responsable de ponerse en contacto con la PHA sin demora y de cumplir con los procedimientos de la PHA para las familias portátiles entrantes. El incumplimiento por parte de la familia puede dar lugar a la denegación o la rescisión del vale de la PHA receptora [24 CFR 982.355(c)(8)].

Si el vale emitido a la familia por la PHA inicial ha caducado, la PHA receptora debe ponerse en contacto con la PHA inicial para determinar si prorrogará el vale [24 CFR 982.355(c)(13)]. No se requiere una audiencia informal cuando un vale ha caducado sin que la familia haya alquilado una unidad.

Si por cualquier motivo la PHA receptora se niega a tramitar o prestar asistencia a una familia en virtud de los procedimientos de transferibilidad, se debe dar a la familia la oportunidad de solicitar una revisión informal o

audiencia informal [Aviso PIH 2016-09]. (Para obtener más información sobre este tema, consulte más adelante en «Denegación o terminación de la asistencia»).

Resumen

El HUD permite a la PHA receptora exigir una sesión informativa para una familia con derecho a transferibilidad, siempre que dicho requisito no retrase indebidamente la búsqueda de vivienda por parte de la familia [Aviso PIH 2016-09].

Política de la AHA

La AHA no exigirá a la familia que asista a una sesión informativa. La AHA proporcionará a la familia un paquete informativo (tal y como se describe en el capítulo 5) y, en una sesión informativa individual, informará verbalmente a la familia sobre las normas de pago y subsidio de la AHA, los procedimientos para solicitar la aprobación de una unidad, el proceso de inspección de la unidad y el proceso de arrendamiento.

La AHA sugerirá a la familia que asista a una sesión informativa completa en una fecha posterior.

Elegibilidad por ingresos y reexamen

La PHA receptora no vuelve a determinar la elegibilidad de una familia portátil que ya estaba recibiendo asistencia en el programa de vales de la PHA inicial [24 CFR 982.355(c)(9)]. Si la PHA receptora opta por realizar un nuevo examen para una familia participante actual, la PHA receptora no podrá retrasar la emisión de un vale a la familia ni retrasar de otro modo la aprobación de una unidad [24 CFR 982.355(c)(11)].

Política de la AHA

Para cualquier familia que se mude a su jurisdicción en virtud de la portabilidad, la AHA llevará a cabo un nuevo reexamen de los ingresos y la composición de la familia. Sin embargo, la AHA no retrasará la emisión de un vale a la familia por este motivo. La AHA tampoco retrasará la aprobación de una unidad para la familia hasta que se complete el proceso de reexamen, a menos que la familia sea solicitante y la AHA no pueda confirmar de otro modo que la familia es elegible por sus ingresos para ser admitida en el programa en la zona donde se encuentra la unidad.

Al realizar su propio reexamen, la AHA se basará en las verificaciones proporcionadas por la PHA inicial en la medida en que (a) reflejen con precisión la situación actual de la familia y (b) se hayan obtenido en los últimos 120 días. Cualquier información nueva podrá ser verificada mediante documentos proporcionados por la familia y ajustada, si es necesario, cuando se reciba la verificación de un tercero.

Emisión de vales

Cuando una familia se muda a su jurisdicción en virtud de la portabilidad, la PHA receptora debe emitir un vale a la familia [24 CFR 982.355(c)(13)]. La familia debe presentar una solicitud de aprobación de tenencia a la PHA receptora durante el plazo de vigencia del vale de la PHA receptora [24 CFR 982.355(c)(15)].

Plazo para la emisión del vale

El HUD espera que la PHA receptora emita el vale en un plazo de dos semanas tras recibir la documentación de la familia de la PHA inicial, siempre que la información esté en regla, la familia se haya puesto en contacto con la PHA receptora y la familia cumpla con los procedimientos de la PHA receptora [Aviso PIH 2016-09].

Política de la AHA

Cuando una familia se traslada a su jurisdicción, la AHA emitirá un vale a la familia basándose en la documentación proporcionada por la PHA inicial, a menos que la documentación de la familia procedente de la PHA inicial esté incompleta, el vale de la familia procedente de la PHA inicial haya caducado o la familia no cumpla con los procedimientos de la AHA. La AHA actualizará la información de la familia cuando se haya completado la verificación.

Plazo del vale

El plazo del vale de la PHA receptora no podrá expirar antes de los 30 días naturales siguientes a la expiración del vale de la PHA inicial [24 CFR 982.355(c)(13)]. Si la PHA inicial amplía el plazo del vale, el vale de la PHA receptora no podrá caducar antes de 30 días a partir de la nueva fecha de caducidad del vale de la PHA inicial [Aviso PIH 2016-09].

Política de la AHA

El vale de la PHA receptora caducará 30 días naturales después de la fecha de caducidad del vale de la PHA inicial. Si la PHA inicial amplía el plazo del vale, el vale de la PHA receptora caducará 30 días naturales después de la nueva fecha de caducidad del vale de la PHA inicial.

Extensiones de vales [24 CFR 982.355(c)(14), Aviso 2016-09]

Una vez que la PHA receptora emite un vale a la familia portátil, se aplican las políticas de la PHA receptora sobre la prórroga del plazo del vale. La PHA receptora debe informar a la PHA inicial de cualquier prórroga concedida al plazo del vale. También debe tener en cuenta la fecha límite de facturación proporcionada por la PHA inicial. A menos que esté dispuesta y sea capaz de acoger a la familia, la PHA receptora

debe asegurarse de que la fecha de vencimiento del vale deje tiempo suficiente para tramitar una solicitud de aprobación del arrendamiento, formalizar un contrato HAP y enviar la factura inicial a la PHA inicial.

Política de la AHA

Por lo general, la AHA no ampliará el plazo del vale que expide a una familia portátil entrante, a menos que la AHA tenga previsto acoger a la familia en su propio programa, en cuyo caso seguirá las políticas sobre ampliación de vales establecidas en la sección 5-II.E.

La AHA considerará una excepción a esta política como una adaptación razonable para una persona con discapacidad (véase el capítulo 2).

Suspensiones de vales [24 CFR 982.303, 24 CFR 982.355(c)(15)]

Si la familia presenta una solicitud de aprobación de arrendamiento durante el plazo de vigencia del vale de la PHA receptora, la PHA deberá suspender la vigencia de dicho vale. El plazo del vale se interrumpe desde la fecha en que la familia presenta una solicitud de aprobación del alquiler por parte de la PHA hasta la fecha en que la PHA notifica por escrito a la familia si la solicitud ha sido aprobada o denegada [24 CFR 982.4(b)] (véase la sección 5-II.E).

Notificación a la PHA inicial

La PHA receptora deberá notificar sin demora a la PHA inicial si la familia ha alquilado una unidad elegible en el marco del programa o si la familia no presenta una solicitud de aprobación del alquiler de una unidad elegible dentro del plazo de vigencia del vale de la PHA receptora [24 CFR 982.355(c)(16)]. La PHA receptora debe utilizar la Parte II del formulario HUD-52665, Información sobre la portabilidad familiar, para este fin [Aviso PIH 2016-09]. (Para obtener más información sobre este tema y el plazo de notificación, véase más adelante, en «Administración de un vale para familias portátiles»).

Si una familia transferible que llega finalmente decide no alquilar en la jurisdicción de la PHA receptora, sino que desea volver a la jurisdicción de la PHA inicial o buscar en otra jurisdicción, la PHA receptora debe remitir a la familia a la PHA inicial. En tal caso, el vale registrado para la familia vuelve a ser el vale emitido originalmente por la PHA inicial. Cualquier prórroga del tiempo de búsqueda concedida por el vale de la PHA receptora solo será válida para la búsqueda de la familia en la jurisdicción de la PHA receptora [Aviso PIH 2016-09].

Administración de un vale familiar portátil

Facturación de portabilidad [24 CFR 982.355(e)]

Para cubrir la asistencia a una familia portátil que no fue absorbida, la PHA receptora factura a la PHA inicial los pagos de asistencia para la vivienda y los gastos administrativos. El importe de la

para una familia portátil en el programa de la PHA receptora se determina de la misma manera que para otras familias en el programa de la PHA receptora.

La PHA receptora podrá facturar a la PHA inicial el 80 % de la tasa administrativa continua de la PHA inicial o el 100 % de la tasa administrativa continua de la PHA receptora, lo que sea menor, por cada unidad del programa contratada el primer día del mes en que la PHA receptora facture a la PHA inicial en virtud de la portabilidad. Si las tarifas administrativas se prorratean para el programa HCV, el prorrateo se aplicará al importe de la tarifa administrativa que la PHA receptora puede facturar (es decir, la PHA receptora puede facturar el 80 % de la tarifa administrativa prorrateada de la PHA inicial o el 100 % de la tarifa administrativa de la PHA receptora, lo que sea menor).

Si ambas PHA están de acuerdo, las PHA pueden negociar un importe de reembolso diferente.

Política de la AHA

A menos que la AHA negocie un importe de reembolso diferente con la PHA inicial, la AHA facturará a la PHA inicial el importe máximo de las tasas administrativas permitidas, asegurándose de que se ha aplicado correctamente el prorrateo de las tasas administrativas.

Fecha límite de facturación inicial

Si la búsqueda de una unidad por parte de una familia portátil tiene éxito y la PHA receptora tiene la intención de administrar el vale de la familia, la PHA receptora debe presentar su aviso de facturación inicial (Parte II del formulario HUD-52665) a tiempo para que el aviso se **reciba** a más tardar 90 días después de la fecha de vencimiento del vale de la familia emitido por la PHA inicial [Aviso PIH 2016-09]. Este plazo puede ampliarse 30 días adicionales si el retraso se debe a la suspensión del plazo del vale (véase la sección «Facturación inicial»). Se debe adjuntar a la notificación de facturación inicial una copia del formulario HUD-50058, Informe familiar, cumplimentado por la PHA receptora. La PHA receptora puede enviar estos documentos por correo postal o electrónico.

Política de la AHA

La AHA enviará su aviso de facturación inicial por correo electrónico, si es necesario, para cumplir con el plazo de facturación, pero también enviará el aviso por correo postal.

Si la PHA receptora no envía la factura inicial antes de la fecha límite, deberá incorporar a la familia a su propio programa, a menos que (a) la PHA inicial esté dispuesta a aceptar la presentación tardía o (b) El HUD exige que la PHA inicial acepte la presentación tardía (por ejemplo, porque la PHA receptora ha superado su límite de arrendamientos) [Aviso PIH 2016-09].

Responsabilidades de notificación continua [Aviso PIH 2016-09, HUD-52665]

Reexamen anual. La PHA receptora debe enviar a la PHA inicial una copia del formulario HUD-50058 actualizado de la familia portátil después de cada reexamen anual durante el tiempo que la PHA receptora facture a la PHA inicial en nombre de la familia, independientemente de si hay un cambio en el importe de la factura.

Política de la AHA

La AHA enviará una copia del formulario HUD-50058 actualizado por correo ordinario a más tardar 10 días hábiles después de la fecha de entrada en vigor de la reevaluación.

Cambio en el importe de la factura. La PHA receptora deberá notificar a la PHA inicial, mediante el formulario HUD-52665, cualquier cambio en el importe de la factura de la familia como resultado de:

- Un cambio en el importe del HAP (debido a una revisión, un cambio en la norma de pago aplicable, un traslado a otra unidad, etc.).
- Una reducción o posterior reanudación de los pagos del HAP
- La rescisión del contrato HAP
- El pago de una reclamación por daños o pérdida de alquiler por la familia
- La exclusión de la familia del programa

El momento en que se notifica el cambio en el importe de la factura debe coincidir con la notificación al propietario y a la familia, con el fin de informar con antelación del cambio a la PHA inicial. En ningún caso la notificación deberá realizarse más tarde de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de entrada en vigor del cambio en el importe de la factura. Si la PHA receptora no envía el formulario HUD-52665 en un plazo de 10 días a partir de la fecha de entrada en vigor de los cambios en la facturación, la PHA inicial no será responsable de ningún aumento anterior a la notificación. Si el cambio da lugar a una disminución del importe de la factura mensual, la PHA inicial compensará los pagos mensuales futuros hasta que se concilie la diferencia.

Pagos atrasados [Aviso PIH 2016-09]

Si la PHA inicial no realiza el pago mensual correspondiente a una familia portátil antes del quinto día hábil del mes, la PHA receptora deberá notificar inmediatamente por escrito a la PHA inicial el déficit. La notificación deberá identificar a la familia, el importe del pago de la factura, la fecha de vencimiento del pago y la fecha de recepción del pago (si se ha recibido con retraso). La PHA receptora deberá enviar una copia de la notificación a la Oficina de Vivienda Pública (OPH) de la oficina regional del HUD con jurisdicción sobre la PHA receptora. Si la PHA inicial no corrige el problema antes del segundo mes siguiente a la notificación, la PHA receptora podrá solicitar por

memorándum al director de la OPH con jurisdicción sobre la PHA receptora para que el HUD transfiera la unidad en cuestión. Se debe adjuntar una copia de la notificación inicial y de cualquier correspondencia posterior entre las PHA sobre el asunto. La PHA receptora debe enviar una copia del memorándum a la PHA inicial. Si la OPH decide conceder la transferencia, el acuerdo de facturación en nombre de la familia cesa con la transferencia, pero la PHA inicial sigue siendo responsable de cualquier pago pendiente adeudado a la PHA receptora.

Pagos en exceso [Aviso PIH 2016-09]

En todos los casos en que la PHA receptora haya recibido pagos por acuerdos de facturación que ya no estén en vigor, la PHA receptora será responsable de devolver el importe total del pago en exceso (incluida la parte correspondiente a los gastos administrativos) a la PHA inicial.

En caso de que el HUD determine que los pagos de facturación han continuado durante al menos tres meses porque la PHA receptora no notificó a la PHA inicial que el acuerdo de facturación había finalizado, la PHA receptora deberá tomar las siguientes medidas:

- Devuelva el importe total del pago en exceso, incluida la parte correspondiente a los gastos administrativos, a la PHA inicial.
- Una vez que se haya devuelto el pago completo, notifique a la Oficina de Vivienda Pública de la oficina regional del HUD con jurisdicción sobre la PHA receptora la fecha y el importe del reembolso a la PHA inicial.

A discreción del HUD, la PHA receptora estará sujeta a las sanciones establecidas en la Notificación PIH 2016-09.

Denegación o terminación de la asistencia

En cualquier momento, la PHA receptora podrá tomar la decisión de denegar o rescindir la asistencia a una familia portátil por acción o inacción de la familia [24 CFR 982.355(c)(17)].

En caso de rescisión, la PHA deberá notificar con la debida antelación la fecha de entrada en vigor a la PHA inicial para evitar tener que devolver un pago. En ningún caso la PHA receptora podrá dejar de notificar a la PHA inicial en un plazo superior a 10 días hábiles a partir de la fecha de entrada en vigor de la rescisión del acuerdo de facturación [HUD-52665; Aviso PIH 2016-09].

Política de la AHA

Si la AHA decide denegar o rescindir la asistencia a una familia portátil, la AHA lo notificará a la PHA inicial en un plazo de 10 días hábiles tras la revisión informal o la audiencia si se mantiene la denegación o la rescisión. La AHA basará su decisión de denegación o rescisión en las políticas establecidas en el capítulo 3 o el capítulo 12, respectivamente. La revisión informal o

La audiencia se celebrará de conformidad con las políticas establecidas en el capítulo 16. La PHA receptora proporcionará a la PHA inicial una copia de la decisión de la revisión o la audiencia.



Absorción de una familia portátil

La PHA receptora podrá absorber a una familia transferible entrante en su propio programa cuando la PHA ejecute un contrato HAP en nombre de la familia o en cualquier momento posterior, siempre que la PHA disponga de fondos disponibles en virtud de su contrato de contribuciones anuales (ACC) [24 CFR 982.355(d)(1), Aviso PIH 2016-09].

Si la PHA receptora absorbe a una familia desde el momento de la admisión, la admisión se contabilizará a cuenta de la obligación de orientación hacia los ingresos de la PHA receptora [24 CFR 982.201(b)(2)(vii)].

Si la PHA receptora absorbe a una familia después de haberle prestado asistencia en virtud de un acuerdo de facturación con la PHA inicial, la PHA receptora deberá enviar un formulario HUD-52665 actualizado a la PHA inicial en un plazo máximo de 10 días hábiles a partir de la fecha de entrada en vigor de la rescisión del acuerdo de facturación [Aviso PIH 2016-09].

Política de la AHA

Si la AHA decide absorber a una familia portátil tras la firma de un contrato HAP en nombre de la familia, la AHA lo notificará a la PHA inicial antes de la fecha límite de facturación inicial especificada en el formulario HUD-52665. La fecha de entrada en vigor del contrato HAP será la fecha de entrada en vigor de la absorción.

Si la AHA decide absorber a una familia después de eso, lo notificará a la PHA inicial con 30 días de antelación, pero no más tarde de 10 días hábiles después de la fecha de entrada en vigor de la rescisión del acuerdo de facturación.

Tras la absorción de una familia portátil entrante, se ayudará a la familia con los fondos disponibles en el ACC consolidado para el programa de vales de la PHA receptora [24 CFR 982.355(d)], y la PHA receptora se convertirá en la PHA inicial en cualquier traslado posterior de la familia en virtud de la portabilidad [24 CFR 982.355(e)(4)].

Capítulo 11.A.

REEXAMINACIONES

INTRODUCCIÓN

Este capítulo es aplicable hasta la fecha de cumplimiento de la PHA con la norma HOTMA 102/104. Después de esta fecha, la PHA seguirá las políticas descritas en el capítulo 11.B. de la política modelo.

La PHA debe reexaminar los ingresos y la composición de cada familia al menos una vez al año y ajustar el nivel de asistencia de la familia en consecuencia. En determinadas situaciones, también es necesario realizar reexámenes intermedios. En este capítulo se tratan los reexámenes anuales e intermedios, así como el recálculo de la cuota familiar y la subvención que se produce como resultado. Las normas del HUD y las políticas de la PHA relativas a los reexámenes se presentan en tres partes:

Parte I: Revisiones anuales. En esta parte se analiza el proceso para llevar a cabo las revisiones anuales.

Parte II: Reexámenes intermedios. En esta parte se detallan los requisitos que deben cumplir las familias para informar de los cambios en los ingresos y la composición familiar entre los reexámenes anuales.

Parte III: Recálculo de la cuota familiar y el importe de la subvención. En esta parte se analiza el recálculo de la cuota familiar y el importe de la subvención en función de los resultados de las revisiones anuales y provisionales.

Las políticas que rigen las adaptaciones razonables, la privacidad familiar, la cooperación familiar requerida y el abuso del programa, tal y como se describen en otras partes de este plan, se aplican tanto a las revisiones anuales como a las provisionales.

PARTE I: REEXÁMENES ANUALES [24 CFR 982.516] 11-I.A.

RESUMEN

La PHA debe realizar una reevaluación de los ingresos y la composición de la familia al menos una vez al año. Esto incluye recopilar y verificar la información actual sobre la composición de la familia, los ingresos y los gastos. Sobre la base de esta información actualizada, se deben recalcular los ingresos y el alquiler de la familia. En esta parte se analiza el calendario de reexámenes anuales, la información que se debe recopilar y verificar, y las fechas de vigencia de los reexámenes anuales. Las PHA también tienen la opción de utilizar una verificación de ingresos de Safe Harbor de otro programa federal basado en los recursos para verificar los ingresos brutos anuales. El capítulo 7 contiene las políticas de la PHA relacionadas con el uso de las verificaciones de ingresos de Safe Harbor.

**11-I.B. REEXÁMENES ANUALES SIMPLIFICADOS [24 CFR 982.516(b);
Nuevo HCV GB, Reexámenes]**

El HUD permite a las PHA agilizar el proceso de determinación de ingresos para los miembros de la familia con fuentes de ingresos fijas. Si bien se debe obtener la verificación por parte de terceros de todas las fuentes de ingresos durante el proceso de admisión y cada tres años a partir de entonces, en los años intermedios, la PHA puede determinar los ingresos procedentes de fuentes fijas aplicando un ajuste del costo de vida (COLA) o una tasa de interés verificados. No obstante, la PHA puede obtener la verificación por terceros de todos los ingresos, independientemente de la fuente. Además, a petición de la familia, la PHA debe realizar una verificación por terceros de todas las fuentes de ingresos.

Las fuentes de ingresos fijas incluyen las prestaciones de la Seguridad Social y la SSI, las pensiones, las rentas vitalicias, las prestaciones por discapacidad o fallecimiento y otras fuentes de ingresos sujetas a un COLA o a un tipo de interés. La determinación de los ingresos fijos puede simplificarse incluso si la familia también recibe ingresos de otras fuentes no fijas.

Existen dos opciones de simplificación, dependiendo del porcentaje de los ingresos de la familia que se reciba de fuentes fijas. Si al menos el 90 % de los ingresos de la familia provienen de fuentes fijas, la PHA puede simplificar la verificación de los ingresos fijos, pero no está obligada a verificar los ingresos no fijos. Si la familia recibe menos del 90 % de sus ingresos de fuentes fijas, la PHA puede simplificar la verificación de los ingresos fijos y debe verificar los ingresos no fijos anualmente.

Política de la AHA

La AHA simplificará el proceso de reexamen anual aplicando el COLA o la tasa de interés verificados a las fuentes de ingresos fijos. La AHA documentará en el expediente cómo se determinó que una fuente de ingresos era fija.

Si se añade un miembro de la familia con una fuente de ingresos fija, la AHA utilizará la verificación por terceros de todos los importes de los ingresos de ese miembro de la familia.

Si no se dispone de la verificación del COLA o del tipo de interés, la AHA obtendrá una verificación por terceros de los importes de los ingresos.

La verificación por terceros de las fuentes de ingresos fijas se obtendrá durante el proceso de admisión y, al menos, una vez cada tres años a partir de entonces.

Se obtendrá anualmente una verificación por parte de terceros de los ingresos no fijos, independientemente del porcentaje de los ingresos familiares que provenga de fuentes fijas.

11-I.C. PROGRAMACIÓN DE REEXÁMENES ANUALES

La PHA debe establecer una política para garantizar que la reevaluación anual de cada familia se complete *en* un plazo de 12 meses y puede exigir reevaluaciones con mayor frecuencia [HCV GB p. 12-1].

Política de la AHA

La AHA iniciará el proceso de reexamen anual con 120 días de antelación a la fecha de entrada en vigor prevista. Por lo general, la AHA programará las fechas de entrada en vigor de los reexámenes anuales para que coincidan con la fecha de aniversario de la familia.

La fecha de aniversario se define como los 12 meses siguientes a la fecha de entrada en vigor de la última reevaluación anual de la familia o, durante el primer año de la familia en el programa, a partir de la fecha de entrada en vigor de la evaluación inicial (admisión) de la familia.

Si la familia se muda a una nueva unidad, la AHA realizará un nuevo examen anual.

La AHA también puede programar un reexamen anual para completarlo antes de la fecha de aniversario por motivos administrativos.

Notificación y participación en el proceso de reexamen anual

La PHA debe obtener la información necesaria para realizar los reexámenes anuales. La forma en que se recopilará dicha información queda a discreción de la PHA. Sin embargo, las PHA deben dar a los inquilinos a los que no se les haya dado la oportunidad la opción de completar el formulario HUD-92006 en este momento [Aviso PIH 2009-36].

Política de la AHA

Por lo general, las familias deben participar en una entrevista de reexamen anual, a la que deben asistir el cabeza de familia, el cónyuge o el cotitular. Si la participación en una entrevista en persona supone una dificultad debido a la discapacidad de un miembro de la familia, esta debe ponerse en contacto con la AHA para solicitar una adaptación razonable (véase el capítulo 2).

Las notificaciones de las entrevistas de reexamen anual se enviarán por correo electrónico y contendrán la fecha, la hora y el lugar de la entrevista. Además, se informará a la familia sobre la información y la documentación que debe llevar a la entrevista.

Si la familia no puede asistir a la entrevista programada, deberá ponerse en contacto con la AHA con antelación para concertar una nueva cita. Si la familia no acude a la entrevista programada, la AHA enviará una segunda notificación por correo electrónico con una nueva

fecha y hora de la entrevista. Si la notificación por correo electrónico no llega, la AHA intentará ponerse en contacto con la familia por teléfono.

Si una familia no asiste a dos entrevistas programadas sin la aprobación de la AHA, se enviará un aviso de terminación (véase el capítulo 12) a la dirección de correo electrónico de la familia que figura en el expediente y a cualquier dirección alternativa proporcionada en el expediente de la familia.

Un defensor, intérprete u otro asistente puede ayudar a la familia durante el proceso de entrevista. La familia y la AHA deben firmar un certificado que acredite la función y la asistencia prestada por cualquier tercero.

11-I.D. REALIZACIÓN DE REEXÁMENES ANUALES

Como parte del proceso de reexamen anual, las familias deben proporcionar información actualizada a la PHA sobre los ingresos, los gastos y la composición de la familia [24 CFR 982.551(b)].

Política de la AHA

Se pedirá a las familias que traigan toda la información requerida (tal y como se describe en la notificación de reexamen) a la cita para el reexamen. La información requerida incluirá un formulario de reexamen designado por la PHA, una autorización para la divulgación de información/notificación de la Ley de Privacidad, así como documentos o formularios justificativos relacionados con los ingresos, los gastos y la composición de la familia.

Cualquier documento o información requerida que la familia no pueda proporcionar en el momento de la entrevista deberá proporcionarse en un plazo de 10 días hábiles a partir de la entrevista. Si la familia no puede obtener la información o los materiales en el plazo requerido, podrá solicitar una prórroga.

Si la familia no proporciona los documentos o la información requeridos dentro del plazo establecido (más cualquier prórroga), se le enviará una notificación de rescisión (véase el capítulo 12).

Además, el HUD recomienda que, en las revisiones anuales, las PHA pregunten si el inquilino, o cualquier miembro de su hogar, está sujeto a la obligación de registrarse como delincuente sexual de por vida en cualquier estado [Aviso PIH 2012-28].

Política de la AHA

En la reevaluación anual, la AHA preguntará si el inquilino, o cualquier miembro de su hogar, está sujeto a la obligación de registrarse como delincuente sexual de por vida en cualquier estado. La AHA utilizará la base de datos nacional de delincuentes sexuales Dru Sjodin para verificar la información proporcionada por el inquilino.

Si la PHA propone rescindir la asistencia basándose en la información del registro de delincuentes sexuales de por vida, la PHA debe notificar al hogar la medida propuesta y debe proporcionar al sujeto del registro y al inquilino una copia del registro y la oportunidad de impugnar la exactitud y la pertinencia de la información antes de la rescisión. [24 CFR 5.903(f) y 5.905(d)]. (Véase el capítulo 12).

La información proporcionada por la familia generalmente debe verificarse de acuerdo con las políticas del Capítulo 7. A menos que la familia informe de un cambio, o que la PHA tenga motivos para creer que se ha producido un cambio en la información previamente comunicada por la familia, ciertos tipos de información que se verifican en el momento de la admisión no suelen ser objeto de una nueva verificación anual. Entre ellos se incluyen:

- Identidad legal
- Edad
- Números de la Seguridad Social
- La condición de discapacidad de una persona
- Ciudadanía o estatus migratorio

Si añadir un nuevo miembro a la unidad provoca un exceso de ocupación según los estándares de calidad de la vivienda (HQS) (véase el capítulo 8), la PHA deberá expedir un nuevo vale a la familia, y esta y la PHA deberán intentar encontrar una unidad aceptable lo antes posible. Si hay una unidad aceptable disponible para que la familia la alquile, la PHA deberá rescindir el contrato HAP de conformidad con sus términos [24 CFR 982.403].

11-I.E. DETERMINACIÓN DE LA ELEGIBILIDAD CONTINUA DE CIERTOS ESTUDIANTES [24 CFR 982.552(b)(5)]

La sección 327 de la Ley Pública 109-115 estableció nuevas restricciones sobre la elegibilidad continua de ciertos estudiantes (tanto a tiempo parcial como a tiempo completo) matriculados en instituciones de educación superior.

Si un estudiante matriculado en una institución de educación superior es menor de 24 años, no es veterano, no está casado, no tiene hijos a su cargo y no es una persona con discapacidad que recibe asistencia HCV a fecha de 30 de noviembre de 2005, se debe reexaminar anualmente su elegibilidad junto con la elegibilidad por ingresos de sus padres. En estos casos, tanto el estudiante como sus padres deben cumplir los requisitos de ingresos para que el estudiante pueda seguir recibiendo la ayuda HCV. Sin embargo, si se determina que un estudiante en estas circunstancias es independiente de sus padres o se considera un *joven vulnerable* de acuerdo con la política de la PHA, los ingresos de los padres del estudiante no se tendrán en cuenta para determinar la elegibilidad continua del estudiante.

Los estudiantes que residen con sus padres en una unidad asistida por HCV no están sujetos a esta disposición. Se limita a los estudiantes que reciben asistencia por su cuenta, independientemente de sus padres.

Política de la AHA

Durante el proceso de reexamen anual, la AHA determinará la elegibilidad continua de cada estudiante sujeto a las restricciones de elegibilidad establecidas en 24 CFR 5.612, revisando los ingresos individuales del estudiante, así como los ingresos de sus padres. Si se determina que el estudiante es «independiente» de sus padres o se considera un *joven vulnerable* según las políticas de las secciones 3-II.E y 7-II.E, no se revisarán los ingresos de los padres.

Si el estudiante ya no cumple los requisitos de ingresos basados en sus propios ingresos o en los de sus padres, se le retirará la ayuda de acuerdo con las políticas de la sección 12-I.D.

Si el estudiante sigue reuniendo los requisitos de ingresos según sus propios ingresos y los de sus padres (si procede), la AHA tramitará una revisión de conformidad con las políticas de este capítulo.

11-I.F. FECHAS DE ENTRADA EN VIGOR

La PHA debe establecer políticas relativas a la fecha de entrada en vigor de los cambios que se deriven de una revisión anual [24 CFR 982.516].

Política de la AHA

En general, el *aumento* de la parte del alquiler que corresponde a la familia como resultado de una revisión anual entrará en vigor en la fecha de aniversario de la familia, y se notificará a la familia con al menos 30 días de antelación.

Si quedan menos de 30 días antes de la fecha de entrada en vigor prevista, el aumento entrará en vigor el primer día del mes siguiente al final del periodo de preaviso de 30 días.

Si una familia se muda a una nueva unidad, el aumento entrará en vigor en la fecha de entrada en vigor del nuevo contrato de alquiler y del contrato HAP, y no será necesario un aviso de 30 días.

Si la PHA decide programar una reevaluación anual para completarla antes de la fecha de aniversario de la familia por motivos administrativos, la fecha de entrada en vigor será determinada por la AHA, pero siempre se respetará el plazo de preaviso de 30 días.

Si la familia provoca un retraso en la tramitación de la reevaluación anual, *los aumentos* en la parte del alquiler que corresponde a la familia se aplicarán con carácter retroactivo, a la fecha de entrada en vigor prevista para la reevaluación anual. La familia será responsable de cualquier subsidio pagado en exceso y se le podrá ofrecer un acuerdo de reembolso de conformidad con las políticas del capítulo 16.

En general, la *disminución* de la parte del alquiler que corresponde a la familia como resultado de una revisión anual entrará en vigor en la fecha de aniversario de la familia.

Si una familia se muda a una nueva unidad, la disminución entrará en vigor en la fecha de entrada en vigor del nuevo contrato de alquiler y del contrato HAP.

Si la AHA decide programar una reevaluación anual para completarla antes de la fecha de aniversario de la familia por motivos administrativos, la fecha de entrada en vigor será determinada por la AHA.

Si la familia provoca un retraso en la tramitación de la reevaluación anual, *la reducción* de la parte del alquiler que corresponde a la familia se aplicará de forma prospectiva, a partir del primer día del mes siguiente a la finalización de la tramitación de la reevaluación.

Los retrasos en la tramitación de la reevaluación se considerarán causados por la familia si esta no proporciona la información solicitada por la AHA en la fecha especificada y dicho retraso impide a la AHA completar la reevaluación según lo previsto.

PARTE II: REEXÁMENES PROVISIONALES [24 CFR 982.516]

11-II.A. RESUMEN

Las circunstancias familiares pueden cambiar entre las revisiones anuales. Las políticas del HUD y de la PHA dictan qué tipo de información sobre los cambios en las circunstancias familiares debe comunicarse y en qué circunstancias la PHA debe procesar revisiones intermedias para reflejar dichos cambios. Las regulaciones del HUD también permiten a la PHA realizar revisiones intermedias de los ingresos o la composición familiar en cualquier momento. Cuando se lleva a cabo una reevaluación provisional, solo se verifican y ajustan los factores que han cambiado [HCV GB, p. 12-10].

Además de especificar la información que debe comunicar la familia, las normas del HUD permiten a la familia solicitar una determinación provisional si cambian otros aspectos de los ingresos o la composición de la familia. La PHA debe completar la reevaluación provisional en un plazo razonable tras la solicitud de la familia.

Esta parte incluye las políticas del HUD y de la PHA que describen los cambios que las familias deben comunicar, los cambios que las familias pueden optar por comunicar y la forma en que la PHA tramitará las revisiones provisionales iniciadas tanto por la PHA como por las familias.

11-II.B. CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DE LA FAMILIA Y DEL HOGAR

La familia está obligada a informar de cualquier cambio en la composición familiar. La PHA debe adoptar políticas que establezcan cuándo y en qué condiciones la familia debe informar de los cambios en los ingresos y en la composición familiar. Sin embargo, debido a las obligaciones familiares que impone el programa, la PHA tiene una discrecionalidad limitada en este ámbito.

Política de la AHA

La AHA llevará a cabo reexámenes provisionales para tener en cuenta cualquier cambio en la composición del hogar que se produzca entre los reexámenes anuales.

Nuevos miembros de la familia que no requieren la aprobación de la PHA

La incorporación de un miembro de la familia como resultado de un nacimiento, una adopción o una custodia otorgada por un tribunal no requiere la aprobación de la PHA. Sin embargo, la familia debe notificar inmediatamente a la PHA la incorporación [24 CFR 982.551(h)(2)].

Política de la AHA

La familia debe informar a la AHA del nacimiento, adopción o custodia otorgada por un tribunal de un niño en un plazo de 10 días hábiles.

Nuevos miembros de la familia y del hogar que requieren aprobación

Con la excepción de los niños que se incorporan a la familia como resultado de un nacimiento, una adopción o una custodia otorgada por un tribunal, la familia debe solicitar la aprobación de la PHA para añadir un nuevo miembro a la familia [24 CFR 982.551(h)(2)] u otro miembro del hogar (ayudante interno o niño en acogida) [24 CFR 982.551(h)(4)].

Aunque la PHA debe verificar los aspectos de la elegibilidad para el programa cuando se añade un nuevo miembro a la familia, la Norma Final de Simplificación eliminó el requisito de que las PHA realicen un nuevo examen de los ingresos cada vez que se añade un nuevo miembro a la familia. La PHA puede indicar en su política que se llevará a cabo un nuevo examen de los ingresos.

Si un cambio en el tamaño de la familia provoca una infracción de las normas de espacio de las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS) (véase el capítulo 8), la PHA deberá expedir un nuevo vale a la familia, y esta y la PHA deberán intentar encontrar una vivienda aceptable lo antes posible. Si hay una unidad aceptable disponible para que la familia la alquile, la PHA deberá rescindir el contrato HAP de la familia de conformidad con sus términos [24 CFR 982.403].

Política de la AHA

Las familias deben solicitar la aprobación de la AHA para añadir un nuevo miembro de la familia, un asistente que viva en el hogar, un niño en acogida o un adulto en acogida. Esto incluye a cualquier persona que no figure en el contrato de alquiler y que se prevea que vaya a permanecer en la vivienda durante más de 30 días consecutivos o 90 días acumulados en un periodo de 12 meses y que, por lo tanto, ya no reúna los requisitos para ser considerado «invitado». Las solicitudes deben presentarse por escrito y ser aprobadas por la AHA antes de que la persona se mude a la vivienda.

La AHA no aprobará la incorporación de un nuevo miembro de la familia o del hogar a menos que la persona cumpla los criterios de elegibilidad de la AHA (véase el capítulo 3) y los requisitos de documentación (véase el capítulo 7, parte II).

La AHA no aprobará la incorporación de un niño o adulto en acogida si ello supone una infracción de las normas de espacio de HQS.

Si la AHA determina que una persona cumple con los criterios de elegibilidad y los requisitos de documentación de la AHA, la AHA proporcionará una aprobación por escrito a la familia. Si la aprobación de un nuevo miembro de la familia o de un asistente que vive en el hogar provoca un hacinamiento según las normas HQS, la carta de aprobación explicará que se le entregará un vale a la familia y que deberá mudarse.

Si la AHA determina que una persona no cumple los criterios de elegibilidad o los requisitos de documentación de la AHA, la AHA notificará por escrito a la familia su decisión de denegar la aprobación del nuevo miembro de la familia o del hogar y los motivos de la denegación.

La AHA tomará su decisión en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de toda la información necesaria para verificar la elegibilidad de la persona.

Salida de un miembro de la familia o del hogar

Las familias deben notificar inmediatamente a la PHA si algún miembro de la familia ya no vive en la unidad [24 CFR 982.551(h)(3)]. Dado que se tiene en cuenta a los miembros del hogar a la hora de determinar el tamaño de la unidad familiar (vale) [24 CFR 982.402], la PHA también necesita saber cuándo cualquier asistente que vive en el hogar, niño en acogida o adulto en acogida deja de residir en la unidad.

Política de la AHA

Si un miembro del hogar deja de residir en la unidad, la familia debe informar a la AHA en un plazo de 10 días hábiles. Este requisito también se aplica a un miembro de la familia que se haya considerado temporalmente ausente en el momento en que la familia concluya que la persona está ausente de forma permanente.

Cambios en el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) [24 CFR 982.505(c)(6)]

Cambios efectivos a partir del 2 de diciembre de 2024 y anteriores: Independientemente de cualquier aumento o disminución en el estándar de pago, si el tamaño de la unidad familiar aumenta o disminuye durante el plazo del contrato HAP, se utilizará el nuevo tamaño de la unidad familiar para determinar el estándar de pago para la familia a partir de la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Cambios efectivos a partir del 3 de diciembre de 2024: Independientemente de cualquier aumento o disminución en la norma de pago, si el tamaño de la unidad familiar aumenta o disminuye durante la vigencia del contrato HAP, el nuevo tamaño de la unidad familiar podrá utilizarse para determinar la norma de pago inmediatamente o en la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Política de la AHA

Si el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) cambia durante la vigencia de un contrato HAP, el nuevo tamaño de la unidad familiar se utilizará para determinar la norma de pago en la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

11-IL.C. CAMBIOS QUE AFECTAN A LOS INGRESOS O GASTOS

Las reevaluaciones provisionales pueden programarse porque la PHA tiene motivos para creer que pueden haberse producido cambios en los ingresos o los gastos, o porque la familia informa de un cambio. Cuando una familia informa de un cambio, la PHA puede tomar diferentes medidas dependiendo de si la familia informó del cambio voluntariamente o porque estaba obligada a hacerlo.

Reexámenes provisionales iniciados por la PHA

Las reevaluaciones provisionales iniciadas por la PHA son aquellas que se programan en función de circunstancias o criterios definidos por la PHA. No se programan debido a cambios notificados por la familia.

Política de la AHA

La AHA llevará a cabo reexámenes provisionales en cada uno de los siguientes casos:

Para las familias que reciben la Denegación por Ingresos Ganados (EID), la AHA llevará a cabo una reevaluación provisional al finalizar el período de elegibilidad de 24 meses.

Si la familia ha declarado ingresos nulos, la AHA llevará a cabo una revisión provisional cada tres meses mientras la familia siga declarando que no tiene ingresos.

Si en el momento de la revisión anual no es posible prever el nivel de ingresos para los siguientes 12 meses (por ejemplo, ingresos estacionales o cíclicos), la AHA programará una revisión provisional que coincidirá con el final del periodo para el que sea posible proyectar los ingresos.

Si en el momento de la reevaluación anual se utilizaron declaraciones del inquilino de forma provisional debido a la falta de verificación por parte de terceros, y dicha verificación por terceros está disponible, la AHA llevará a cabo una reevaluación provisional.

La AHA podrá realizar una revisión provisional en cualquier momento con el fin de corregir un error en una revisión anterior o investigar una denuncia de fraude por parte de un inquilino.

Revisiones provisionales iniciadas por la familia

La PHA debe adoptar políticas que establezcan cuándo y en qué condiciones la familia debe informar sobre los cambios en los ingresos o gastos familiares [24 CFR 982.516(c)]. Además, las regulaciones del HUD exigen que se permita a la familia obtener una reevaluación provisional en cualquier momento en que haya experimentado un cambio en sus circunstancias desde la última determinación [24 CFR 982.516(b)(2)].

Notificación obligatoria

Las normas del HUD otorgan a la PHA la libertad de determinar las circunstancias en las que las familias deberán informar de los cambios que afecten a sus ingresos.

Política de la AHA

Las familias deben informar de todos los aumentos en los ingresos obtenidos, incluido el nuevo empleo, en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha en que el cambio entre en vigor.

La AHA anotará la información en el expediente del inquilino, pero no llevará a cabo una revisión provisional.

Las familias no están obligadas a informar de ningún otro cambio en los ingresos o gastos.

Informes opcionales

La familia puede solicitar una revisión provisional en cualquier momento en que haya experimentado un cambio en sus circunstancias desde la última determinación [24 CFR 982.516(b)(2)]. La PHA debe tramitar la solicitud si la familia informa de un cambio que suponga una reducción de los ingresos familiares [HCV GB, p. 12-9].

Si una familia informa de una disminución de los ingresos por la pérdida de prestaciones sociales debido a fraude o al incumplimiento de un requisito de la agencia de bienestar social para participar en un programa de autosuficiencia económica, la parte del alquiler que corresponde a la familia no se reducirá [24 CFR 5.615]. Para obtener más información sobre el requisito de imputar los ingresos de la asistencia social, véase el capítulo 6.

Política de la AHA

Si una familia informa de un cambio que no estaba obligada a comunicar y que daría lugar a un aumento de la parte de la renta que le corresponde, la AHA anotará la información en el expediente del inquilino, pero no llevará a cabo una reexamen provisional.

Si una familia informa de un cambio que no estaba obligada a comunicar y que daría lugar a una disminución de la parte del alquiler que le corresponde, la AHA llevará a cabo una revisión provisional. Consulte la sección 11-II.D. para conocer las fechas de entrada en vigor.

Las familias pueden informar de cambios en los ingresos o gastos en cualquier momento.

11-II.D. TRAMITACIÓN DE LA REVISIÓN PROVISIONAL

Método de notificación

Política de la AHA

La familia puede notificar los cambios a la AHA de forma oral o por escrito. Si la familia lo notifica oralmente, la AHA también puede solicitarle que presente los cambios por escrito.

Por lo general, no se requerirá que la familia asista a una entrevista para una reevaluación provisional. Sin embargo, si la AHA determina que se justifica una entrevista, es posible que se requiera la asistencia de la familia.

En función del tipo de cambio notificado, la AHA determinará la documentación que deberá presentar la familia. La familia deberá presentar toda la información o los documentos requeridos en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud de la AHA. Este plazo podrá ampliarse por motivos justificados con la aprobación de la AHA. La AHA aceptará la documentación requerida por correo postal, correo electrónico o en persona.

Fechas de entrada en vigor

La PHA debe establecer los plazos en los que entrarán en vigor los cambios que se deriven de una revisión provisional [24 CFR 982.516(d)]. Los cambios podrán aplicarse con carácter retroactivo o prospectivo, dependiendo de si se produce un aumento o una disminución de la parte del alquiler que corresponde a la familia y de si esta ha comunicado la información requerida dentro de los plazos establecidos [HCV GB, p. 12-10].

Política de la AHA

Si la parte del alquiler que corresponde a la familia va a *aumentar*:

El aumento entrará en vigor, por lo general, el primer día del mes siguiente a la notificación a la familia con 30 días de antelación.

Si una familia no informa de un cambio en los plazos establecidos, o no proporciona toda la información requerida en los plazos establecidos, el aumento se aplicará con carácter retroactivo, a partir de la fecha en que hubiera entrado en vigor si se hubiera facilitado la información a tiempo. La familia será responsable de cualquier subsidio pagado en exceso y se le podrá ofrecer un acuerdo de devolución de conformidad con las políticas del capítulo 16.

Si la parte del alquiler que corresponde a la familia va a *disminuir*:

La disminución entrará en vigor el primer día del mes siguiente al mes en que se notificó el cambio y se presentó toda la documentación requerida.

Plan administrativo

En los casos en que el cambio no pueda verificarse hasta después de la fecha en que hubiera entrado en vigor, el cambio se realizará con carácter retroactivo.

PARTE III: RECALCULO DE LA PARTE DE LA FAMILIA Y DEL IMPORTE DE LA SUBVENCIÓN

11-III.A. RESUMEN

Después de recopilar y verificar la información necesaria para una revisión anual o provisional, la PHA debe volver a calcular la parte del alquiler que corresponde a la familia y el importe de la subvención, y notificar los cambios a la familia y al propietario [24 CFR 982.516(d)(2), HCV 12-6 y 12-10]. Si bien las políticas básicas que rigen estos cálculos se establecen en el capítulo 6, esta parte describe las políticas que afectan a estos cálculos durante una reevaluación.

11-III.B. CAMBIOS EN LAS NORMAS DE PAGO Y LAS SUBVENCIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS

A fin de calcular correctamente la parte del alquiler que corresponde a la familia y el importe del HAP, es posible que sea necesario actualizar los cambios en las normas de pago, las normas de subsidio o las asignaciones para servicios públicos e incluirlos en los cálculos de la PHA.

A continuación se analizan las políticas específicas que rigen la aplicación de las normas de subsidio, las normas de pago y las asignaciones para servicios públicos.

Normas de pago [24 CFR 982.505 y Aviso FR 5/7/24]

El cálculo de la parte de la renta que corresponde a la familia y del HAP debe utilizar la norma de pago correcta para la familia, teniendo en cuenta el tamaño de la unidad familiar, el tamaño de la unidad y la zona en la que se encuentra la unidad [HCV GB, p. 12-5]. Consulte el capítulo 6 para obtener información sobre cómo seleccionar la norma de pago adecuada cuando la PHA cambia su norma de pago o cuando se produce un cambio en la composición de la familia.

Normas de subsidio [24 CFR 982.505(c)(4)]

Si se produce un cambio en el tamaño de la unidad familiar que se aplicaría a una familia durante la vigencia del contrato HAP, ya sea debido a un cambio en la composición familiar o a un cambio en las normas de subsidio de la PHA (véase el capítulo 5), se debe utilizar el nuevo tamaño de la unidad familiar para determinar el importe de la norma de pago para la familia de forma inmediata o en la *primera* revisión *anual* de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Subsidio para servicios públicos [24 CFR 982.517(d)]

La parte de la renta que corresponde a la familia y los cálculos del HAP deben reflejar cualquier cambio en el acuerdo de servicios públicos de la familia con el propietario, o en el programa de subsidios para servicios públicos de la PHA [HCV GB, p. 12-5].

El capítulo 16 trata sobre cómo se establecen los programas de subsidios para servicios públicos.

Cuando se producen cambios en el acuerdo de servicios públicos con el propietario, la PHA debe utilizar las asignaciones para servicios públicos vigentes en el momento en que se firman el nuevo contrato de alquiler y el contrato HAP.

En la revisión, la PHA debe utilizar el programa de subsidios para servicios públicos vigente de la PHA [HCV GB, p. 18-8].

Política de la AHA

Las asignaciones revisadas para servicios públicos se aplicarán al cálculo del alquiler y la subvención de una familia en la primera revisión anual tras la adopción de la asignación.

11-III.C. NOTIFICACIÓN DE LA NUEVA PARTICIPACIÓN FAMILIAR Y EL IMPORTE DEL HAP

La PHA debe notificar al propietario y a la familia cualquier cambio en el importe del pago del HAP [HUD-52641, Contrato HAP]. La notificación debe incluir la siguiente información [HCV GB, p. 12-6]:

- El importe y la fecha de entrada en vigor del nuevo pago del HAP
 - El importe y la fecha de entrada en vigor de la nueva cuota familiar del alquiler
 - El importe y la fecha de entrada en vigor del nuevo alquiler que el inquilino deberá pagar al propietario
- Se debe dar a la familia la oportunidad de una audiencia informal sobre la determinación de la PHA de sus ingresos anuales o ajustados, y el uso de dichos ingresos para calcular el pago de la ayuda para la vivienda [24 CFR 982.555(a)(1)(i)] (véase el capítulo 16).

Política de la AHA

La notificación a la familia incluirá los ingresos anuales y ajustados que se utilizaron para calcular la parte del alquiler que corresponde a la familia y el pago de la ayuda para la vivienda.

La notificación indicará que la familia tiene derecho a solicitar una explicación sobre cómo se calculó la ayuda y, si no está de acuerdo, tiene derecho a una audiencia informal. La notificación incluirá los procedimientos para solicitar una audiencia informal.

11-III.D. DISCREPANCIAS

Durante una revisión anual o intermedia, la PHA puede descubrir que la información previamente comunicada por la familia era errónea o que la familia falseó intencionadamente la información. Además, la PHA puede descubrir errores cometidos por la propia PHA. Cuando se descubran errores que den lugar a un pago excesivo o insuficiente de la subvención, se realizarán las correcciones oportunas de conformidad con las políticas del capítulo 13.

Capítulo 11.B.

REEXAMENES EN VIRTUD DE LA HOTMA 102/104

INTRODUCCIÓN

Este capítulo es aplicable a partir de la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA 102/104. Antes de esta fecha, la PHA seguirá las políticas descritas en el capítulo 11.A. de la política modelo.

La PHA debe volver a examinar los ingresos y la composición de cada familia al menos una vez al año y ajustar el nivel de asistencia de la familia en consecuencia. En determinadas situaciones, también es necesario realizar reexámenes intermedios. En este capítulo se tratan los reexámenes anuales e intermedios, así como el recálculo de la parte que corresponde a la familia y de la subvención que se produce como resultado. Las normas del HUD y las políticas de la PHA relativas a los reexámenes se presentan en tres partes:

Parte I: Revisiones anuales. En esta parte se analiza el proceso para llevar a cabo las revisiones anuales.

Parte II: Reexámenes intermedios. En esta parte se detallan los requisitos que deben cumplir las familias para informar de los cambios en los ingresos y la composición de la familia entre los reexámenes anuales.

Parte III: Recálculo de la parte que corresponde a la familia y del importe de la subvención. En esta parte se analiza el recálculo de la parte que corresponde a la familia y del importe de la subvención en función de los resultados de las reevaluaciones anuales y provisionales.

Parte IV: Transacción de reexamen no provisional. Esta parte describe las transacciones que no implican cambios en los ingresos ajustados de la familia.

Las políticas que rigen las adaptaciones razonables, la privacidad familiar, la cooperación familiar requerida y el abuso del programa, tal y como se describen en otras secciones de este plan, se aplican tanto a las reexaminaciones anuales como a las provisionales.

PARTE I: REEXAMINACIONES ANUALES [24 CFR 982.516]

11-I.A. RESUMEN

La PHA debe realizar una reexamen de los ingresos y la composición de la familia al menos una vez al año. Esto incluye recopilar y verificar la información actual sobre la composición, los ingresos y los gastos de la familia. Sobre la base de esta información actualizada, se deben recalcular los ingresos y el alquiler de la familia. En esta parte se analiza el calendario de las reexaminaciones anuales, la información que se debe recopilar y verificar, y las fechas de entrada en vigor de las reexaminaciones anuales.

A diferencia de lo que ocurre cuando se realiza un reexamen provisional o en el momento de la admisión, en el reexamen anual, la PHA debe determinar los ingresos de la familia durante los 12 meses anteriores, excepto cuando

PHA utilice una determinación simplificada de los ingresos. Sin embargo, los ingresos procedentes de activos siempre se anticipan, independientemente del tipo de examen de ingresos [Aviso PIH 2023-27]. Las PHA también tienen la opción de utilizar una verificación de ingresos de Safe Harbor de otro programa federal basado en los recursos para verificar los ingresos brutos anuales. El capítulo 7 contiene las políticas de la PHA relacionadas con las determinaciones simplificadas de los ingresos y el uso de las verificaciones de ingresos de Safe Harbor.

11-I.B. PROGRAMACIÓN DE REEXÁMENES ANUALES

La PHA debe establecer una política para garantizar que la reevaluación anual de cada familia se complete *en* un plazo de 12 meses y puede exigir reevaluaciones con mayor frecuencia [HCV GB p. 12-1].

Política de la AHA

La AHA iniciará el proceso de reexamen anual con 120 días de antelación a la fecha de entrada en vigor prevista. Por lo general, la AHA programará las fechas de entrada en vigor de los reexámenes anuales para que coincidan con la fecha de aniversario de la familia.

La fecha de aniversario se define como los 12 meses siguientes a la fecha de entrada en vigor de la última reevaluación anual de la familia o, durante el primer año de la familia en el programa, a partir de la fecha de entrada en vigor de la evaluación inicial (admisión) de la familia.

Si la familia se muda a una nueva unidad, la AHA realizará una nueva reevaluación anual.

La AHA también puede programar un reexamen anual que deberá completarse antes de la fecha de aniversario por motivos administrativos.

Notificación y participación en el proceso de reexamen anual

La PHA debe obtener la información necesaria para realizar los reexámenes anuales. La forma en que se recopilará dicha información queda a discreción de la PHA. Sin embargo, las PHA deben dar a los inquilinos a los que no se les haya brindado la oportunidad la opción de completar el formulario HUD-92006 en este momento [Aviso PIH 2009-36].

Política de la AHA

Por lo general, las familias deben participar en una entrevista de reexamen anual, a la que deben asistir el cabeza de familia, el cónyuge o el co-cabeza de familia. Si la participación en una entrevista en persona supone una dificultad debido a la discapacidad de un miembro de la familia, esta debe ponerse en contacto con la AHA para solicitar una adaptación razonable (véase el capítulo 2).

La notificación de las entrevistas de reexamen anual se enviará por correo de primera clase y contendrá la fecha, la hora y el lugar de la entrevista. Además, informará a la familia de la información y la documentación que debe llevar a la entrevista.

Si la familia no puede asistir a una entrevista programada, debe ponerse en contacto con la AHA antes de la entrevista para concertar una nueva cita. Si una familia no asiste a la entrevista programada, la AHA enviará una segunda notificación con una nueva fecha y hora para la entrevista.

Si una familia no asiste a dos entrevistas programadas sin la aprobación de la AHA, o si la notificación es devuelta por la oficina de correos sin dirección de reenvío, se enviará una notificación de terminación (véase el Capítulo 12) a la dirección de la familia que figura en el expediente y a cualquier dirección alternativa proporcionada en el expediente de la familia.

Un defensor, intérprete u otro asistente puede ayudar a la familia en el proceso de la entrevista. La familia y la AHA deben firmar una certificación que acredite la función y la asistencia prestada por cualquier tercero.

11-I.C. REALIZACIÓN DE REEXÁMENES ANUALES

Como parte del proceso de reexamen anual, las familias deben proporcionar información actualizada a la PHA sobre los ingresos, los gastos y la composición de la familia [24 CFR 982.551(b)].

Política de la AHA

Se pedirá a las familias que traigan toda la información requerida (tal y como se describe en la notificación de reexamen) a la cita para el reexamen. La información requerida incluirá un formulario de reexamen designado por la AHA, así como documentos o formularios justificativos relacionados con los ingresos, los gastos y la composición familiar.

Cualquier documento o información requerida que la familia no pueda proporcionar en el momento de la entrevista deberá proporcionarse en un plazo de 10 días hábiles a partir de la entrevista. Si la familia no puede obtener la información o los materiales en el plazo requerido, podrá solicitar una prórroga.

Si la familia no proporciona los documentos o la información requeridos dentro del plazo establecido (más cualquier prórroga), se le enviará una notificación de rescisión (véase el capítulo 12).

Además, el HUD recomienda que, en las reevaluaciones anuales, las PHA pregunten si el inquilino, o cualquier miembro de su hogar, está sujeto a la obligación de registrarse como delincuente sexual de por vida en cualquier estado [Aviso PIH 2012-28].

Política de la AHA

En la revisión anual, la AHA preguntará si el inquilino, o cualquier miembro de su hogar, está sujeto a un requisito de registro de delincuentes sexuales de por vida en cualquier estado. La AHA utilizará la base de datos nacional de delincuentes sexuales Dru Sjodin para verificar la información proporcionada por el inquilino.

Si la PHA propone rescindir la asistencia basándose en la información del registro de delincuentes sexuales de por vida, la PHA debe notificar al hogar la medida propuesta y debe proporcionar al sujeto del registro y al inquilino una copia del registro y la oportunidad de impugnar la exactitud y la pertinencia de la información antes de la rescisión. [24 CFR 5.903(f) y 5.905(d)]. (Véase el capítulo 12).

La información proporcionada por la familia debe verificarse, por lo general, de conformidad con las políticas del capítulo 7. A menos que la familia informe de un cambio o que la PHA tenga motivos para creer que se ha producido un cambio en la información previamente comunicada por la familia, no es necesario volver a verificar anualmente determinados tipos de información que se verifican en el momento de la admisión. Entre ellos se incluyen:

- Identidad legal
- Edad
- Números de la Seguridad Social
- Condición de discapacidad de una persona
- Ciudadanía o estatus migratorio

Si la incorporación de un nuevo miembro a la unidad provoca un exceso de ocupación según las normas de espacio (véase el capítulo 8), la PHA deberá expedir un nuevo vale a la familia, y esta y la PHA deberán tratar de encontrar una unidad aceptable lo antes posible. Si hay una unidad aceptable disponible para que la familia la alquile, la PHA deberá rescindir el contrato HAP de conformidad con sus términos [24 CFR 982.403].

11-I.D. DETERMINACIÓN DE LA ELEGIBILIDAD CONTINUA DE CIERTOS ESTUDIANTES [24 CFR 982.552(b)(5)]

La sección 327 de la Ley Pública 109-115 estableció restricciones a la elegibilidad continua de determinados estudiantes (tanto a tiempo parcial como a tiempo completo) matriculados en instituciones de educación superior.

Si un estudiante matriculado en una institución de educación superior es menor de 24 años, no es veterano, no está casado, no tiene hijos a su cargo y no es una persona con discapacidad que recibe asistencia HCV a fecha de 30 de noviembre de 2005, se debe reexaminar anualmente la elegibilidad del estudiante junto con la elegibilidad por ingresos de sus padres. En estos casos, tanto el estudiante como sus padres deben cumplir los requisitos de ingresos para que el estudiante pueda seguir recibiendo la ayuda HCV. Sin embargo, si se determina que un estudiante en estas circunstancias es independiente de sus padres o se considera un *joven vulnerable* de acuerdo con la política de la PHA, los ingresos de los padres del estudiante no se tendrán en cuenta para determinar la elegibilidad continua del estudiante.

Los estudiantes que residen con sus padres en una unidad asistida por HCV no están sujetos a esta disposición. Se limita a los estudiantes que reciben asistencia por su cuenta, independientemente de sus padres.

Política de la AHA

Durante el proceso de reexamen anual, la AHA determinará la elegibilidad continua de cada estudiante sujeto a las restricciones de elegibilidad establecidas en 24 CFR 5.612, revisando los ingresos individuales del estudiante, así como los ingresos de sus padres. Si se determina que el estudiante es «independiente» de sus padres o se considera un *joven vulnerable* según las políticas de las secciones 3-II.E y 7-II.E, no se revisarán los ingresos de los padres.

Si el estudiante ya no cumple los requisitos de ingresos basados en sus propios ingresos o en los de sus padres, se le retirará la ayuda de acuerdo con las políticas de la sección 12-I.D.

Si el estudiante sigue reuniendo los requisitos de ingresos basados en sus propios ingresos y en los de sus padres (si procede), la AHA tramitará una revisión de conformidad con las políticas establecidas en este capítulo.

11-I.E. CÁLCULO DE LOS INGRESOS ANUALES EN LA REEXAMEN ANUAL [24 CFR 5.609(c)(2) y Aviso PIH 2023-27]

La PHA debe determinar los ingresos de la familia durante los 12 meses anteriores y utilizar esta cantidad como ingresos familiares para las reevaluaciones anuales, excepto cuando la PHA utilice una determinación de ingresos simplificada, tal y como se indica en el capítulo 7 de esta política. La PHA también puede utilizar las determinaciones de ingresos de Safe Harbor con fecha dentro de los últimos 12 meses de un programa federal de asistencia pública sujeto a condiciones de recursos, en la reevaluación anual, tal y como se describe en el capítulo 7 de esta política.

Excepto cuando se utilicen determinaciones de ingresos simplificadas o de puerto seguro, al determinar los ingresos de la familia durante los 12 meses anteriores, se deberá tener en cuenta cualquier cambio en los ingresos desde la última reevaluación anual de la familia, incluidos aquellos que no alcanzaron el umbral para procesar una reevaluación provisional de conformidad con las políticas de la PHA y el 24 CFR 5.657(c) o 960.257(b).

Los ingresos procedentes de activos siempre se anticipan, independientemente del tipo de examen de ingresos.

Un cambio en los ingresos puede ser una pérdida de ingresos o la incorporación de una nueva fuente de ingresos. Cambiar de empleador durante el año anterior no constituye necesariamente un cambio si los ingresos obtenidos de cualquiera de los dos empleadores son sustancialmente los mismos. La PHA debe examinar la totalidad de los ingresos no derivados del trabajo y los ingresos derivados del trabajo de la familia durante el año anterior, en el que los ingresos derivados del trabajo pueden provenir de un empleo constante o de muchos empleos diferentes que se inician y finalizan.

Los ajustes por el coste de la vida (COLA) a los ingresos de la Seguridad Social y a los ingresos por discapacidad de la Seguridad Social siempre se consideran cambios en los ingresos, ya que el COLA es un ajuste que se produce automáticamente cada año por ley. Véase el capítulo 6 para conocer las políticas de la PHA sobre cuándo se aplica el COLA y el capítulo 7 sobre la determinación simplificada de los ingresos para los ajustes por inflación.

Aviso PIH 2023-27 enumera los siguientes pasos para calcular los ingresos ganados y no ganados en la revisión anual.

- **Paso 1:** La PHA determina los ingresos anuales del periodo anterior de 12 meses revisando la siguiente información:
 - El informe de ingresos EIV obtenido en los 120 días anteriores a la fecha de entrada en vigor de la revisión anual;
 - Los ingresos declarados en el último formulario HUD-50058; y
 - El importe de los ingresos del año anterior declarados por la familia en la documentación de la revisión anual de la PHA.
- **Paso 2:** La PHA toma en consideración cualquier reexamen provisional de los ingresos familiares realizado desde el último reexamen anual.

- Si se realizó una reevaluación provisional dentro del último ciclo de reevaluación y no hay cambios adicionales, la PHA debe utilizar los ingresos anuales de la reevaluación provisional para determinar los ingresos anuales totales de la familia. La PHA puede utilizar la verificación obtenida de la reevaluación provisional para este paso.
- Si la PHA no realizó una revisión provisional o ha habido cambios desde la última revisión, la PHA pasa al paso 3.
 - **Paso 3:** Si hubo cambios en los ingresos anuales que no fueron procesados por la PHA desde la última reevaluación, la PHA debe utilizar los ingresos actuales. Se le pedirá a la familia que informe sus ingresos del año anterior y si ha habido cambios permanentes.
 - Si no se informan cambios en una fuente de ingresos, la PHA puede utilizar la documentación de los ingresos del año anterior para calcular los ingresos anuales. Por ejemplo, la PHA puede utilizar la siguiente documentación:
- Autocertificación EIV (+) (salarios, Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI), Seguridad Social y desempleo)
- Verificación actual por escrito de un tercero de la fuente que verifica los ingresos del año anterior, con fecha dentro de los 120 días siguientes a su recepción por la PHA, por ejemplo:
 - Declaraciones de fin de año
 - Nómina con los importes acumulados del año
 - Formularios fiscales (formulario 1040, W2, 1099, etc.)
 - Si la familia comunica cambios o la PHA observa discrepancias entre la EIV y lo que declara la familia, la PHA debe seguir la jerarquía de verificación (descrita en el capítulo 7) para documentar y verificar los ingresos. El anexo 11-1 ofrece ejemplos detallados de cómo la PHA calcula los ingresos procedentes de diferentes fuentes en la revisión anual utilizando el método anterior.
- Política de la AHA
- Cuando los ingresos se calculan utilizando una determinación simplificada de los ingresos o una determinación de «puerto seguro» de un programa federal de asistencia pública sujeto a condiciones de recursos, de conformidad con las políticas de la AHA establecidas en el capítulo 7, lo anterior no es aplicable. Sin embargo, cuando la familia no está de acuerdo con la determinación de los ingresos realizada por la AHA u otra agencia, o cuando la AHA tiene otras razones para recurrir a la verificación por terceros en estas circunstancias, se aplicará lo anterior.

11-I.F. FECHAS DE ENTRADA EN VIGOR

La PHA debe establecer políticas relativas a la fecha de entrada en vigor de los cambios que se deriven de una revisión anual [24 CFR 982.516].

Política de la AHA

En general, el *aumento* de la parte del alquiler que corresponde a la familia como resultado de una revisión anual entrará en vigor en la fecha de aniversario de la familia, y se notificará a la familia con al menos 30 días de antelación.

Si quedan menos de 30 días antes de la fecha de entrada en vigor prevista, el aumento entrará en vigor el primer día del mes siguiente al final del periodo de preaviso de 30 días.

Si una familia se muda a una nueva unidad, el aumento entrará en vigor en la fecha de entrada en vigor del nuevo contrato de alquiler y del contrato HAP, y no será necesario un aviso previo de 30 días.

Si la AHA decide programar una revisión anual para que se complete antes de la fecha de aniversario de la familia por motivos administrativos, la fecha de entrada en vigor será determinada por la AHA, pero siempre se respetará el plazo de preaviso de 30 días.

Si la familia provoca un retraso en la tramitación de la revisión anual, *los aumentos* en la parte del alquiler que corresponde a la familia se aplicarán con carácter retroactivo a la fecha de entrada en vigor prevista para la revisión anual. La familia será responsable de cualquier subsidio pagado en exceso y se le podrá ofrecer un acuerdo de reembolso de conformidad con las políticas del capítulo 16.

En general, la *disminución* de la parte del alquiler que corresponde a la familia como resultado de una revisión anual entrará en vigor en la fecha de aniversario de la familia.

Si una familia se muda a una nueva unidad, la disminución entrará en vigor en la fecha de entrada en vigor del nuevo contrato de alquiler y del contrato HAP.

Si la AHA decide programar una revisión anual para completarla antes de la fecha de aniversario de la familia por motivos administrativos, la fecha de entrada en vigor será determinada por la AHA.

Si la familia provoca un retraso en la tramitación de la revisión anual, *las reducciones* en la parte del alquiler que corresponde a la familia se aplicarán de forma prospectiva a partir del primer día del mes siguiente a la finalización de la tramitación de la revisión.

Los retrasos en la tramitación de la revisión se considerarán causados por la familia si esta no proporciona la información solicitada por la AHA en la fecha especificada y dicho retraso impide a la AHA completar la revisión según lo previsto.

PARTE II: REEXÁMENES PROVISIONALES [24 CFR 982.516; Aviso PIH 2023-27]

11-II.A. RESUMEN

Las circunstancias familiares pueden cambiar entre los reexámenes anuales. Las políticas del HUD y la PHA dictan qué tipo de información sobre los cambios en las circunstancias familiares debe comunicarse y en qué circunstancias la PHA debe tramitar reexámenes provisionales para reflejar dichos cambios.

Una familia puede solicitar una determinación provisional de los ingresos o la composición familiar debido a cualquier cambio que se haya producido desde la última determinación. La PHA debe realizar cualquier reexamen provisional en un plazo razonable tras la solicitud de la familia o cuando la PHA tenga conocimiento de un cambio en los ingresos ajustados de la familia que deba tramitarse de conformidad con la normativa del HUD.

Lo que se considera un «plazo razonable» puede variar en función del tiempo que se tarde en verificar la información, pero, por lo general, la PHA debe llevar a cabo la revisión provisional en un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha en que tenga conocimiento de los cambios en los ingresos.

La notificación PIH 2023-27 modifica las condiciones en las que deben realizarse las reevaluaciones provisionales, codifica cuándo deben tramitarse y entrar en vigor las reevaluaciones provisionales, y exige cambios relacionados con las reevaluaciones anuales y las determinaciones simplificadas de los ingresos. Cuando la PHA determine que es necesario realizar un reexamen provisional de los ingresos, deberá solicitar a la familia que informe de los cambios en todos los aspectos de los ingresos ajustados.

11-II.B. CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DE LA FAMILIA Y EL HOGAR

Notificación

Las PHA deben exigir a las familias que informen de los cambios en la composición del hogar; sin embargo, las PHA determinan el plazo en el que debe realizarse la notificación [Aviso PIH 2023-27]. La PHA debe adoptar políticas que establezcan cuándo y en qué condiciones la familia debe informar de los cambios en los ingresos y en la composición familiar [24 CFR 960.257(b)(5)].

Política de la AHA

Todas las familias deben informar de cualquier cambio en la composición familiar y del hogar que se produzca entre las revisiones anuales en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha del cambio.

Nuevos miembros de la familia que **no** requieren la aprobación de la PHA

La incorporación de un miembro de la familia como resultado de un nacimiento, una adopción o una custodia otorgada por un tribunal no requiere la aprobación de la PHA. Sin embargo, la familia debe notificar inmediatamente a la PHA sobre la incorporación [24 CFR 982.551(h)(2)].

Nuevos miembros de la familia y del hogar que requieren aprobación

Con la excepción de los niños que se incorporan a la familia como resultado de un nacimiento, una adopción o una custodia otorgada por un tribunal, la familia debe solicitar la aprobación de la PHA para añadir un nuevo miembro de la familia [24 CFR 982.551(h)(2)] u otro miembro del hogar (ayudante interno o niño en acogida) [24 CFR 982.551(h)(4)].

Aunque la PHA debe verificar los aspectos de elegibilidad del programa cuando se añade un nuevo miembro a la familia, la Norma Final de Simplificación eliminó el requisito de que las PHA realicen un nuevo examen de los ingresos cada vez que se añade un nuevo miembro a la familia. La PHA puede indicar en su política que se realizará un nuevo examen de los ingresos.

Si un cambio en el tamaño de la familia provoca una infracción de las normas de espacio (véase el capítulo 8), la PHA debe expedir un nuevo vale a la familia, y esta y la PHA deben intentar encontrar una vivienda aceptable lo antes posible. Si hay una vivienda aceptable disponible para que la familia la alquile, la PHA debe rescindir el contrato HAP de la familia de conformidad con sus términos [24 CFR 982.403].

Política de la AHA

Las familias deben solicitar la aprobación de la AHA para añadir un nuevo miembro a la familia (excepto en casos de nacimiento, adopción o custodia otorgada por un tribunal), un asistente que viva en el hogar, un niño en acogida o un adulto en acogida. Esto incluye a cualquier persona que no figure en el contrato de alquiler y que se prevea que vaya a permanecer en la unidad durante más de 30 días consecutivos o 90 días acumulados en un periodo de 12 meses y que, por lo tanto, ya no reúna los requisitos para ser considerado «invitado». Las solicitudes deben presentarse por escrito y ser aprobadas por la AHA antes de que la persona se mude a la unidad.

La AHA no aprobará la incorporación de un nuevo miembro de la familia o del hogar a menos que la persona cumpla con los criterios de elegibilidad de la AHA (véase el capítulo 3) y los requisitos de documentación (véase el capítulo 7, parte II).

La AHA no aprobará la incorporación de un niño o adulto en acogida si ello supone una infracción de las normas de espacio.

Si la AHA determina que una persona cumple los criterios de elegibilidad y los requisitos de documentación de la AHA, la AHA proporcionará una aprobación por escrito a la familia. Si la aprobación de un nuevo miembro de la familia o de un asistente que vive en el hogar provoca un hacinamiento según las normas de espacio, la carta de aprobación explicará que se emitirá un vale a la familia y que deberá mudarse.

Si la AHA determina que una persona no cumple con los criterios de elegibilidad o los requisitos de documentación de la AHA, la AHA notificará por escrito a la familia su decisión de denegar la aprobación del nuevo miembro de la familia o del hogar y los motivos de la denegación.

La AHA tomará su decisión en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de toda la información necesaria para verificar la elegibilidad de la persona.

Salida de un miembro de la familia o del hogar

Las familias deben notificar inmediatamente a la PHA si algún miembro del hogar deja de vivir en la unidad [24 CFR 982.551(h)(3)]. Dado que se tiene en cuenta a los miembros del hogar a la hora de determinar la tamaño de la unidad familiar (vale) [24 CFR 982.402], la PHA también necesita saber cuándo deja de residir en la unidad cualquier asistente que viva en ella, niño en acogida o adulto en acogida. La PHA debe tramitar una revisión provisional para todas las disminuciones de los ingresos ajustados cuando un miembro de la familia se muda definitivamente de la unidad.

Política de la AHA

Si un miembro del hogar deja de residir en la unidad, la familia debe informar a la AHA en un plazo de 10 días hábiles. Este requisito también se aplica a los miembros de la familia que se hayan considerado temporalmente ausentes en el momento en que la familia concluya que la persona está ausente de forma permanente.

Cambios en el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) [24 CFR 982.505(c)(6)]

Cambios efectivos a partir del 2 de diciembre de 2024 y anteriores: Independientemente de cualquier aumento o disminución en el estándar de pago, si el tamaño de la unidad familiar aumenta o disminuye durante el plazo del contrato HAP, se utilizará el nuevo tamaño de la unidad familiar para determinar el estándar de pago para la familia a partir de la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Cambios efectivos a partir del 3 de diciembre de 2024: Independientemente de cualquier aumento o disminución en la norma de pago, si el tamaño de la unidad familiar aumenta o disminuye durante la vigencia del contrato HAP, el nuevo tamaño de la unidad familiar podrá utilizarse para determinar la norma de pago de forma inmediata o en la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Política de la AHA

Si el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) cambia durante la vigencia de un contrato HAP, el nuevo tamaño de la unidad familiar se utilizará para determinar la norma de pago en la primera revisión periódica de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

11-IL.C. CAMBIOS QUE AFECTAN A LOS INGRESOS O GASTOS

Resumen

Las reevaluaciones provisionales por cambios en los ingresos o gastos pueden programarse porque la PHA tiene motivos para creer que se han producido cambios en los ingresos o gastos, o porque la familia informa de un cambio.

La PHA debe estimar los ingresos de la familia para el próximo período de 12 meses a fin de determinar los ingresos familiares para una reevaluación provisional [24 CFR 5.609(c)(1)]. Las políticas para proyectar los ingresos se encuentran en el Capítulo 6.

Disminuciones provisionales [24 CFR 982.516(c)(2) y Aviso PIH 2023-27]

Una familia puede solicitar una determinación provisional de los ingresos familiares por cualquier cambio que se haya producido desde la última determinación. Sin embargo, la PHA puede negarse a realizar un reexamen provisional si estima que los ingresos ajustados de la familia disminuirán en una cantidad inferior al 10 % de los ingresos ajustados de la familia. La PHA puede establecer un umbral más bajo en la política de la PHA, como realizar una revisión provisional para cualquier disminución de los ingresos ajustados, aunque el HUD prohíbe a la PHA establecer un umbral en dólares.

Sin embargo, aunque la PHA tiene cierta discreción, el HUD exige que la PHA realice un reexamen provisional en caso de que se produzca una disminución de los ingresos ajustados, independientemente de su cuantía, en dos circunstancias:

- Cuando se produce una disminución del tamaño de la familia atribuida al fallecimiento de un miembro de la misma; o
- Cuando un miembro de la familia se muda definitivamente de la unidad asistida durante el período transcurrido desde la última revisión de la familia.

En las circunstancias anteriores, la PHA debe realizar un reexamen provisional por cualquier disminución en los ingresos ajustados.

Si el efecto neto de los cambios en los ingresos ajustados debido a una disminución del tamaño de la familia no da lugar a ningún cambio o a un aumento de los ingresos ajustados anuales, la PHA debe tramitar la eliminación del miembro o miembros del hogar como una transacción de reexamen no provisional sin realizar cambios en los ingresos ajustados anuales de la familia.

Política de la AHA

La AHA llevará a cabo una revisión provisional cada vez que los ingresos ajustados de la familia disminuyan en cualquier cantidad.

Aumentos provisionales [24 CFR 982.516(c)(3) y Aviso PIH 2023-27]

Aumentos inferiores al 10 %

Las PHA no deben tramitar reexámenes provisionales por aumentos de ingresos que den lugar a un incremento inferior al 10 % de los ingresos ajustados anuales.

Aumentos del 10 % o más

Las PHA deben realizar una reexamen provisional de los ingresos familiares cuando la PHA tenga conocimiento de que los ingresos ajustados de la familia han cambiado en una cantidad que la PHA estima que dará lugar a un aumento del 10 % o más en los ingresos ajustados, con las siguientes excepciones:

- Las PHA no pueden tener en cuenta ningún aumento en los ingresos ganados al estimar o calcular si los ingresos ajustados de la familia han aumentado, a menos que la familia haya recibido previamente una reducción provisional durante el mismo ciclo de reexamen; y
- Las PHA pueden optar por no realizar una reexamen provisional durante los últimos tres meses de un período de certificación si una familia informa de un aumento de los ingresos en los tres meses anteriores a la fecha de entrada en vigor del siguiente reexamen anual.

Cuando la familia haya recibido previamente una reexamen provisional por una disminución de los ingresos ajustados durante el mismo ciclo de reexamen anual, la PHA tendrá la facultad discrecional de considerar o no un aumento posterior de los ingresos ganados.

Política de la AHA

Cuando una familia informa de un aumento en sus ingresos entre las revisiones anuales, la AHA no llevará a cabo una revisión provisional, independientemente del importe del aumento y de si se ha producido una disminución desde la última revisión anual de la familia.

La AHA tramitará una reevaluación provisional para cualquier aumento de los ingresos no derivados del trabajo del 10 % o más en los ingresos ajustados.

La AHA no realizará una reevaluación provisional cuando una familia informe de un aumento de los ingresos (ya sean ingresos ganados o no ganados) en los tres meses siguientes a la fecha de entrada en vigor de su reevaluación anual. Sin embargo, las familias que retrasen la notificación de los aumentos de ingresos hasta los últimos tres meses de su período de certificación podrán estar sujetas a aumentos retroactivos del alquiler de conformidad con las políticas de la AHA recogidas en el capítulo 14.

Aumentos simultáneos de los ingresos ganados y no ganados [Aviso PIH 2023-27]

Cuando la familia informa de un aumento simultáneo de los ingresos ganados y no ganados, la PHA debe examinar los cambios en los ingresos ganados y no ganados de forma independiente entre sí para determinar si se debe realizar una revisión provisional. La PHA solo llevará a cabo una revisión provisional cuando el aumento cumpla de forma independiente el umbral del 10 % y todos los demás requisitos para realizar revisiones provisionales. Por ejemplo, si una familia notifica un aumento tanto en los ingresos ganados como en los no ganados que, en conjunto, da lugar a un aumento del 12 % en sus ingresos ajustados, pero el cambio en los ingresos ganados representa un aumento del 7 % y el cambio en los ingresos no ganados representa un aumento del 5 %, la PHA no podrá realizar una revisión provisional por ninguno de los dos cambios, ya que ninguno de ellos alcanza el umbral del 10 % de forma independiente. Si el cambio en los ingresos no derivados del trabajo cumpliera el umbral del 10 % en este caso, la PHA estaría obligada a realizar una revisión provisional. Si el cambio en los ingresos derivados del trabajo cumpliera el umbral del 10 % en este caso, la PHA se remitiría a la política de la PHA para determinar si era necesaria una revisión provisional.

Aumentos acumulativos [Aviso PIH 2023-27]

Una serie de pequeños aumentos declarados en los ingresos ajustados pueden alcanzar o superar de forma acumulativa el umbral de aumento del 10 %, en cuyo caso la PHA debe realizar una reevaluación provisional de acuerdo con la política de la PHA.

Notificación por parte de la familia

La PHA debe adoptar políticas coherentes con las normas del HUD que establecen cuándo y en qué condiciones la familia debe informar de un cambio en los ingresos o la composición de la familia [24 CFR 982.516(d)].

La política de la PHA puede exigir a las familias que solo informen de los cambios que, según sus estimaciones, alcancen el umbral para una revisión provisional, o bien la PHA puede establecer políticas que exijan a las familias informar de todos los cambios en los ingresos y la composición del hogar, y la PHA determinará posteriormente si el cambio requiere una revisión provisional [Aviso PIH 2023-27].

Cuando la PHA determine que es necesario realizar una reevaluación provisional de los ingresos, deberá pedir a la familia que informe de los cambios en todos los aspectos de los ingresos ajustados. Por ejemplo, si la familia informa de una disminución de los ingresos ajustados superior al 10 %, pero también ha habido un cambio en los activos que daría lugar a un cambio en los ingresos, también se deberá revisar el cambio en los activos [Aviso PIH 2023-27].

Política de la AHA

La familia deberá informar de todos los cambios en los ingresos, independientemente de la cuantía del cambio, de si se trata de ingresos ganados o no ganados, o de si el cambio se ha producido durante los últimos tres meses del período de certificación. Las familias deben informar de los cambios en los ingresos en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha en que el cambio entre en vigor. La familia puede notificar los cambios a la AHA de forma oral o por escrito, incluido el correo electrónico. Si la familia proporciona una notificación oral, la AHA también puede exigir a la familia que presente los cambios por escrito, incluido el correo electrónico.

En un plazo de 10 días hábiles a partir de la notificación del cambio por parte de la familia, la AHA determinará si el cambio requiere una reevaluación provisional.

Si el cambio no da lugar a una revisión provisional, la AHA anotará la información en el expediente del inquilino, pero no llevará a cabo una revisión provisional. La AHA enviará a la familia una notificación por escrito (que podrá enviarse por correo electrónico) en un plazo de

10 días hábiles de tomar esta decisión, informando a la familia de que la AHA no llevará a cabo una reevaluación provisional.

Si el cambio da lugar a una reevaluación provisional, la AHA determinará la documentación que deberá presentar la familia en función del tipo de cambio notificado y de las políticas de la AHA establecidas en el capítulo 7. La AHA pedirá a la familia que informe de los cambios en todos los aspectos de los ingresos ajustados en ese momento. La familia deberá presentar cualquier información o documento requerido en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud de la AHA. Este plazo podrá ampliarse por motivos justificados con la aprobación de la AHA. La AHA aceptará la documentación requerida por correo postal, correo electrónico o en persona. La AHA llevará a cabo la revisión provisional en un plazo razonable en función del tiempo que se tarde en verificar la información.

Por lo general, no se exigirá a la familia que asista a una entrevista para la revisión provisional. Sin embargo, si la AHA determina que es necesario realizar una entrevista, se podrá exigir a la familia que asista.

11-II.D. FECHAS DE ENTRADA EN VIGOR [24 CFR 982.516(e) y Aviso 2023-27]

Cambios notificados a tiempo [Aviso PIH 2023-27]

Si la familia informa de un cambio en los ingresos o la composición familiar a tiempo, de conformidad con las políticas de la PHA:

- En el caso de los aumentos de alquiler, la PHA debe notificarlo por escrito a la familia con 30 días de antelación. El aumento del alquiler entrará en vigor el primer día del mes siguiente al final de ese periodo de preaviso de 30 días.
- Las reducciones del alquiler entran en vigor el primer día del mes siguiente a la fecha del cambio real que da lugar a la revisión provisional de los ingresos familiares. Esto significa que la reducción se aplicará con carácter retroactivo.

Cambios no comunicados a tiempo [Aviso PIH 2023-27]

Si la familia no ha comunicado a tiempo un cambio en los ingresos o la composición familiar de acuerdo con las políticas de la PHA:

- En el caso de los aumentos de alquiler, la PHA debe aplicar cualquier aumento resultante con carácter retroactivo al primer día del mes siguiente a la fecha del cambio que da lugar a la revisión provisional de los ingresos familiares.
- En el caso de las reducciones de alquiler, la PHA debe aplicar el cambio a más tardar en el primer período de alquiler siguiente a la finalización de la revisión provisional.

Sin embargo, la PHA puede optar por adoptar una política que haga que la fecha de entrada en vigor de la reducción del alquiler sea retroactiva al primer día del mes siguiente a la finalización de la revisión. Las PHA pueden optar por establecer condiciones o requisitos para la aplicación de dicha retroactividad. Las PHA que opten por adoptar dichas políticas deben garantizar que la fecha más temprana en la que se aplique la reducción retroactiva sea la más tardía de las siguientes:

- El primer día del mes siguiente a la fecha del cambio que dio lugar a la revisión provisional; o
- El primer día del mes siguiente al último examen de ingresos.



Al aplicar un cambio retroactivo en el alquiler como resultado de una revisión provisional, la PHA debe comunicar claramente a la familia el efecto del ajuste retroactivo, de modo que no haya confusión sobre el importe del alquiler que le corresponde pagar a la familia.

Política de la AHA

En general, cuando la familia no informa a tiempo de un cambio en los ingresos o en la composición familiar, y dicho cambio da lugar a una reducción del alquiler, la AHA aplicará la reducción el primer día del mes siguiente a la finalización de la revisión provisional.

Sin embargo, la AHA aplicará los resultados de la revisión provisional con carácter retroactivo cuando la capacidad de una familia para informar de un cambio en los ingresos de forma inmediata se haya visto obstaculizada por circunstancias atenuantes, como un desastre natural o interrupciones en las operaciones de gestión de la AHA. La AHA decidirá aplicar las reducciones con carácter retroactivo caso por caso.

Cuando la AHA aplique los resultados de los aumentos provisionales con carácter retroactivo, comunicará claramente a la familia el efecto del ajuste retroactivo y podrá celebrar un acuerdo de reembolso de conformidad con las políticas de la AHA.

La AHA también comunicará claramente al propietario el efecto del ajuste retroactivo.

PARTE III: RECALCULO DE LA PARTICIPACIÓN DE LA FAMILIA Y DEL IMPORTE DE LA SUBVENCIÓN

11-III.A. RESUMEN

Después de recopilar y verificar la información necesaria para una revisión anual o provisional, la PHA debe volver a calcular la parte del alquiler que corresponde a la familia y el importe de la subvención, y notificar los cambios a la familia y al propietario [24 CFR 982.516(d)(2), HCV 12-6 y 12-10]. Si bien las políticas básicas que rigen estos cálculos se establecen en el capítulo 6, esta parte describe las políticas que afectan a estos cálculos durante una reevaluación.

11-III.B. CAMBIOS EN LAS NORMAS DE PAGO Y LAS SUBVENCIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS

A fin de calcular correctamente la parte del alquiler que corresponde a la familia y el importe del HAP, es posible que sea necesario actualizar los cambios en las normas de pago, las normas de subsidio o las asignaciones para servicios públicos e incluirlos en los cálculos de la PHA.

A continuación se analizan las políticas específicas que rigen la aplicación de las normas de subsidio, las normas de pago y las asignaciones para servicios públicos.

Normas de pago [24 CFR 982.505 y FR Notice 5/7/24]

El cálculo de la parte del alquiler que corresponde a la familia y del HAP debe utilizar la norma de pago correcta para la familia, teniendo en cuenta el tamaño de la unidad familiar, el tamaño de la unidad y la zona en la que se encuentra la unidad [HCV GB, p. 12-5]. Consulte el capítulo 6 para obtener información sobre cómo seleccionar la norma de pago adecuada cuando la PHA cambia su norma de pago o cuando se produce un cambio en la composición de la familia.

Normas de subsidio [24 CFR 982.505(c)(4)]

Si se produce un cambio en el tamaño de la unidad familiar que se aplicaría a una familia durante la vigencia del contrato HAP, ya sea debido a un cambio en la composición familiar o a un cambio en las normas de subsidio de la PHA (véase el capítulo 5), se debe utilizar el nuevo tamaño de la unidad familiar para determinar el importe de la norma de pago para la familia inmediatamente o en la *primera* revisión anual de la familia tras el cambio en el tamaño de la unidad familiar.

Subsidio para servicios públicos [24 CFR 982.517(d)]

La parte de la renta que corresponde a la familia y los cálculos del HAP deben reflejar cualquier cambio en el acuerdo de servicios públicos de la familia con el propietario, o en el programa de subsidios para servicios públicos de la PHA [HCV GB, p. 12-5].

El capítulo 16 trata sobre cómo se establecen los programas de subsidios para servicios públicos.

Cuando se producen cambios en el acuerdo de servicios públicos con el propietario, la PHA debe utilizar las asignaciones para servicios públicos vigentes en el momento en que se firman el nuevo contrato de alquiler y el contrato HAP.

En la revisión, la PHA debe utilizar el programa de subsidios para servicios públicos vigente de la PHA [HCV GB, p. 18-8].

Política de la AHA

Las asignaciones revisadas para servicios públicos se aplicarán al cálculo del alquiler y la subvención de una familia en la primera revisión anual tras la adopción de la asignación.

11-III.C. NOTIFICACIÓN DE LA NUEVA PARTICIPACIÓN FAMILIAR Y EL IMPORTE DEL HAP

La PHA debe notificar al propietario y a la familia cualquier cambio en el importe del pago del HAP [HUD-52641, Contrato HAP]. La notificación debe incluir la siguiente información [HCV GB, p. 12-6]:

- El importe y la fecha de entrada en vigor del nuevo pago del HAP
- El importe y la fecha de entrada en vigor de la nueva cuota familiar del alquiler
- El importe y la fecha de entrada en vigor del nuevo alquiler del inquilino al propietario
- Se debe dar a la familia la oportunidad de una audiencia informal sobre la determinación de la PHA de sus ingresos anuales o ajustados, y el uso de dichos ingresos para calcular el pago de la asistencia para la vivienda [24 CFR 982.555(a)(1)(i)] (véase el capítulo 16).

Política de la AHA

La notificación a la familia incluirá los importes de los ingresos anuales y ajustados que se han utilizado para calcular la parte del alquiler que corresponde a la familia y el pago de la ayuda para la vivienda.

La notificación indicará que la familia tiene derecho a solicitar una explicación sobre cómo se calculó la ayuda y, si no está de acuerdo, tiene derecho a una audiencia informal. La notificación incluirá los procedimientos para solicitar una audiencia informal.

11-III.D. DISCREPANCIAS

Durante una revisión anual o provisional, la PHA puede descubrir que la información previamente comunicada por la familia era errónea o que la familia falseó intencionadamente la información. Además, la PHA puede descubrir errores cometidos por la propia PHA. Cuando se descubran errores que den lugar a un pago excesivo o insuficiente de la subvención, se realizarán las correcciones oportunas de conformidad con las políticas del capítulo 13.

PARTE IV: TRANSACCIONES DE REEXAMEN NO PROVISIONALES [Aviso PIH 2023-27]

Las familias pueden experimentar cambios en el hogar que no dan lugar a una reevaluación provisional según la política de la PHA y las regulaciones del HUD, pero que el HUD sigue exigiendo que la PHA comunique al HUD mediante el formulario HUD-50058. Se conocen como *transacciones de reevaluación no provisionales*. En estos casos, las PHA presentarán un nuevo código de acción por separado en el formulario HUD-50058. A continuación se incluye una lista de transacciones de reexamen no provisionales:

- Añadir o eliminar una exención por dificultades económicas para la deducción de gastos de guardería;
- Actualizar o eliminar la ayuda por dificultades económicas gradual para la deducción de gastos de salud y atención médica y/o la deducción de gastos de asistencia razonable y aparatos auxiliares (las familias comenzarán a recibir una ayuda gradual de 24 meses en su próxima revisión anual o provisional, lo que ocurra primero);
- Añadir o eliminar la exención por dificultades generales para la deducción de gastos de salud y atención médica y/o la deducción de gastos de asistencia razonable y aparatos auxiliares;
- Añadir o eliminar una dificultad por alquiler mínimo;
- Añadir o eliminar un miembro no familiar (es decir, asistente interno, hijo en acogida, adulto en acogida).
- Finalización del EID de una familia o exclusión del 50 % (en lugar del 100 %) del aumento de los ingresos por empleo de un miembro de la familia al inicio del segundo periodo de 12 meses del EID.
- Añadir un miembro de la familia y el aumento de los ingresos ajustados no da lugar a una revisión provisional en virtud de la norma definitiva.
- La eliminación de un miembro de la familia y el aumento de los ingresos ajustados no da lugar a una revisión provisional en virtud de la norma definitiva.
- Añadir o actualizar el número de la Seguridad Social de un miembro de la familia o del hogar.
- Actualizar la condición de ciudadanía de un miembro de la familia de elegible a no elegible o viceversa, lo que da lugar a un cambio en el alquiler y/o el reembolso de los servicios públicos de la familia, si procede (es decir, la familia comienza a recibir asistencia prorrateada o la asistencia prorrateada anteriormente pasa a ser asistencia completa), o actualizar el cálculo del alquiler prorrateado debido a la incorporación o eliminación de miembros de la familia en el hogar con uno o varios no ciudadanos no elegibles; y
- Aumentos del alquiler.

Las PHA deben realizar todos los demás cambios en los activos, ingresos y deducciones en la siguiente revisión anual o intermedia de los ingresos, lo que ocurra primero.

ANEXO 11-1: CÁLCULO DE LOS INGRESOS EN LA REVISIÓN ANUAL

Ejemplo 1: Cálculo de los ingresos anuales en la revisión anual utilizando el EIV

El personal está procesando la reexamen anual del 1 de marzo de 2024 para Ruby Myers y su hija menor, Georgia. No se han procesado reexámenes intermedios y Ruby no ha informado de ningún cambio en los ingresos anuales a la PHA desde el reexamen anual del 1 de marzo de 2023. El COLA publicado por la SSA para 2024 es del 7 %.

Última reexamen: reexamen anual del 1 de marzo de 2023

Ruby:

Georgia:

Salario: 30 000

SSI: 10 980 \$ (915 \$ mensuales)

Informe EIV obtenido el 15/12/2023

Ruby:

Georgia:

Salario total: 33 651 \$

SSI total: 10 980 \$

Tercer trimestre de 2023: 8859 \$ (escuela pública municipal) Beneficio de 2023: 915 \$ al mes Segundo trimestre de 2023: 8616 \$ (escuela pública municipal)

Primer trimestre de 2023: 8823 \$ (escuela pública municipal) Cuarto trimestre de 2022: 7353 \$ (escuela pública municipal)

Plan administrativo

<u>Ingresos declarados en la solicitud de reexamen</u>	
Ruby:	Georgia:
<u>Salario en la escuela pública municipal: 32 000</u> <u>cambios) (cambio de trabajo, pero sin cambio permanente en</u> <u>la cantidad)</u>	<u>Prestaciones del SSI: 10 980 \$ (sin</u>
<u>Cálculo del salario de Ruby:</u>	<u>Cálculo de la prestación del SSI de Georgia:</u>
Paso 1: Determinar los ingresos anuales anteriores a partir de un anuales anteriores EIV (es decir, del cuarto trimestre de 2022 al tercer trimestre de 2023: a partir del EIV (es decir, 915 \$ x 12 meses: 10 980 \$). \$33 651). en cuenta cualquier reexamen de los ingresos familiares completado la última revisión anual (en este En este caso, no se han realizado reexámenes provisionales última reexaminaciones anuales procesadas desde la última reexamen). EIV son Paso 3: Ruby certifica que los 33 651 \$ de Georgia en el EIV son exactos y reflejan sus actuales del año anterior, por lo que la PHA utilizará 33 651 \$ como salario anual para el 1/3/2024 anual, dado que no ha habido cambios adicionales anuales en los ingresos anuales.	Paso 1: Determinar los ingresos reexamen de los ingresos familiares completado desde la última revisión anual (en este caso, desde caso, no ha habido ninguna reexaminaciones procesadas desde la (revisión). Paso 2: Tenga en cuenta cualquier Paso 2: Tenga reexamen de los ingresos familiares completado desde la última revisión anual (en este caso, desde caso, no ha habido ninguna reexaminaciones procesadas desde la (revisión). Paso 3: Ruby certifica que los ingresos del SSI en el es exactos y reflejan el salario anual actual de ingresos. La PHA debe ajustar los ingresos anuales los ingresos (prestación del SSI de 2023) por el 7 % y utilizará esta cantidad para calcular la revisión ingresos anuales del SSI para el 1/3/2024 Reexamen: COLA: 64,05 \$ (915 \$ x 0,07) Nuevo beneficio bruto del SSI: 11 748,60 \$ (979,05 \$ x 12 meses)
Si Ruby no estuviera de acuerdo con el salario anual declarado en el EIV, la PHA/MFH Owner tendría que verificar sus ingresos actuales de acuerdo con la jerarquía de verificación del HUD.	
<u>Resumen de los ingresos anuales (según lo declarado en el HUD-50058)</u>	
Ruby (jefa de familia):	Georgia (otros jóvenes menores de 18 años):



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

Otros salarios: 33 651 \$

SSI: 11 748

Ingresos anuales totales de la familia Myers: 45 399 \$



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Ejemplo 2: Cálculo de los ingresos anuales en la revisión anual utilizando el EIV: la familia no está de acuerdo con el EIV

El personal está procesando la reevaluación anual de Paul Hewson del 1 de mayo de 2024. Desde la última reevaluación anual, Paul informó de una disminución de los ingresos anuales superior al 10 %. El año pasado, Paul informó de una disminución de los ingresos obtenidos porque pasó de un trabajo a tiempo completo en Sasha's Sweets a un trabajo a tiempo parcial en Viking Bakery. Siguiendo la jerarquía de verificación del EIV del HUD, el personal confirmó que Paul ya no trabajaba en Sasha's Sweets y redujo sus ingresos anuales previstos de 28 000 a 7500 dólares como consecuencia de su nuevo empleo a tiempo parcial en Viking Bakery; se tramitó una revisión provisional con efecto a partir del 1 de julio de 2023. Después del periodo provisional del 1 de julio de 2023, Paul trabajó brevemente en dos empleos diferentes, pero afirma que ya no trabaja y que no tiene intención de hacerlo.

Revisión anual del 1 de mayo de 2023

Salario: 28 000 dólares

Informe EIV extraído el 15/1/2024

Salario total: 18 271

Tercer trimestre de 2023: 2500 \$ (Viking Bakery) Tercer

trimestre de 2023: 796 \$ (Sweet Tooth Candy Bar)

Segundo trimestre de 2023: 1300 \$ (Sasha's Sweets)

Segundo trimestre de 2023: 584 \$ (Larry's Concessions)

Segundo trimestre de 2023: 2401 \$ (Viking Bakery)

Primer trimestre de 2023: 6500 \$ (Sasha's Sweets)

Cuarto trimestre de 2022: 600 \$ (Sasha's Sweets)

SS/SSI: Sin historial de prestaciones

Ingresos declarados en la solicitud de reexamen Salarios: 0 \$

(cambio permanente; ya no se reciben)

Seguridad Social: 14 400 \$ (1200 \$ al mes)

Paul certificó en la documentación de reexamen anual de la PHA que no está de acuerdo con el salario anual de 18 271 \$ declarado en el EIV y que no refleja sus ingresos anuales previstos actuales. Declaró que actualmente está desempleado y proporcionó una copia de una carta de concesión de la Administración de la Seguridad Social para documentar que comenzará a recibir una prestación por discapacidad mensual de 1200 \$ a partir del 1 de marzo de 2024.

Cálculo del salario y la prestación de la Seguridad Social

Paso 1: Determinar los ingresos anuales anteriores teniendo en cuenta la reevaluación provisional del 1 de julio de 2023 (es decir, los salarios del EIV reflejados entre el cuarto trimestre de 2022 y el tercer trimestre de 2023: 18 271 dólares).

Paso 2: Tenga en cuenta cualquier reexamen provisional de los ingresos familiares realizado desde el último reexamen anual. En este caso, hubo un reexamen provisional el 1 de julio de 2023 que redujo los salarios a 7500 \$.

Paso 3: Obtenga la documentación para verificar los ingresos actuales y confirmar que Paul ya no trabaja en Viking Bakery ni en The Sweet Tooth Candy Bar (los empleadores declarados en el último trimestre del EIV). Este paso es necesario porque Paul no estuvo de acuerdo con el informe de ingresos del EIV ni con los ingresos declarados en la última revisión provisional. Paul declaró que ya no trabaja.

Procesar la revisión anual con efecto a partir del 1 de mayo de 2024 utilizando los ingresos anuales del SS de 14 400 \$ y un salario de 0 \$.

Resumen de los ingresos anuales (según lo declarado en el HUD-50058)

Paul (cabeza de familia): 14 400 \$ (SS)

Ingresos anuales totales de la familia Hewson: 14 400 dólares



Ejemplo 3: Cálculo de los ingresos anuales en la revisión anual

El personal está procesando la revisión anual del 1 de noviembre de 2024 para Samantha y Fergus Pool, cabeza de familia y cónyuge. El 14/2/2024, Samantha informó que su pago mensual por manutención infantil se redujo de 200 \$ a 100 \$ al mes, pero no se procesó una reevaluación provisional porque la reducción de los ingresos por manutención infantil de la hija de Samantha, Hailey, no supuso una disminución del 10 % o más de los ingresos anuales ajustados, y la PHA no estableció un umbral inferior. Samantha no informó de ningún cambio adicional a la PHA.

Última revisión: 1 de noviembre de 2023. Revisión anual.

Samantha:

Ingresos por negocios: 28 000

Pensión por discapacidad del VA: 12 000 \$

Manutención infantil: 2400 \$

Fergus:

Salario: 8250 \$

Otros ingresos no salariales: 3000 \$ (Go Fund
Recaudación de fondos en línea)

Informe EIV obtenido el 16/9/2024

Samantha:

Salarios totales: 0 \$ (no se han comunicado datos
salariales desde el primer trimestre de 2023)

Fergus:

Salarios totales: 8600 \$

Primer trimestre de 2024: 2100 \$ (Ian's Fish 'n' Chips)

Primer trimestre de 2024: 500 \$ (Claire's Healthcare
Supplies)

Cuarto trimestre de 2023: 1000 \$ (Claire's Healthcare
Supplies)

Trimestre 3 de 2023: 1800 \$ (The Onion Garden Shop)

Segundo trimestre de 2023: 3200 \$ (Ivar's Fish Haus)



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Circunstancias familiares actuales: ingresos declarados en la solicitud de reexamen

Samantha y Fergus informaron de los ingresos obtenidos/recibidos en los últimos 12 meses y señalaron los cambios permanentes, cuando procedía, de cada fuente de ingresos en el formulario de reexamen anual de la PHA. Sin embargo, la familia no facilitó información sobre otros ingresos no salariales. Fergus solo declaró los salarios y su empleo actual en Ian's Fish 'n' Chips para el reexamen anual. La familia proporcionó a la PHA la documentación justificativa que se indica a continuación para la reexamen anual del 1 de noviembre de 2024.

Samantha:

Fergus:

Ingresos por negocios: 28 750 \$ (el año pasado); tiene Salario: 6000 \$, reducido a 18 000 \$ (cambio permanente)

Prestación por discapacidad del VA: 12 000 \$ (el año pasado); ha aumentado a 12 300 \$ (cambio permanente)

Manutención de los hijos: 2400 \$ (el año pasado); ha disminuido a 1200 \$ (cambio permanente)

Cálculo de los ingresos netos del negocio de Samantha

Paso 1: Determinar los ingresos netos anuales anteriores del negocio (es decir, 28 000 \$ en el último HUD-50058).

Paso 2: Tener en cuenta cualquier reexamen provisional de los ingresos familiares realizado desde el último reexamen anual. En este caso, no se han procesado reexámenes provisionales desde el último reexamen anual.

Paso 3: Ajustar para reflejar los ingresos netos actuales del negocio. Samantha informó en la solicitud de reexamen anual que los ingresos del negocio disminuyeron de forma permanente a 18 000 \$. La PHA debe obtener documentación justificativa de Samantha que demuestre los ingresos netos actuales del negocio. Samantha proporcionó documentación que justificaba que los ingresos netos anuales actuales del negocio eran de 18 000 \$. Procesar la revisión anual con efecto a partir del 1 de noviembre de 2024 utilizando los ingresos netos anuales del negocio determinados en el paso 3.

Cálculo de los ingresos por pensión del VA de Samantha

Paso 1: Determinar los ingresos anuales anteriores por pensión del VA (es decir, 12 000 dólares, según la carta de concesión del VA proporcionada por Samantha, que documenta que la pensión mensual del VA del año anterior era de 1000 dólares).

Paso 2: Tenga en cuenta cualquier reexamen provisional de los ingresos familiares realizado desde el último reexamen anual. En este caso, no se han procesado reexámenes provisionales desde el último reexamen anual.

Paso 3: La PHA debe realizar los ajustes necesarios para reflejar los ingresos actuales por pensión del VA. Samantha proporciona una carta de concesión del VA en la que se indica una pensión mensual de 1025 dólares, es decir, 12 300 dólares anuales. Procese la revisión anual con efecto a partir del 1 de noviembre de 2024 utilizando los ingresos anuales por pensión del VA determinados en el paso 3 (12 300 dólares en este ejemplo).

Cálculo de los ingresos por manutención infantil de Samantha

Paso 1: Determine los ingresos anuales anteriores por manutención infantil (es decir, 2400 \$ en el último HUD-50058).

Paso 2: Tenga en cuenta cualquier reexamen provisional de los ingresos familiares realizado desde el último reexamen anual. En este caso, no se han procesado reexámenes provisionales desde el último reexamen anual. La familia informó de una disminución de 200 dólares a 100 dólares mensuales, pero el cambio no se tramitó porque no alcanzaba el umbral.

Paso 3: La familia informó de cambios, por lo que la PHA debe ajustar los datos para reflejar los ingresos actuales por manutención infantil. En este ejemplo, la familia presentó un informe del historial de manutención infantil de la oficina local de manutención infantil que documenta pagos regulares de 100 dólares mensuales por manutención infantil desde el 1 de marzo de 2024 hasta el mes actual. Procese la revisión anual con efecto a partir del 1 de noviembre de 2024 utilizando los ingresos anuales por manutención infantil actuales determinados en el paso 3 (1200 dólares en este ejemplo).

Cálculo del salario de Fergus

Paso 1: Determine los ingresos anuales anteriores procedentes de salarios en el EIV (es decir, del segundo trimestre de 2023 al primer trimestre de 2024: 8600 dólares).

Paso 2: Tenga en cuenta cualquier reexamen provisional de los ingresos familiares realizado desde el último reexamen anual. En este caso, no se han procesado reexámenes provisionales desde el último reexamen anual.

Paso 3: Existe una discrepancia entre lo que la familia declaró y el EIV, por lo que la PHA debe verificar y ajustar los datos para reflejar los ingresos anuales actuales procedentes de salarios. Fergus declaró 6000 \$ en ingresos anuales procedentes de salarios en la revisión anual de un único empleador, Ian's Fish 'n' Chips. La PHA proyectó unos ingresos anuales de 7800 dólares basándose en las dos nóminas de este

empleador, y el EIV muestra 8600 \$ ganados en los cuatro últimos trimestres en el EIV. Para completar el paso 3, la PHA debe hacer lo siguiente:

- Resolver la discrepancia entre los salarios del EIV, los ingresos anuales de 6000 dólares declarados por Fergus y los 7800 dólares proyectados basándose en las nóminas que proporcionó, y
- Verifique que ya no trabaja en Claire's Healthcare Supplies de acuerdo con la jerarquía de verificación del HUD y las políticas locales.

La PHA determinó que Fergus había declarado sus ingresos anuales netos en lugar de los brutos, lo cual corrigió en el formulario de reexamen anual para reflejar sus ingresos anuales brutos actuales de 9000 \$. La PHA verificó que Fergus ya no trabajaba en Claire's Healthcare Supplies y obtuvo dos nóminas adicionales. Según cuatro nóminas actuales y consecutivas, se prevé que Fergus gane ahora 9360 \$ al año. Procesar la reexamen anual con efecto a partir del 1/11/2024 utilizando los ingresos salariales determinados en el paso 3 (9360 \$ en este ejemplo).



Cálculo de otros ingresos no salariales de Fergus

Paso 1: Determine los ingresos anuales anteriores procedentes de otros ingresos no salariales (es decir, 3000 dólares en el último HUD-50058).

Paso 2: Tenga en cuenta cualquier reexamen provisional de los ingresos familiares realizado desde el último reexamen anual. En este caso, no se han procesado reexámenes provisionales desde el último reexamen anual.

Paso 3: La familia no declaró ningún ingreso no salarial en el formulario de revisión anual, pero sí lo incluyó en el último HUD-50058. La PHA debe verificar y ajustar los datos para reflejar los ingresos no salariales actuales. La PHA debe verificar que no se han recibido ingresos a través de una recaudación de fondos en línea «Go Fund Me» para poder excluirlos. Fergus proporcionó una autocertificación en la que afirma que no ha solicitado fondos en línea y que no tiene intención de hacerlo durante el próximo año; también proporcionó registros de la cuenta que documentaban que no se había realizado ninguna actividad de recaudación de fondos en los 12 meses anteriores.

Procese la revisión anual con efecto a partir del 1 de noviembre de 2024 utilizando los ingresos no salariales anuales de 0 dólares determinados en el paso 3.

Resumen de los ingresos anuales (según lo declarado en el HUD-50058)

Samantha (jefa de familia): Negocio

propio: 18 000 \$ Pensión: 12 300

Manutención de los hijos: 1200 \$

Fergus (cabeza de

familia): Salario:

9360 \$

Ingresos anuales totales de la familia Poole: 40 860



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Capítulo 12

FINALIZACIÓN DE LA AYUDA Y DEL ARRENDAMIENTO

Las normas del HUD especifican los motivos obligatorios y opcionales por los que una PHA puede rescindir la asistencia a una familia. También especifican las circunstancias en las que un propietario puede rescindir el contrato de arrendamiento de una familia que recibe asistencia. En este capítulo se describen las políticas que rigen la rescisión obligatoria y opcional de la asistencia, así como la rescisión del contrato de arrendamiento por parte del propietario. Se presenta en tres partes:

Parte I: Motivos para la terminación de la asistencia. Esta parte describe las diversas circunstancias en las que la familia o la PHA pueden dar por terminada la asistencia del programa.

Parte II: Enfoque para la terminación de la asistencia. Esta parte describe las políticas y el proceso que utilizará la PHA para evaluar las decisiones sobre si se debe terminar la asistencia debido a acciones u omisiones de la familia, cuando la terminación es una opción. Especifica las alternativas que la PHA puede considerar en lugar de la terminación, los criterios que utilizará la PHA para decidir qué medidas tomar y los pasos que debe seguir la PHA al terminar la asistencia a una familia.

Parte III: Terminación del arrendamiento por parte del propietario. Esta parte describe las políticas del HUD que rigen el derecho del propietario a terminar un arrendamiento asistido.

PARTE I: MOTIVOS PARA LA TERMINACIÓN DE LA

ASISTENCIA 12-I.A. RESUMEN

El HUD exige que la PHA suspenda la asistencia por determinadas acciones u omisiones de la familia y cuando esta ya no necesite asistencia debido a un aumento de sus ingresos. El HUD permite a la PHA suspender la asistencia por otras acciones u omisiones de la familia. Además, una familia puede decidir retirarse del programa y suspender su asistencia HCV en cualquier momento notificándolo a la PHA.

12-I.B. LA FAMILIA YA NO NECESITA ASISTENCIA [24 CFR 982.455]

A medida que aumentan los ingresos de una familia, disminuye el importe de la ayuda para la vivienda. Si el importe de la ayuda proporcionada por la PHA se reduce a cero, la ayuda a la familia finaliza automáticamente 180 días después del último pago del HAP.

Política de la AHA

Si una familia participante que no recibe ninguna ayuda experimenta un cambio en sus circunstancias que daría lugar a un pago del HAP al propietario, la familia debe notificar el cambio a la AHA y solicitar una revisión provisional antes de que expire el plazo de 180 días.

12-I.C. LA FAMILIA DECIDE TERMINAR LA ASISTENCIA

La familia puede solicitar a la PHA que ponga fin a los pagos de asistencia para la vivienda en nombre de la familia en cualquier momento.

Política de la AHA

La solicitud de terminación de la asistencia debe hacerse por escrito y estar firmada por el cabeza de familia y el cónyuge o el co-cabeza de familia, si procede. Antes de terminar la asistencia a la familia, la AHA seguirá los requisitos de notificación establecidos en la sección 12-II.F.

12-I.D. TERMINACIÓN OBLIGATORIA DE LA ASISTENCIA

El HUD exige a la PHA que suspenda la asistencia en las siguientes circunstancias.

Desalojo [24 CFR 982.552(b)(2), 24 CFR 5.2005(c)(1)]

La PHA debe rescindir la asistencia siempre que una familia sea desalojada de una unidad asistida por el programa HCV por una infracción grave o reiterada del contrato de alquiler. Como se explica con más detalle en la sección 12- II.E, los incidentes de violencia doméstica real o amenazada, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas no pueden interpretarse como infracciones graves o reiteradas del contrato de alquiler por parte de la víctima o la víctima amenazada de dicha violencia o acoso.

Política de la AHA

Se considerará que una familia ha sido *desalojada* si se muda después de que se haya emitido una orden de desalojo legal, independientemente de que haya sido necesario ejecutar físicamente la orden. Si una familia se muda después de que el propietario le haya entregado una notificación de desalojo por incumplimientos graves o repetidos del contrato de arrendamiento, pero antes de que se haya emitido una orden de desalojo legal, no es obligatorio rescindir la asistencia. En tales casos, la AHA determinará si la familia ha cometido incumplimientos graves o repetidos del contrato de arrendamiento basándose en las pruebas disponibles y podrá rescindir la asistencia o tomar cualquiera de las medidas alternativas descritas en sección 12-II.C. Al tomar su decisión, la AHA tendrá en cuenta los factores descritos en las secciones 12-II.D y 12-II.E. Tras considerar dichos factores, la AHA podrá, según cada caso, decidir no suspender la asistencia.

Las infracciones graves y repetidas del contrato de alquiler incluirán, entre otras, el impago del alquiler, las molestias a los vecinos, la destrucción de la propiedad o los hábitos de vida o de limpieza que causen daños a la vivienda o a las instalaciones, así como las actividades delictivas. Por lo general, el criterio que se utilizará

utilizado será si el motivo del desalojo fue culpa del inquilino o de sus invitados.

En la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA 102/104, se añade la siguiente sección sobre la falta de consentimiento:

Incumplimiento de la obligación de dar el consentimiento [24 CFR 982.552(b)(3)]

La PHA deberá rescindir la asistencia si cualquier miembro de la familia no firma y presenta cualquier formulario de consentimiento que deba firmar para una reevaluación periódica o provisional. Véase el capítulo 7 para una descripción completa de los requisitos de consentimiento.

No presentar documentación que acredite la ciudadanía [24 CFR 982.552(b)(4) y [24 CFR 5.514(c)]

La PHA debe suspender la asistencia si (1) una familia no presenta la documentación requerida dentro del plazo establecido en relación con la ciudadanía o el estatus migratorio de cualquier miembro de la familia; (2) una familia presenta pruebas de ciudadanía y de estatus migratorio elegible en el plazo establecido, pero la verificación primaria y secundaria del Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos (USCIS) no confirma el estatus migratorio elegible de la familia; o (3) un miembro de la familia, según lo determine la PHA, ha permitido a sabiendas que otra persona que no tiene derecho a recibir asistencia resida (de forma permanente) en la unidad.

En el caso del punto (3) anterior, dicha terminación debe ser por un período de al menos 24 meses. Esto no se aplica a los no ciudadanos no elegibles que ya se encuentran en el hogar donde se ha prorrateado la asistencia de la familia. Consulte el Capítulo 7 para obtener una descripción completa de los requisitos de documentación.

No revelar ni documentar los números de la Seguridad Social [24 CFR 5.218(c), Aviso PIH 2018-24]

La PHA debe rescindir la asistencia si una familia participante no divulga los números de la Seguridad Social completos y exactos de cada miembro del hogar y la documentación necesaria para verificar cada número de la Seguridad Social.

Sin embargo, si la familia reúne los demás requisitos para continuar recibiendo la asistencia del programa y la PHA determina que el incumplimiento de los requisitos de divulgación y documentación del SSN se debió a circunstancias imprevisibles y ajenas al control de la familia, la PHA podrá aplazar la rescisión de la asistencia a la familia y darle la oportunidad de cumplir con el requisito en un plazo no superior a 90 días naturales a partir de la fecha en que la PHA determinó el incumplimiento.

Política de la AHA

La AHA aplazará la terminación de la familia y le dará la oportunidad de cumplir con el requisito durante un período de 90 días calendario por circunstancias ajenas al control del participante, tales como demora en el procesamiento de la solicitud del SSN por parte de la

SSA, desastres naturales, incendios, fallecimiento de un familiar u otras emergencias, si existe una probabilidad razonable de que el participante pueda revelar su SSN antes de la fecha límite.

Fabricación o producción de metanfetamina [24 CFR 982.553(b)(1)(ii)]

La PHA debe suspender la asistencia si algún miembro del hogar ha sido condenado alguna vez por la fabricación o producción de metanfetamina en las instalaciones de una vivienda subvencionada por el gobierno federal.

Delincuentes sexuales registrados de por vida [Aviso PIH 2012-28]

Si una PHA descubre que un miembro de un hogar asistido estaba sujeto a un requisito de registro de por vida en el momento de la admisión y fue admitido por error después del 25 de junio de 2001, la PHA debe suspender inmediatamente la asistencia al miembro del hogar.

En esta situación, la PHA debe ofrecer a la familia la oportunidad de retirar al miembro no elegible del hogar. Si la familia no está dispuesta a retirar a esa persona del hogar, la PHA debe suspender la asistencia al hogar.

Incumplimiento de los requisitos de elegibilidad por parte de los estudiantes [24 CFR 982.552(b)(5) y FR 4/10/06]

Si un estudiante matriculado en una institución de educación superior es menor de 24 años, no es veterano, no está casado, no tiene hijos a su cargo, no reside con sus padres en un hogar que recibe asistencia para la vivienda (HCV) y no es una persona con discapacidad que recibe asistencia para la vivienda (HCV) al 30 de noviembre de 2005, la PHA deberá rescindir la asistencia del estudiante si, en el momento de la reevaluación, los ingresos del estudiante o los ingresos de sus padres (si procede) superan el límite de ingresos aplicable.

Si un hogar participante está compuesto por estudiantes elegibles e inelegibles, no se dará de baja a los estudiantes elegibles, sino que se les deberá expedir un vale para que se muden con asistencia continuada de acuerdo con las normas del programa y las políticas de la PHA, o se les deberá dar la oportunidad de alquilar en el mismo lugar si los miembros inelegibles dados de baja deciden mudarse de la unidad asistida.

Fallecimiento del único miembro de la familia [24 CFR 982.311(d) y Aviso PIH 2010-9]

La PHA debe rescindir inmediatamente la asistencia del programa a los hogares con un solo miembro fallecido.

12-I.E. POLÍTICAS OBLIGATORIAS Y OTRAS RESCISIONES AUTORIZADAS

Políticas obligatorias [24 CFR 982.553(b) y 982.551(l)]

El HUD exige que la PHA establezca políticas que le permitan rescindir la asistencia si determina que:

Cualquier miembro del hogar está actualmente involucrado en el uso ilegal de drogas o tiene un patrón de uso ilegal de drogas que interfiere con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes.

El abuso o patrón de abuso de alcohol de cualquier miembro del hogar puede amenazar la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes

Cualquier miembro del hogar ha incumplido la obligación de la familia de no participar en ninguna actividad delictiva relacionada con las drogas.

Cualquier miembro del hogar ha infringido la obligación familiar de no participar en actividades delictivas violentas.

Consumo de drogas ilegales y abuso de alcohol

Política de la AHA

La AHA suspenderá la asistencia a una familia si algún miembro del hogar está actualmente involucrado en el uso ilegal de drogas o tiene un patrón de uso ilegal de drogas que interfiera con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes.

La AHA suspenderá la asistencia si el abuso o el patrón de abuso de alcohol de cualquier miembro del hogar amenaza la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes.

Se entiende por «consumo actual» cualquier consumo de drogas ilegales durante los tres meses anteriores.

La AHA considerará todas las pruebas creíbles, incluyendo, entre otras, cualquier registro de arrestos, condenas o desahucios de miembros del hogar relacionados con el consumo de drogas ilegales o el abuso de alcohol.

Los antecedentes penales no se utilizarán como única base para la rescisión o como prueba de que el participante ha incurrido en actividades delictivas que le descalifican.

Al tomar la decisión de rescindir la asistencia, la AHA considerará las alternativas descritas en la sección 12-II.C y otros factores descritos en las secciones 12-II.D y 12-II.E. Tras considerar dichas alternativas y factores, la AHA podrá, según cada caso, decidir no rescindir la asistencia.

Actividades delictivas relacionadas con drogas y violentas [24 CFR 5.100]

Por «droga» se entiende una sustancia controlada según se define en el artículo 102 de la Ley de Sustancias Controladas (21 U.S.C. 802).

El HUD define *la actividad delictiva relacionada con las drogas* como la fabricación, venta, distribución o uso ilegal de una droga, o la posesión de una droga con la intención de fabricarla, venderla, distribuirla o usarla.

Por *actividad delictiva violenta* se entiende cualquier actividad delictiva que tenga como uno de sus elementos el uso, el intento de uso o la amenaza de uso de fuerza física suficiente para causar, o que sea razonablemente probable que cause, lesiones corporales graves o daños a la propiedad.

Política de la AHA

La AHA dará por terminada la asistencia a una familia si cualquier miembro del hogar ha incumplido la obligación de la familia de no participar en ninguna actividad delictiva relacionada con las drogas o violenta durante su participación en el programa HCV.

La AHA considerará todas las pruebas creíbles, incluyendo, entre otras, cualquier registro de arrestos y/o condenas de miembros del hogar relacionados con actividades delictivas violentas o relacionadas con las drogas, y cualquier desahucio o notificación de desahucio basado en actividades delictivas violentas o relacionadas con las drogas.

Los antecedentes penales no se utilizarán como única base para la rescisión o como prueba de que el participante ha incurrido en actividades delictivas que le inhabilitan.

Al tomar la decisión de rescindir la asistencia, la AHA considerará las alternativas descritas en la Sección 12-II.C y otros factores descritos en las Secciones 12-II.D y 12-II.E. Tras considerar dichas alternativas y factores, la AHA podrá, según cada caso, decidir no rescindir la asistencia.

Otros motivos autorizados para la terminación de la asistencia [24 CFR 982.552(c), 24 CFR 5.2005(c), 24 CFR 984.101(d)]

El HUD permite a la PHA rescindir la asistencia en otras circunstancias. Se deja a la discreción de la PHA determinar si dichas circunstancias en general justifican la consideración de la rescisión de la asistencia. Como se analiza con más detalle en la sección 12-II.E, la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres prohíbe a las PHA considerar los incidentes o las actividades delictivas directamente relacionados con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas como motivos para rescindir la asistencia a una víctima de dicho abuso.

Además, según el artículo 24 CFR 984.101(d), las PHA ya no pueden rescindir la asistencia a una familia por incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del contrato de participación en el programa de autosuficiencia familiar (FSS).

Política de la AHA

La AHA **dará** por terminada la asistencia a una familia si:

La familia no ha cumplido con alguna de las obligaciones familiares establecidas en el programa. Véase el Anexo 12-1 para obtener una lista de las obligaciones familiares y las políticas relacionadas de la AHA.

Cualquier miembro de la familia ha sido desalojado de una vivienda subvencionada por el gobierno federal en los últimos tres años.

Cualquier miembro de la familia ha cometido fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de vivienda.

La familia actualmente debe alquilar u otras cantidades a cualquier PHA en relación con la Sección 8 o la asistencia para vivienda pública en virtud de la Ley de 1937.

La familia no ha reembolsado a ninguna PHA las cantidades que esta pagó a un propietario en virtud de un contrato HAP por concepto de alquiler, daños a la vivienda u otras cantidades adeudadas por la familia en virtud del contrato de arrendamiento.

La familia ha incumplido los términos de un acuerdo de reembolso celebrado con la AHA.

Un miembro de la familia ha participado o amenazado con participar en comportamientos violentos o abusivos hacia el personal de la AHA.

El comportamiento abusivo o violento hacia el personal de AHA incluye el abuso verbal y físico o la violencia. El uso de epítetos racistas u otro lenguaje, escrito u oral, que se utilice habitualmente para intimidar puede considerarse comportamiento abusivo o violento.

Las amenazas se refieren a amenazas verbales o escritas o gestos físicos que comunican la intención de abusar o cometer actos violentos.

Al tomar la decisión de suspender la asistencia, la PHA considerará las alternativas descritas en la sección 12-II.C y otros factores descritos en las secciones 12-II.D y 12-II.E.

Tras considerar dichas alternativas y factores, la PHA podrá, según cada caso, decidir no rescindir la asistencia.

Ausencia de la familia de la unidad [24 CFR 982.312]

La familia puede ausentarse de la unidad durante períodos breves. La PHA debe establecer una política sobre el tiempo que la familia puede ausentarse de la unidad asistida. Sin embargo, la familia no puede ausentarse de la unidad durante un período superior a 180 días naturales consecutivos por ningún motivo. En este contexto, ausencia significa que ningún miembro de la familia reside en la unidad.

Política de la AHA

Si la familia se ausenta de la unidad durante más de 180 días naturales consecutivos, se le retirará la ayuda. La notificación de la retirada se enviará de conformidad con la sección 12-II.F.

En la fecha de cumplimiento de la HOTMA 102/104 por parte de la PHA, se añade la siguiente sección sobre la limitación de activos:

Límite de activos [24 CFR 5.618; Aviso PIH 2023-27]

La PHA tiene discreción con respecto a la aplicación de la limitación de activos en la revisión anual y provisional. La PHA puede adoptar una política escrita de no aplicación total, aplicación o aplicación limitada, así como adoptar políticas de excepción.

Política de la AHA

La AHA ha adoptado una política de no aplicación total de la limitación de activos para todos los participantes en el programa. La limitación de activos solo se aplica a las determinaciones de elegibilidad iniciales para nuevas admisiones al programa HCV de la AHA.

Financiación insuficiente [24 CFR 982.454]

La PHA puede rescindir los contratos HAP si determina, de conformidad con los requisitos del HUD, que la financiación en virtud del ACC consolidado es insuficiente para mantener la asistencia a las familias del programa. La PHA debe identificar en el plan administrativo, en caso de financiación insuficiente, teniendo en cuenta cualquier medida de ahorro de costes adoptada por la PHA, una descripción de los factores que la PHA tendrá en cuenta a la hora de determinar qué contratos HAP rescindir en primer lugar [24 CFR 982.54(d)(26)].

Política de la AHA

La AHA determinará si hay fondos suficientes para pagar a las familias que reciben asistencia actualmente de acuerdo con las políticas de la Parte VIII del Capítulo 16. Si la AHA determina que hay una escasez de fondos, antes de rescindir cualquier contrato HAP, la AHA determinará si se pueden tomar otras medidas para reducir los costos del programa.

En caso de que la AHA decida dejar de emitir vales como consecuencia de una falta de fondos y la AHA no esté ayudando al número requerido de vales para fines especiales (familias NED, familias del Programa de Vivienda de Apoyo para Veteranos del HUD (VASH) y familias del Programa de Unificación Familiar (FUP)), cuando la AHA reanude la emisión de vales, la AHA emitirá primero los vales a las familias con vales para fines especiales que se encuentren en su lista de espera hasta alcanzar el número requerido de vales para fines especiales, cuando corresponda.

Si, tras aplicar todas las medidas razonables de reducción de costes, no se dispone de fondos suficientes para seguir prestando asistencia a los participantes actuales, la AHA rescindirán los contratos del HAP como último recurso.

Antes de rescindir cualquier contrato HAP, la AHA informará a la oficina local del HUD. La AHA rescindirán el número mínimo necesario para reducir los costes del HAP a un nivel que se ajuste a la autoridad presupuestaria anual de la AHA.

Si la AHA debe rescindir los contratos HAP debido a fondos insuficientes, lo hará de acuerdo con los siguientes criterios e instrucciones:

Las familias que hayan recibido asistencia del programa HCV durante más tiempo serán las primeras en ser rescindidas, excluyendo a las familias que incluyan a personas mayores o discapacitadas.

Las familias que cuenten con el número requerido de vales para fines especiales, incluidos los discapacitados no ancianos (NED), los vales de vivienda de apoyo para veteranos del HUD (HUD-VASH) y el programa de reunificación familiar (FUP), serán las últimas en ser rescindidas.

PARTE II: ENFOQUE DE LA TERMINACIÓN DE LA ASISTENCIA

12-II.A. RESUMEN

La PHA está obligada por la normativa a rescindir la asistencia a una familia por determinadas acciones o inacción de la familia. Para otros tipos de acciones u omisiones de la familia, la normativa otorga a la PHA la autoridad para rescindir la asistencia a la familia o tomar otra medida. En esta parte se analizan las diversas medidas que la PHA puede optar por tomar cuando tiene discreción y se describen los criterios que utilizará la PHA para decidir si rescinde o no la asistencia. También se especifican los requisitos para notificar a la familia la intención de la PHA de rescindir la asistencia.

12-II.B. MÉTODO DE TERMINACIÓN [24 CFR 982.552(a)(3)]

La terminación de la asistencia a un participante puede incluir cualquiera o todas las siguientes

medidas: Terminar los pagos de asistencia para la vivienda en virtud de un contrato HAP

vigente.

Negarse a celebrar un nuevo contrato HAP o a aprobar un contrato de arrendamiento, o

Negarse a tramitar una solicitud de asistencia o a proporcionar asistencia en virtud de los procedimientos de transferibilidad.

12-II.C. ALTERNATIVAS A LA RESCISIÓN DE LA AYUDA

Cambio en la composición del hogar

Como condición para continuar recibiendo la asistencia, la PHA puede exigir que cualquier miembro del hogar que haya participado en un delito o haya sido responsable de él deje de residir en la unidad [24 CFR 982.552(c)(2)(ii)].

Política de la AHA

Como condición para continuar recibiendo la ayuda, el cabeza de familia debe certificar que el miembro de la familia culpable ha abandonado la vivienda y que no se le permitirá visitarla ni alojarse como invitado en la vivienda subvencionada. La familia debe presentar pruebas de la dirección actual del antiguo miembro de la familia cuando lo solicite la AHA.

Reembolso de deudas familiares

Política de la AHA

Si una familia tiene deudas con la AHA, como condición para continuar recibiendo la asistencia, la AHA exigirá a la familia que pague el importe total o que firme un acuerdo de reembolso en un plazo de 30 días a partir de la recepción de la notificación de la AHA sobre el importe adeudado. Véase el capítulo 16 para conocer las políticas sobre acuerdos de reembolso.

12-II.D. CRITERIOS PARA DECIDIR LA TERMINACIÓN DE LA ASISTENCIA

Pruebas

En caso de actividad delictiva, el HUD permite a la PHA suspender la asistencia si la *preponderancia de las pruebas* indica que un miembro del hogar ha participado en dicha actividad, independientemente de que haya sido detenido o condenado [24 CFR 982.553(c)].

Política de la AHA

La AHA utilizará el concepto de preponderancia de las pruebas como norma para tomar todas las decisiones de rescisión.

La preponderancia de las pruebas se define como aquellas pruebas que tienen mayor peso o son más convincentes que las pruebas presentadas en su contra; es decir, aquellas pruebas que, en su conjunto, demuestran que el hecho que se pretende demostrar es más probable que lo contrario.

La preponderancia de las pruebas no puede determinarse por el número de testigos, sino por el mayor peso de todas las pruebas.

Uso de antecedentes penales tras la admisión [24 CFR 5.903]

La normativa 24 CFR 5.903 regula el acceso y el uso por parte de la PHA de los antecedentes penales obtenidos de un «organismo encargado de hacer cumplir la ley», como el Centro Nacional de Información Criminal (NCIC), los departamentos de policía y otros organismos encargados de hacer cumplir la ley que conservan antecedentes penales. Si bien la lista reglamentaria de usos permitidos de estos registros incluye la selección por parte de la PHA de los solicitantes para su admisión en el programa HCV, excluye específicamente el uso de los registros para el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y el desalojo de los participantes en el HCV y excluye por omisión el uso de los registros por parte de la PHA para dar por terminada la asistencia a los participantes. Si bien una PHA tiene autoridad reglamentaria para utilizar los antecedentes penales con el fin de seleccionar a los solicitantes para su admisión, no existe una autoridad correspondiente para utilizar estos registros para verificar la actividad delictiva y el consumo de drogas ilegales por parte de los participantes y, por lo tanto, las PHA no pueden utilizar los registros para este fin. Sin embargo, las limitaciones no se aplican a las búsquedas de información sobre condenas penales en fuentes no federales (es decir, fuentes distintas de los «organismos encargados de hacer cumplir la ley» definidos en 24 CFR 5.902(b)).

No existe ninguna prohibición que impida a una PHA utilizar fuentes no federales para realizar verificaciones de antecedentes penales de los participantes en el programa.

Consideración de las circunstancias [24 CFR 982.552(c)(2)(i)]

La PHA está autorizada, aunque no obligada, a considerar todas las circunstancias pertinentes a la hora de determinar si se debe suspender la ayuda a una familia.

Política de la AHA

La AHA tendrá en cuenta los siguientes hechos y circunstancias al tomar la decisión de suspender la asistencia:

La gravedad del caso, especialmente en lo que respecta a cómo afectaría a la seguridad o la propiedad de otros residentes.

Los efectos que la terminación de la asistencia puede tener en otros miembros de la familia que no participaron en la acción o en la omisión.

El grado de participación o culpabilidad de los miembros individuales de la familia, incluyendo si el miembro culpable es un menor o una persona con discapacidad o (como se analiza más adelante en la sección 12-II.E) una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas.

El tiempo transcurrido desde que se produjo la infracción, incluida la edad de la persona en el momento de la conducta, así como los antecedentes recientes de la familia y la probabilidad de que se produzca una conducta favorable en el futuro.

Si bien los antecedentes penales no se utilizarán como única base para la expulsión, una detención puede, sin embargo, dar lugar a una investigación para determinar si el participante realmente participó en actividades delictivas que lo descalifican. Como parte de su investigación, la AHA puede obtener el informe policial relacionado con la detención y considerar las circunstancias de la misma. La AHA también puede considerar:

Cualquier declaración realizada por testigos o por el participante que no figure en el informe policial.

Si se presentaron cargos penales

Si se presentaron cargos penales, si estos fueron abandonados, desestimados, no procesados o si finalmente dieron lugar a una absolución

Cualquier otra prueba relevante para determinar si el participante ha incurrido en una actividad que le inhabilita para participar.

Se considerarán las pruebas de conducta delictiva si indican un riesgo demostrable para la seguridad y/o la propiedad

En caso de abuso de drogas o alcohol, si el miembro culpable del hogar está participando o ha completado con éxito un programa supervisado de rehabilitación de drogas o alcohol, o si se ha rehabilitado con éxito de otra manera

La AHA exigirá al participante que presente pruebas de la participación actual del miembro del hogar en un programa supervisado de rehabilitación por abuso de drogas o alcohol, o de que lo ha completado con éxito, o pruebas de que se ha rehabilitado con éxito por otros medios.

En caso de abuso del programa, el importe en dólares de la ayuda pagada en exceso y si la familia firmó o no una certificación falsa

Adaptaciones razonables [24 CFR 982.552(c)(2)(iv)]

Si la familia incluye a una persona con discapacidades, la decisión de la PHA de suspender la asistencia a la familia está sujeta a la consideración de adaptaciones razonables de conformidad con el título 24 del CFR, parte 8.

Política de la AHA

Si una familia indica que el comportamiento de un miembro de la familia con discapacidad es el motivo de la propuesta de terminación de la asistencia, la AHA determinará si el comportamiento está relacionado con la discapacidad. Si es así, a petición de la familia, la AHA determinará si son adecuadas medidas alternativas como adaptación razonable. La AHA solo considerará las adaptaciones que puedan esperarse razonablemente para abordar el comportamiento que es la base de la propuesta de terminación de la asistencia. Véase el capítulo 2 para más información sobre las adaptaciones razonables.

12-II.E. RESCISIONES RELACIONADAS CON LA VIOLENCIA DOMÉSTICA, LA VIOLENCIA EN EL NOVIAJE, LA AGRESIÓN SEXUAL, EL ACOSO O LA TRATA DE PERSONAS

Esta sección describe las protecciones contra la terminación de la asistencia que la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA) proporciona a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas. Para conocer los requisitos generales de la VAWA, las definiciones clave de la VAWA y las políticas de la PHA relativas a la notificación, la documentación y la confidencialidad, consulte la sección 16-IX de este plan.

Protecciones de la VAWA contra la terminación

La VAWA ofrece cuatro protecciones específicas contra la terminación de la asistencia del HCV para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. (*Nota:* La segunda, tercera y cuarta protecciones también se aplican a las terminaciones de arrendamiento u ocupación por parte de propietarios que participan en el programa HCV, al igual que las limitaciones que se analizan en el siguiente apartado).

- Aunque la ley VAWA 2022 no incluye específicamente la trata de personas en la lista de víctimas protegidas por la VAWA, en 2022 el HUD comenzó a incluir la trata de personas como parte de la lista de víctimas protegidas por la VAWA (como se puede ver en los avisos PIH 2022-06, PIH 2022-22 y PIH 2022-24). A falta de una norma definitiva que aplique la VAWA 2022 y para reflejar el uso reciente del HUD, esta política incluye la trata de personas, además de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual y el acoso, en cualquier lugar en que aparezca dicha lista.

En primer lugar, la VAWA establece que una PHA no puede rescindir la asistencia a una familia que se muda de una unidad asistida en violación del contrato de arrendamiento, con o sin notificación previa a la PHA, si la mudanza se produjo para proteger la salud o la seguridad de un miembro de la familia que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, y que creía razonablemente que corría un peligro inminente de sufrir más violencia si permanecía en la vivienda [véase 24 CFR 982.354(b)(4)].

En segundo lugar, establece que un incidente o incidentes de violencia doméstica real o amenazada, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas no pueden interpretarse como un incumplimiento grave o reiterado del contrato de alquiler por parte de la víctima ni como una causa justificada para rescindir la ayuda a la víctima [véase 24 CFR 5.2005(c)(1)].

En tercer lugar, establece que las actividades delictivas directamente relacionadas con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas no pueden interpretarse como causa para rescindir la asistencia a un inquilino si es un miembro del hogar del inquilino, un invitado u otra persona bajo el control del inquilino quien comete la actividad delictiva y el inquilino o una persona afiliada u otra persona es la víctima real o amenazada de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas [véase 24 CFR 5.2005(c)(2)].



En cuarto lugar, otorga a las PHA la autoridad para rescindir la asistencia a cualquier inquilino u ocupante legal que participe en actos delictivos de violencia física contra miembros de su familia u otras personas sin rescindir la asistencia a la víctima de la violencia ni penalizarla de otro modo [24 CFR 5.2009(a)].

Las PHA y los propietarios no pueden coaccionar, intimidar, amenazar, interferir o tomar represalias contra ninguna persona que ejerza o ayude o anime a otra persona a ejercer cualquier derecho o protección en virtud de la VAWA [Aviso FR 1/4/23].

Limitaciones a las protecciones de la VAWA [24 CFR 5.2005(d) y (e)]

La VAWA no limita la autoridad de una PHA para rescindir la asistencia a una víctima de abuso por motivos no relacionados con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas, siempre y cuando la PHA no someta a la víctima a un estándar más exigente que el que aplica a otros participantes en el programa [24 CFR 5.2005(d)(1)].

Del mismo modo, la VAWA no limita la autoridad de una PHA para suspender la asistencia a una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas si la PHA puede demostrar una amenaza real e inminente para otros inquilinos o para las personas empleadas en la propiedad asistida o que prestan servicios a la misma si no se suspende la asistencia a la víctima [24 CFR 5.2005(d)(2)].

Las regulaciones del HUD definen *amenaza real e inminente* como palabras, gestos, acciones u otros indicadores de una amenaza física que (a) es real, (b) ocurriría en un plazo inmediato y (c) podría provocar la muerte o lesiones corporales graves [24 CFR 5.2005(d)(2) y (e)]. Para determinar si una persona representa una amenaza real e inminente, se deben tener en cuenta los siguientes factores:

La duración del riesgo

La naturaleza y gravedad del daño potencial La
probabilidad de que se produzca el daño potencial

El tiempo que transcurriría antes de que se produjera el daño potencial [24 CFR 5.2005(e)]

Para demostrar una amenaza real e inminente, la PHA debe tener pruebas objetivas de palabras, gestos, acciones u otros indicadores. Sin embargo, incluso cuando una víctima representa una amenaza real e inminente, las normas del HUD autorizan a la PHA a suspender la asistencia a la víctima «solo cuando no se puedan tomar otras medidas para reducir o eliminar la amenaza» [24 CFR 5.2005(d)(3)].

Política de la AHA

Al determinar si un participante en el programa que es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas constituye una amenaza real e inminente

para otros inquilinos o para las personas empleadas en una propiedad o que prestan servicios en ella, la AHA tendrá en cuenta los siguientes factores, así como cualquier otro factor pertinente:

Si la amenaza es hacia un empleado o inquilino que no sea la víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o tráfico de personas

Si la amenaza es un peligro físico más allá de una amenaza especulativa Si es probable que la amenaza se produzca en un plazo inmediato

Si la amenaza hacia otros inquilinos o empleados puede eliminarse de alguna otra manera, como ayudando a la víctima a trasladarse a un lugar confidencial o buscando una solución legal para impedir que el autor de la amenaza la lleve a cabo.

Si el participante desea impugnar la determinación de la AHA de que constituye una amenaza real e inminente para otros inquilinos o empleados, podrá hacerlo en el marco de la audiencia informal.

Documentación del abuso [24 CFR 5.2007]

Política de la AHA

Cuando una persona que se enfrenta a la terminación de la asistencia por motivos relacionados con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas solicita protección en virtud de la VAWA, la AHA solicitará a la persona que proporcione documentación que respalde la solicitud de conformidad con las políticas de la sección 16-IX.D de este plan.

La AHA se reserva el derecho de eximir del requisito de documentación si determina que una declaración u otra prueba corroborativa de la persona es suficiente. En tales casos, la AHA documentará la exención en el expediente de la persona.

Terminación de la asistencia a un agresor de violencia doméstica

Aunque la VAWA ofrece protección contra la suspensión de la asistencia a las víctimas de violencia doméstica, no ofrece dicha protección a los agresores. La VAWA otorga a la PHA la autoridad explícita para «suspender la asistencia a cualquier persona que sea inquilino u ocupante legal y que cometa actos delictivos de violencia física contra miembros de su familia u otras personas», sin suspender la asistencia «ni penalizar de otro modo a la víctima de dicha violencia que también sea inquilino u ocupante legal» [24 CFR 5.2009(a)]. Esta autoridad no depende de un contrato de arrendamiento bifurcado ni de otras medidas de desahucio por parte del propietario contra un miembro individual de la familia. Además, esta autoridad prevalece sobre cualquier ley local, estatal o federal que establezca lo contrario. Sin embargo, si la PHA decide ejercer esta autoridad, debe seguir los procedimientos prescritos por el HUD o por la legislación local, estatal o federal aplicable en materia de terminación de la asistencia. Esto significa que la PHA debe seguir las mismas normas al terminar la asistencia a una persona que al terminar la asistencia a toda una familia [Aviso FR 3/16/07].

Si el infractor permanece en la unidad, la PHA seguirá pagando al propietario hasta que la PHA expulse al infractor del programa. La PHA no debe dejar de pagar el HAP hasta 30 días después de que el propietario divida el contrato de arrendamiento para desalojar al infractor. La PHA puede pagar el HAP por el mes completo si el período de 30 días finaliza a mitad de mes [Aviso PIH 2017-08].

Si el infractor es el único participante con derecho a recibir la ayuda, la PHA ofrecerá a cualquier otro participante la oportunidad de demostrar su elegibilidad para el programa. Si el participante restante no puede hacerlo, la PHA le concederá 30 días para demostrar su elegibilidad para otro programa de vivienda antes de rescindir el contrato HAP.

Política de la AHA

La AHA rescindirá la asistencia a un miembro de la familia si determina que este ha cometido actos delictivos de violencia física contra otros miembros de la familia u otras personas. Esta medida no afectará a la asistencia de los demás miembros de la familia que no sean culpables.

Al tomar su decisión, la AHA considerará todas las pruebas creíbles, incluyendo, entre otras, una certificación firmada (formulario HUD-5382) u otra documentación de abuso presentada a la AHA por la víctima de conformidad con esta sección y la sección 16-IX.D. La AHA también tendrá en cuenta los factores de la sección 12-II.D. Tras dicha consideración, la AHA podrá, según cada caso, decidir no suspender la asistencia al miembro de la familia culpable.

Si la AHA decide rescindir la asistencia al miembro culpable de la familia, lo hará de conformidad con la legislación aplicable, las normas del HUD y las políticas de este plan.

12-II.F. NOTIFICACIÓN DE RESCISIÓN

Las normas del HUD exigen que las PHA notifiquen por escrito la terminación de la asistencia a una familia solo cuando esta tenga derecho a una audiencia informal. Sin embargo, dado que el contrato HAP y el contrato de arrendamiento de la familia también terminarán cuando termine la asistencia a la familia [formulario HUD-52641], es una buena práctica comercial notificar por escrito tanto al propietario como a la familia cada vez que se termine la asistencia, ya sea de forma voluntaria o involuntaria.

Política de la AHA

Cuando se rescinda la asistencia a una familia, la AHA enviará una notificación por escrito de la rescisión a la familia y al propietario. La AHA también enviará un formulario HUD-5382 y un formulario HUD-5380 a la familia junto con la notificación de rescisión. La notificación indicará la fecha en que la terminación entrará en vigor. Por lo general, esta fecha será al menos 30 días calendario después de la fecha de la notificación de terminación, pero se harán excepciones cuando lo requieran las normas del HUD, otras políticas de la AHA o las circunstancias que rodean la terminación.

Cuando la AHA notifique a un propietario que se va a rescindir la asistencia a una familia, la AHA, si procede, informará al propietario de su derecho a ofrecer a la familia un contrato de alquiler independiente sin asistencia.

Si una familia cuya asistencia está siendo cancelada tiene derecho a una audiencia informal, la notificación de cancelación que la PHA envía a la familia debe cumplir con los requisitos adicionales de notificación del HUD y la PHA que se describen en la sección 16-III.C de este plan. La VAWA exige que las PHA proporcionen una notificación de los derechos de la VAWA y el formulario HUD 5382 cuando una PHA cancela los beneficios de vivienda de un hogar.

Política de la AHA

Siempre que la AHA decida suspender la asistencia a una familia debido a la acción u omisión de esta, la AHA incluirá en su notificación de suspensión la información sobre la VAWA descrita en la sección 16-IX.C de este plan y los formularios HUD-5382 y HUD-5380. La AHA solicitará por escrito a cualquier miembro de la familia que desee acogerse a la protección de la VAWA que lo notifique a la AHA en un plazo de 14 días hábiles.

Existen otros requisitos de notificación que se aplican en dos situaciones:

Si los antecedentes penales son la base de la terminación de una familia, la PHA debe proporcionar una copia de los antecedentes al sujeto de los mismos y al inquilino para que tengan la oportunidad de disputar la exactitud y relevancia de los antecedentes [24 CFR 982.553(d)(2)].

Si la terminación de una familia se basa en el estatus migratorio, tal y como se describe en la sección 12-I.D, se deben seguir los requisitos de notificación especial de la sección 16-III.D.

PARTE III: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL PROPIETARIO

12-III.A. RESUMEN

La rescisión de un contrato de alquiler subvencionado es un asunto entre el propietario y la familia; la PHA no interviene directamente. Sin embargo, el propietario está sujeto a ciertas restricciones a la hora de rescindir un contrato de alquiler subvencionado. La rescisión del contrato de alquiler por determinados motivos también dará lugar a la rescisión de la subvención, tal y como se explica en esta sección.

12-III.B. MOTIVOS PARA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL PROPIETARIO [24 CFR 982.310, 24

CFR 5.2005(c) y formulario HUD-52641-A, Anexo al contrato de alquiler]

Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el propietario no podrá rescindir el arrendamiento, salvo en caso de incumplimientos graves o reiterados del contrato, determinados incumplimientos de la legislación estatal o local, u otras causas justificadas.

Incumplimientos graves o repetidos del contrato de arrendamiento

El propietario puede rescindir el contrato de alquiler de la familia por incumplimientos graves o repetidos de los términos y condiciones del contrato, excepto cuando los incumplimientos estén relacionados con incidentes de violencia doméstica real o amenazada, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas, y la víctima esté protegida contra el desalojo por la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (véase la sección 12- II.E). Una infracción grave del contrato de alquiler incluye el impago del alquiler u otras cantidades adeudadas en virtud del contrato. Sin embargo, el impago por parte de la PHA del pago del HAP al propietario no constituye una infracción del contrato de alquiler entre la familia y el propietario.

Infracción de la legislación federal, estatal o local

El propietario puede rescindir el contrato de alquiler si un miembro de la familia incumple la legislación federal, estatal o local que impone obligaciones en relación con la ocupación o el uso del inmueble.

Actividad delictiva o abuso de alcohol

El propietario puede rescindir el arrendamiento durante la vigencia del contrato si cualquier *persona cubierta*, es decir, cualquier miembro del hogar, un invitado u otra persona bajo el control del inquilino, comete cualquiera de los siguientes tipos de actividades delictivas (para las definiciones aplicables, véase 24 CFR 5.100):

Cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad de otros residentes (incluido el personal de administración de la propiedad que resida en las instalaciones) o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones.

Cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad de las personas que residen en las inmediaciones de las instalaciones, o su derecho al disfrute pacífico de sus residencias.

Cualquier actividad delictiva violenta en las instalaciones o en sus inmediaciones

Cualquier actividad delictiva relacionada con drogas en las instalaciones o en sus inmediaciones

Sin embargo, en el caso de actividades delictivas directamente relacionadas con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, si el inquilino o una persona afiliada es la víctima, la actividad delictiva no podrá interpretarse como causa para rescindir el contrato de alquiler de la víctima (véase la sección 12-II.E).

El propietario puede rescindir el contrato de alquiler durante la vigencia del mismo si cualquier miembro del hogar:

Huir para evitar el enjuiciamiento, la custodia o el encarcelamiento tras ser condenado por un delito o por intentar cometer un delito que sea un delito grave según las leyes del lugar del que huye la persona o, en el caso del estado de Nueva Jersey, un delito menor grave.

Incumplimiento de una condición de libertad condicional o libertad bajo palabra impuesta en virtud de la legislación federal o estatal.

El propietario puede rescindir el contrato de alquiler durante el plazo del mismo si cualquier miembro del hogar ha incurrido en abuso de alcohol que ponga en peligro la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes.

Pruebas de actividad delictiva

El propietario puede rescindir el contrato de alquiler y desalojar mediante acción judicial a una familia por actividades delictivas cometidas por una persona cubierta si el propietario determina que dicha persona ha participado en actividades delictivas, independientemente de que haya sido arrestada o condenada por tales actividades y sin necesidad de cumplir con el estándar de prueba utilizado para una condena penal. Esto es así salvo en determinados casos en los que la actividad delictiva esté directamente relacionada con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, y el inquilino o una persona afiliada sea la víctima o la víctima amenazada de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas.

Otras causas justificadas

Durante el plazo inicial del contrato de arrendamiento, el propietario no podrá rescindir el contrato por «otra causa justificada», a menos que lo haga por algo que la familia haya hecho o dejado de hacer. Durante el plazo inicial del contrato de arrendamiento o durante cualquier prórroga, otras causas justificadas incluyen las molestias a los vecinos, la destrucción de la propiedad o los hábitos de vida o de limpieza que causen daños a la unidad o a las instalaciones.

Tras el plazo inicial del contrato de arrendamiento, «otras causas justificadas» para la rescisión del contrato por parte del propietario incluyen:

El incumplimiento por parte de la familia de aceptar la oferta de un nuevo contrato de arrendamiento o una revisión del mismo.

El deseo del propietario de utilizar la unidad para uso personal o familiar, o para un fin distinto al de alquiler residencial

Una razón comercial o económica para rescindir el contrato de alquiler (como la venta de la propiedad, la renovación de la unidad o el deseo de alquilarla a un precio más alto).

Después del plazo inicial del contrato de arrendamiento, el propietario puede notificar a la familia en cualquier momento, de acuerdo con los términos del contrato.

Si una propiedad está sujeta a ejecución hipotecaria durante el plazo del contrato de arrendamiento, el nuevo propietario de la propiedad no tiene motivos justificados para rescindir el contrato de arrendamiento del inquilino, a menos que el nuevo propietario vaya a ocupar la unidad como su residencia principal y haya notificado al inquilino con al menos 90 días de antelación. En ese caso, el contrato de arrendamiento podrá rescindirse con efecto a partir de la fecha de venta, aunque el inquilino seguirá teniendo derecho a un preaviso de 90 días para desalojar la vivienda. Véase la sección 13-II.G para obtener más información sobre las políticas de la PHA relativas a las unidades en ejecución hipotecaria.

12-III.C. DESALOJO [24 CFR 982.310(e) y (f) y formulario HUD-52641-A, Desalojo Anexo]

El propietario debe entregar al inquilino una notificación por escrito en la que se especifiquen los motivos de la rescisión del contrato de alquiler durante la vigencia del mismo. El contrato de alquiler no se rescindirá antes de que el propietario haya entregado dicha notificación, la cual deberá entregarse en el momento de iniciar el procedimiento de desahucio o antes.

La notificación de los motivos puede incluirse en cualquier notificación de desalojo del propietario al inquilino o combinarse con ella.

Por «notificación de desahucio del propietario» se entiende una notificación de desalojo, una demanda u otro escrito inicial utilizado en virtud de la legislación estatal o local para iniciar una acción de desahucio. El propietario solo podrá desalojar al inquilino de la unidad mediante una acción judicial. El propietario deberá entregar a la PHA una copia de cualquier notificación de desalojo al mismo tiempo que la notifique a la familia. La familia también está obligada a entregar a la PHA una copia de cualquier notificación de desalojo (véase el capítulo 5).

Política de la AHA

Si la acción de desahucio se resuelve en los tribunales, el propietario debe proporcionar a la AHA la documentación relacionada con el desahucio, incluida la notificación de la fecha del desahucio, lo antes posible, pero no más tarde de los 5 días hábiles siguientes al desahucio ordenado por el tribunal.

12-III.D. DECISIÓN SOBRE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO [24 CFR 982.310(h), 24 CFR 982.310(h)(4)]

El propietario que tenga motivos para rescindir un contrato de arrendamiento no está obligado a hacerlo y puede considerar todas las circunstancias pertinentes al caso concreto antes de tomar una decisión. Entre ellas pueden figurar:

La naturaleza de la acción infractora

La gravedad de la acción infractora;

El efecto de la rescisión, o de la no rescisión, en la comunidad

El grado de participación del arrendatario en la acción infractora;

El efecto de la rescisión del contrato de alquiler sobre los miembros del hogar que no participan en la actividad ilícita;

La demanda de vivienda asistida por parte de las familias que cumplirán con las responsabilidades del contrato de arrendamiento;

El grado en que el arrendatario ha demostrado responsabilidad personal y ha tomado todas las medidas razonables para prevenir o mitigar la acción delictiva;

El efecto de la actuación del propietario en la integridad del programa.

El propietario puede exigir a una familia que excluya a un miembro del hogar para poder seguir residiendo en la unidad asistida, cuando dicho miembro haya participado o sea culpable de una acción u omisión que justifique la rescisión del contrato.

Al determinar si se rescinde el contrato de alquiler por uso ilegal de drogas o abuso de alcohol por parte de un miembro del hogar que ya no participa en dicho comportamiento, el propietario puede considerar si dicho miembro del hogar está participando o ha completado con éxito un programa supervisado de rehabilitación de drogas o alcohol o si se ha rehabilitado con éxito de otra manera (42 U.S.C.

13661). A tal fin, el propietario podrá exigir al inquilino que presente pruebas de la participación actual del miembro del hogar en un programa supervisado de rehabilitación por abuso de drogas o alcohol, o de que ha completado con éxito dicho programa, o pruebas de que se ha rehabilitado con éxito por otros medios.

Las acciones del propietario para rescindir el contrato de alquiler deben ser coherentes con las disposiciones sobre vivienda justa e igualdad de oportunidades del artículo 24 CFR 5.105.

La decisión del propietario de rescindir el contrato de alquiler por incidentes relacionados con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas está limitada por la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA) y las normas conformes al 24 CFR Parte 5, Subparte L. (Véase la sección 12-II.E.)

12-III.E. EFECTO DE LA RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN LA AYUDA A LA FAMILIA

Si la rescisión no se debe a una infracción grave o reiterada del contrato de alquiler, y si la PHA no tiene otros motivos para rescindir la ayuda, la PHA podrá emitir un nuevo vale para que la familia pueda mudarse y seguir recibiendo la ayuda (véase el capítulo 10).

ANEXO 12-1: DECLARACIÓN DE OBLIGACIONES FAMILIARES

A continuación se enumeran las obligaciones de las familias participantes en el programa HCV:

- La familia debe proporcionar cualquier información que la PHA o el HUD consideren necesaria, incluida la presentación de las pruebas requeridas de ciudadanía o de estatus migratorio elegible.
- La familia debe proporcionar cualquier información solicitada por la PHA o el HUD para su uso en una reevaluación periódica o intermedia de los ingresos y la composición de la familia.
- La familia debe revelar y verificar los números de la seguridad social y firmar y presentar los formularios de consentimiento para obtener información.
- Toda la información proporcionada por la familia debe ser verdadera y completa.
- La familia podrá ser considerada responsable del incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda causado por el impago por parte de la familia de los servicios públicos o electrodomésticos proporcionados por el inquilino, o por los daños causados a la vivienda o a las instalaciones que excedan el desgaste normal causado por cualquier miembro del hogar o invitado.

Política de AHA

Los daños que excedan el desgaste normal se considerarán daños que podrían evaluarse con cargo al depósito de garantía según la legislación estatal o la práctica judicial.

- La familia debe permitir que la PHA inspeccione la unidad en horarios razonables y tras un aviso previo razonable, tal y como se describe en el capítulo 8 de este plan.
- La familia no debe cometer ninguna infracción grave o reiterada del contrato de alquiler. Política de la AHA

La AHA determinará si una familia ha cometido infracciones graves o repetidas del contrato de alquiler basándose en las pruebas disponibles, incluyendo, entre otras, un desalojo ordenado por un tribunal o una notificación de desalojo por parte del propietario, informes policiales y declaraciones juradas del propietario, vecinos u otras partes creíbles con conocimiento directo.

Las violaciones graves y repetidas del contrato de arrendamiento incluirán, entre otras, el impago del alquiler, las molestias a los vecinos, la destrucción de la propiedad, los hábitos de vida o de limpieza que causen daños a la unidad o a las instalaciones, y la actividad delictiva. Por lo general, el criterio que se utilizará será si la razón del desalojo fue culpa del inquilino o de sus invitados. Cualquier incidente o actividad delictiva relacionada con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas no se considerará una infracción grave o reiterada del contrato de alquiler por parte de la víctima [véase 24 CFR 5.2005(c)(1)].

- La familia debe notificar a la PHA y al propietario antes de mudarse de la unidad o rescindir el contrato de alquiler.

Política de la AHA

La familia debe cumplir con los requisitos del contrato de alquiler en lo que respecta a la notificación por escrito al propietario. La familia debe notificar por escrito a la AHA al mismo tiempo que se notifica al propietario.

- La familia debe entregar inmediatamente a la PHA una copia de cualquier aviso de desalojo del propietario.
- La familia debe utilizar la unidad asistida como residencia familiar. La unidad debe ser la única residencia de la familia.
- La composición de la familia asistida que reside en la unidad debe ser aprobada por la PHA. La familia debe notificar inmediatamente por escrito a la PHA el nacimiento, la adopción o la custodia judicial de un niño. La familia debe solicitar la aprobación de la PHA para añadir a cualquier otro miembro de la familia como ocupante de la unidad.

Política de la AHA

La solicitud para añadir un miembro de la familia debe presentarse por escrito y aprobarse antes de que la persona se mude a la unidad. La AHA determinará la elegibilidad del nuevo miembro de acuerdo con las políticas del Capítulo 3.

- La familia debe notificar inmediatamente por escrito a la PHA si algún miembro de la familia deja de vivir en la unidad.
- Si la PHA ha dado su aprobación, un niño en acogida o un asistente residente pueden residir en la unidad. La PHA tiene la facultad discrecional de adoptar políticas razonables en relación con la residencia de un niño en acogida o un asistente residente, y de definir cuándo se puede conceder o denegar el consentimiento de la PHA. Para conocer las políticas relacionadas con la solicitud y la aprobación o denegación de niños en acogida, adultos en acogida y asistentes residentes, consulte el capítulo 3 (secciones I.K y I.M) y el capítulo 11 (sección II.B).
- La familia no debe subarrendar la unidad, ceder el contrato de arrendamiento ni transferir la unidad. Política de la AHA

El subarrendamiento incluye recibir pagos para cubrir el alquiler y los gastos de servicios públicos por parte de una persona que vive en la unidad y que no figura como miembro de la familia.

- La familia debe proporcionar cualquier información que solicite la PHA para verificar que la familia vive en la unidad o información relacionada con la ausencia de la familia de la unidad.
- La familia debe notificar inmediatamente a la PHA cuando la familia se ausente de la unidad. Política de la AHA

Solo es necesario notificar en virtud de esta disposición cuando todos los miembros de la familia vayan a ausentarse de la unidad durante un período prolongado. Se entiende por período prolongado cualquier período superior a 30 días naturales. Se debe notificar por escrito a la AHA al inicio de la ausencia prolongada.

- La familia debe pagar las facturas de servicios públicos y proporcionar y mantener cualquier electrodoméstico que el propietario no esté obligado a proporcionar en virtud del contrato de arrendamiento [Formulario HUD-52646, Vale].
- La familia no debe ser propietaria ni tener ningún interés en la unidad (excepto en una cooperativa y los propietarios de una vivienda prefabricada que alquilen un espacio para dicha vivienda).
- Los miembros de la familia no deben cometer fraude, soborno ni ningún otro acto corrupto o delictivo en relación con el programa. (Consulte el capítulo 14, Integridad del programa, para obtener más información).
- Los miembros de la familia no deben participar en actividades delictivas relacionadas con las drogas, actividades delictivas violentas u otras actividades delictivas que amenacen la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de otros residentes y personas que residan en las inmediaciones del inmueble. Véase el capítulo 12 para conocer las políticas del HUD y la PHA relacionadas con las actividades delictivas violentas y relacionadas con las drogas.
- Los miembros del hogar no deben abusar del alcohol de manera que ponga en peligro la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los demás residentes y personas que residan en las inmediaciones del inmueble. Véase el capítulo 12 para obtener más información sobre las políticas del HUD y la PHA relacionadas con el abuso del alcohol.
- Una familia asistida o un miembro de la familia no debe recibir asistencia del programa HCV mientras reciba otro subsidio de vivienda, para la misma unidad o una unidad diferente, en virtud de cualquier otro programa de asistencia para la vivienda federal, estatal o local.
- Una familia no debe recibir asistencia del programa HCV mientras resida en una unidad propiedad de un padre, hijo, abuelo, nieto, hermana o hermano de cualquier miembro de la familia, a menos que la PHA haya determinado (y haya notificado al propietario y a la familia dicha determinación) que la aprobación del alquiler de la unidad, a pesar de dicha relación, proporcionaría una adaptación razonable para un miembro de la familia que sea una persona con discapacidad. [Formulario HUD-52646, Vale]



Capítulo 13

PROPIETARIOS

INTRODUCCIÓN

Los propietarios desempeñan un papel importante en el programa HCV al proporcionar viviendas dignas, seguras y salubres a las familias participantes.

El término «propietario» se refiere a cualquier persona o entidad con derecho legal a arrendar o subarrendar una unidad a un participante en el programa HCV [24 CFR 982.4(b)]. El término «propietario» incluye al principal u otra parte interesada [24 CFR 982.453; 24 CFR 982.306(f)], como un agente designado por el propietario.

Los propietarios tienen numerosas responsabilidades en el marco del programa, entre ellas la selección y el arrendamiento a las familias, el mantenimiento de la unidad de vivienda, la ejecución del contrato de arrendamiento y el cumplimiento de diversas obligaciones contractuales.

El capítulo se organiza en dos partes:

Parte I: Propietarios en el programa HCV. En esta parte se analiza el papel del propietario en el programa HCV de la PHA y se destacan los derechos y responsabilidades fundamentales del propietario.

Parte II: Contratos HAP. En esta parte se explican las disposiciones del contrato HAP y la relación entre la PHA y el propietario tal y como se establece en el contrato HAP.

Para obtener información detallada sobre las responsabilidades y los procesos del programa HCV, incluidas las políticas de la PHA en áreas clave, los propietarios deberán consultar varios otros capítulos de este plan. Cuando sea apropiado, el capítulo 13 hará referencia a los demás capítulos.

PARTE I. PROPIETARIOS EN EL PROGRAMA HCV

13-I.A. CONTRATACIÓN Y RETENCIÓN DE PROPIETARIOS [HCV GB, pp. 2-4 a 2-6; Guía estratégica para propietarios de HCV para las PHA]

Educación y divulgación

Las PHA son responsables de garantizar que las familias con ingresos muy bajos tengan acceso a todos los tipos y gamas de viviendas asequibles en la jurisdicción de la PHA, en particular a viviendas fuera de las zonas de pobreza o de concentración de minorías. Un elemento fundamental para cumplir esta responsabilidad es que la PHA se asegure de que un número suficiente de propietarios, que representen todos los tipos y gamas de viviendas asequibles en la jurisdicción de la PHA, estén dispuestos a participar en el programa HCV.

Para lograr este objetivo, las PHA deben identificar y reclutar nuevos propietarios para que participen en el programa. Las PHA pueden proporcionar educación y divulgación de diversas maneras. Algunas estrategias incluyen organizar o asistir a eventos dirigidos a propietarios o proveedores de viviendas asequibles. La educación y la divulgación pueden incluir actividades como boletines informativos, presentaciones, sesiones informativas para grupos comunitarios, citas individuales u otras formas de compartir información o crear relaciones entre las PHA y los propietarios. La PHA también puede ofrecer incentivos económicos y reembolsos para fomentar la participación en el programa.

Si la PHA va a realizar eventos de divulgación, debe asegurarse de que los avisos y las comunicaciones durante dichos eventos se proporcionen de manera que sean eficaces para las personas con discapacidades auditivas, visuales y otras discapacidades relacionadas con la comunicación. Las PHA también deben tomar medidas razonables para garantizar un acceso significativo a los programas a las personas con dominio limitado del inglés.

Política de la AHA

La AHA llevará a cabo actividades de divulgación entre los propietarios para garantizar que estos conozcan el programa y sus ventajas. La AHA reclutará activamente a propietarios de inmuebles situados fuera de las zonas de pobreza y de concentración de minorías. Estas estrategias de divulgación incluirán:

Distribuir material impreso sobre el programa a los propietarios y administradores de propiedades.

Contactar con los propietarios y administradores de propiedades por teléfono o en persona.

Celebrar reuniones informativas y de captación de propietarios al menos una vez al año.

Participar en organizaciones comunitarias formadas por propietarios y administradores de propiedades privadas y apartamentos

Establecer relaciones de trabajo con propietarios, asociaciones de apartamentos, grupos de inversores del sector y asociaciones de agentes inmobiliarios.

En la medida de lo posible, colaborar con otras agencias de la zona y asistir a los eventos que organicen para difundir información sobre el programa HCV.

Se supervisará la eficacia de las estrategias de divulgación y se adaptarán en consecuencia.

Retención

Además de reclutar propietarios para que participen en el programa HCV, la PHA también debe proporcionar el tipo de servicio al cliente que anime a los propietarios participantes a permanecer activos en el programa. Para obtener más información, consulte el capítulo «Servicio al cliente centrado en los propietarios» de la *Guía de estrategias para propietarios de HCV*.

Política de la AHA

Todas las actividades de la AHA que puedan afectar la capacidad de un propietario para alquilar una unidad se tramitarán lo más rápido posible, con el fin de minimizar las pérdidas por desocupación para los propietarios.

La AHA proporcionará a los propietarios un manual que explica el programa, incluidas las políticas y procedimientos del HUD y la AHA, en un lenguaje fácil de entender.

La AHA prestará especial atención a ayudar a los nuevos propietarios a tener éxito mediante actividades como:

- Proporcionar al propietario una persona de contacto designada por la AHA.

- Coordinar las actividades de inspección y alquiler entre la AHA, el propietario y la familia.
- Iniciar el contacto telefónico con el propietario para explicarle el proceso de inspección y proporcionarle un folleto de inspección y otros materiales informativos sobre las normas de calidad de la vivienda del HUD.

- Proporcionar otra información escrita sobre el funcionamiento del programa a través de un manual para propietarios, que incluya respuestas a preguntas frecuentes.

- Contactar con los propietarios por correo electrónico o mensaje de texto para difundir la información.

Se pueden prestar servicios adicionales según sea necesario y en la medida en que lo permitan los recursos.

13-I.B. REQUISITOS BÁSICOS DEL PROGRAMA HCV

El HUD exige a la PHA que ayude a las familias en la búsqueda de vivienda proporcionándoles una lista de propietarios u otras partes conocidas por la PHA que puedan estar dispuestos a alquilar una vivienda a la familia, o que ayuden a la familia a encontrar una vivienda. Como parte del paquete informativo, la PHA también debe proporcionar una lista actualizada de las viviendas accesibles que conoce. Aunque la PHA no puede mantener una lista de propietarios precalificados para participar en el programa, los propietarios pueden indicar a la PHA su disposición a alquilar una unidad a una familia elegible para el HCV o a ayudar a la familia HCV a encontrar una unidad [24 CFR 982.301(b)(11)].

Política de la AHA

Los propietarios que deseen indicar su disposición a alquilar una unidad a una familia con HCV que reúna los requisitos o a ayudar a la familia con HCV a encontrar una unidad deben notificarlo a la AHA. La AHA mantendrá una lista de dichos propietarios y la facilitará a la familia con HCV como parte del paquete informativo.

Cuando una familia se pone en contacto con un propietario para solicitar el alquiler, el propietario es responsable de evaluar a la familia y decidir si le alquila la vivienda, tal y como haría con cualquier posible inquilino sin ayuda. La PHA no tiene ninguna responsabilidad ante el propietario u otras personas por el comportamiento de la familia o su idoneidad para el alquiler. Consulte los capítulos 3 y 9 para obtener más detalles sobre las políticas y el proceso de selección de las familias inquilinas.

Si el propietario está dispuesto, la familia y el propietario deben completar conjuntamente una Solicitud de aprobación de arrendamiento (RTA, formulario HUD-52517), que constituye la solicitud de asistencia de la familia para la unidad especificada y que documenta la disposición del propietario a alquilar a la familia y a cumplir con los requisitos del programa. Cuando se presenta a la PHA, este documento es el primer paso en el proceso para obtener la aprobación para que la familia reciba la asistencia financiera que necesitará para ocupar la unidad. Junto con la RTA, también se presenta una copia del contrato de alquiler propuesto por el propietario, incluyendo el Anexo de Arrendamiento requerido por el HUD (Formulario HUD-52641-A). Consulte el Capítulo 9 para obtener más detalles sobre las políticas y el proceso de solicitud de aprobación de arrendamiento.

Las normas del HUD establecen los requisitos para la aprobación de un alquiler asistido.

El propietario debe estar cualificado para participar en el programa [24 CFR 982.306]. Algunos propietarios no pueden participar en el programa, o alquilar a una familia en particular, ya sea por su historial con este u otro programa federal de vivienda, o por determinados conflictos de intereses. Las cualificaciones de los propietarios se analizan más adelante en este capítulo.

La unidad seleccionada debe ser de un tipo que sea elegible para el programa [24 CFR 982.305(a)]. Ciertos tipos de unidades de vivienda no pueden recibir asistencia en el marco del programa HCV. Otros tipos pueden recibir asistencia bajo ciertas condiciones. Consulte el capítulo 9 para obtener más detalles sobre las políticas y el proceso de elegibilidad de las unidades.

La unidad seleccionada debe cumplir con los estándares de calidad de la vivienda [24 CFR 982.305(a)(2)]. La PHA inspeccionará la unidad de vivienda del propietario al menos cada dos años para garantizar que la unidad sigue cumpliendo con los requisitos de inspección. Consulte el Capítulo 8 para obtener más información sobre los estándares y las políticas de inspección para las inspecciones iniciales y durante el alquiler de la familia.

La PHA debe determinar que el alquiler propuesto para la unidad es razonable [24 CFR 982.305(a)]. El alquiler debe ser razonable en relación con unidades comparables sin ayuda en la zona y no debe exceder los alquileres cobrados por el propietario por unidades comparables sin ayuda en el mismo inmueble. Consulte el capítulo 8 para obtener más información sobre los requisitos y las políticas relativos a la razonabilidad del alquiler, la comparabilidad de los alquileres y el proceso de determinación de la razonabilidad del alquiler.

En el momento del alquiler inicial de una unidad, si el alquiler bruto supera la norma de pago aplicable, la PHA debe asegurarse de que la parte que corresponde a la familia no supere el 40 % de los ingresos mensuales ajustados de la familia [24 CFR 982.305(a)]. Véase el capítulo 6 para obtener más información sobre el cálculo de los ingresos familiares, la parte del alquiler que corresponde a la familia y el HAP.

El contrato de alquiler de la vivienda debe cumplir todos los requisitos del programa [24 CFR 982.308]. Se anima a los propietarios a utilizar sus contratos de alquiler estándar cuando alquilen a una familia beneficiaria de la ayuda. El Anexo de Arrendamiento del HUD (Formulario HUD-52641-A) incluye los requisitos del HUD que rigen el arrendamiento y debe añadirse palabra por palabra al contrato de alquiler del propietario. Véase el capítulo 9 para obtener más información sobre el contrato de alquiler de la vivienda y el anexo de arrendamiento, incluidas las condiciones y disposiciones del contrato.

La PHA y el propietario deben firmar un contrato de pago de asistencia para la vivienda (HAP) (formulario HUD-52641). El formato del contrato HAP lo establece el HUD. Consulte el capítulo 9 para obtener más información sobre los requisitos del HUD para la firma del contrato HAP.

13-I.C. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO [24 CFR 982.452]

Las responsabilidades básicas del propietario en el programa HCV se describen en la normativa de la siguiente manera:

- Cumplir con todas las obligaciones del propietario en virtud del contrato de pagos de asistencia para la vivienda (HAP) y el contrato de arrendamiento.
- Realizar todas las funciones de gestión y alquiler de la unidad subvencionada, incluida la selección de un titular de un vale para alquilar la unidad y la decisión de si la familia es apta para alquilarla.
- Mantener la unidad de acuerdo con los estándares de calidad de la vivienda, incluyendo el mantenimiento ordinario y extraordinario.
 - Una unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda si la PHA u otro inspector autorizado por el gobierno estatal o local determina que la unidad tiene deficiencias basándose en una inspección, la agencia o el inspector notifica por escrito al propietario las deficiencias y estas no se subsanan en el plazo adecuado.
- Cumplir con los requisitos de igualdad de oportunidades
- Preparar y proporcionar a la PHA la información requerida en virtud del contrato HAP
- Cobrar el depósito de garantía, el alquiler del inquilino y cualquier cargo por daños a la unidad causados por la familia
- Hacer cumplir las obligaciones del inquilino en virtud del contrato de arrendamiento de la vivienda
- Pago de servicios públicos y prestaciones que no son responsabilidad de la familia según lo especificado en el contrato de arrendamiento
- Permitir modificaciones razonables en una vivienda ocupada o que vaya a ser ocupada por una persona con discapacidad [24 CFR 100.203]
- Cumplir con la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA) al seleccionar a los posibles inquilinos del HCV o al rescindir el contrato de alquiler de una familia beneficiaria del HCV [véase 24 CFR Parte 5, Subparte L; 24 CFR 982.310(h)(4); 24 CFR 982.452(b)(1); y FR Notice 1/4/23].



13-I.D. REQUISITOS DEL PROPIETARIO

La PHA no aprueba formalmente a un propietario para participar en el programa HCV. Sin embargo, existen una serie de criterios por los que la PHA puede denegar la aprobación de un alquiler subvencionado basándose en el comportamiento anterior del propietario, en un conflicto de intereses o en otras cuestiones relacionadas con el propietario. Ningún propietario tiene derecho a participar en el programa HCV [24 CFR 982.306(e)].

Propietarios excluidos de la participación [24 CFR 982.306(a) y (b)]

La PHA no debe aprobar el alquiler subvencionado si se le ha informado de que el propietario ha sido inhabilitado, suspendido o sometido a una denegación limitada de participación en virtud del título 24 CFR, parte 24.

El HUD puede ordenar a la PHA que no apruebe una solicitud de arrendamiento si un tribunal o una agencia administrativa ha determinado que el propietario ha infringido la Ley de Vivienda Justa u otros requisitos federales de igualdad de oportunidades, o si existe una acción pendiente al respecto.

Arrendamiento a familiares [24 CFR 982.306(d), HCV GB p. 11-2]

La PHA no debe aprobar un alquiler si el propietario es padre, madre, abuelo, abuela, nieto, nieta, hermano o hermana de cualquier miembro de la familia. La PHA puede hacer una excepción como adaptación razonable para un miembro de la familia con una discapacidad. El propietario debe certificar que no existe tal relación. Esta restricción se aplica en el momento en que la familia recibe asistencia en virtud del programa HCV para ocupar una unidad en particular. Los contratos vigentes en nombre de propietarios y familias que están relacionados pueden continuar, pero no se pueden aprobar nuevos contratos de arrendamiento o contratos para estas familias.

Conflicto de intereses [24 CFR 982.161; HCV GB p. 8-19; Formulario HUD-52641, Sección 13]

La PHA no debe aprobar un arrendamiento en el que cualquiera de las siguientes clases de personas tenga algún interés, directo o indirecto, durante la vigencia del contrato o durante el año posterior a su finalización:

- Cualquier miembro o funcionario actual o anterior de la PHA (excepto un comisionado participante)
- Cualquier empleado de la PHA, o cualquier contratista, subcontratista o agente de la PHA, que formule políticas o influya en las decisiones relativas a los programas
- Cualquier funcionario público, miembro de un órgano rector o legislador estatal o local que ejerza funciones o responsabilidades con respecto a los programas
- Cualquier miembro del Congreso de los Estados Unidos

Dichas «personas cubiertas» no podrán tener ningún interés directo o indirecto en el contrato HAP ni en ningún beneficio o pago en virtud del contrato (incluido el interés de un familiar directo de dicha persona cubierta) mientras sean personas cubiertas o durante el año posterior.

Por «familiar directo» se entiende el cónyuge, los padres (incluidos los padrastros y madrastras), los hijos (incluidos los hijastros), los abuelos, los nietos, las hermanas o los hermanos (incluidas las hermanastras y los hermanastros) de cualquier persona cubierta.

El HUD puede eximir del cumplimiento de los requisitos sobre conflicto de intereses, salvo en el caso de los miembros del Congreso, por motivos justificados. La PHA debe presentar una solicitud de exención a la oficina local del HUD correspondiente para que se tome una decisión al respecto.

Cualquier solicitud de exención presentada por la PHA debe incluir lo siguiente [Guía HCV, pp. 11-2 y 11-3]:

- Declaración completa de los hechos del caso;
- Análisis de la disposición específica sobre conflicto de intereses del contrato HAP y justificación de por qué debe eximirse de dicha disposición;
- Análisis y declaración de conformidad con las leyes estatales y locales. La oficina local del HUD, la PHA o ambas partes pueden realizar este análisis. Cuando sea apropiado, se deberá obtener la opinión del fiscal general del estado.
- Opinión de la oficina local del HUD sobre si se daría una apariencia de irregularidad si se concediera la exención.
- Declaración sobre las alternativas de vivienda disponibles para alquilar en el marco del programa HCV u otras viviendas subvencionadas si se deniega la exención.
- Si el caso supone una dificultad para una familia en particular, declaración de las circunstancias y análisis de las posibles alternativas.
- Si el caso afecta a un funcionario público o a un miembro del órgano rector, explicación de sus funciones en virtud de la legislación estatal o local, incluyendo referencia a cualquier responsabilidad relacionada con el programa HCV;
- Si el caso implica el empleo de un familiar por parte de la PHA o la asistencia en el marco del programa HCV para un empleado elegible de la PHA, explicación de las responsabilidades y funciones del puesto, incluidas las relacionadas con el programa HCV.
- Si el caso implica una inversión por parte de un miembro, funcionario o empleado de la PHA, descripción de la naturaleza de la inversión, incluidos los planes de divulgación/desinversión.

Cuando la PHA haya solicitado una exención por conflicto de intereses, la PHA no podrá ejecutar el contrato HAP hasta que el HUD haya tomado una decisión sobre la solicitud de exención.

Política de la AHA

Al considerar la posibilidad de solicitar una exención por conflicto de intereses al HUD, la AHA tendrá en cuenta determinados factores, como la coherencia de la exención con las leyes estatales y locales, la existencia de viviendas alternativas disponibles para las familias, las circunstancias individuales de un

familia en particular, las funciones específicas de las personas cuyos cargos puedan dar lugar a un posible conflicto de intereses, la naturaleza de cualquier inversión financiera en la propiedad y los planes de divulgación/desinversión, y la posible apariencia de irregularidad.

Acciones del propietario que pueden dar lugar a la denegación de una solicitud de alquiler [24 CFR 982.306(c)]

Las normas del HUD permiten a la PHA denegar una solicitud de alquiler por diversas acciones u omisiones del propietario.

Si la PHA deniega una solicitud de arrendamiento porque el propietario no cumple los requisitos, no podrá rescindir el contrato HAP de ninguna familia beneficiaria que ya resida en las propiedades del propietario, a menos que este haya incumplido el contrato HAP para esas unidades [HCV GB p. 11-4].

Política de la AHA

La AHA rechazará cualquier solicitud de alquiler si tiene conocimiento de que se da alguna de las siguientes circunstancias:

El propietario ha incumplido las obligaciones establecidas en un contrato HAP en virtud del artículo 8 de la Ley de 1937 (42 U.S.C. 1437f);

El propietario ha cometido fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de vivienda;

El propietario ha participado en cualquier actividad delictiva relacionada con drogas o en cualquier actividad delictiva violenta;

El propietario tiene antecedentes o prácticas de incumplimiento de las normas de inspección de las unidades alquiladas en el marco de los programas basados en los inquilinos, o de las normas de vivienda aplicables a las unidades alquiladas con ayuda de la Sección 8 basada en proyectos o alquiladas en el marco de cualquier otro programa federal de vivienda.

El propietario tiene antecedentes o costumbre de no rescindir el contrato de alquiler de inquilinos de viviendas subvencionadas en virtud del artículo 8 o cualquier otro programa de vivienda subvencionado por el gobierno federal por actividades realizadas por el inquilino, cualquier miembro del hogar, un invitado u otra persona bajo el control de cualquier miembro del hogar que:

- (i) Amenacen el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes;
- (ii) Amenacen la salud o la seguridad de otros residentes, de los empleados de la AHA, de los empleados del propietario o de otras personas que participen en la gestión de la vivienda;
- (iii) Amenacen la salud o la seguridad, o el derecho al disfrute pacífico de sus residencias, de personas que residan en las inmediaciones del inmueble; o
- (iv) Constituya una actividad delictiva relacionada con las drogas o una actividad delictiva violenta;

Plan administrativo

El propietario tiene antecedentes o costumbre de alquilar unidades que no cumplen con los códigos de vivienda estatales o locales; o
El propietario no ha pagado los impuestos inmobiliarios estatales o locales, multas o tasas.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Al considerar la posibilidad de rechazar a los propietarios por cualquiera de las razones discrecionales enumeradas anteriormente, la AHA tendrá en cuenta cualquier factor atenuante. Dichos factores pueden incluir, entre otros, la gravedad de la infracción en relación con los requisitos del programa, el impacto en la capacidad de las familias para alquilar unidades en el marco del programa, la salud y la seguridad de las familias participantes, entre otros. Tras considerar dichas circunstancias, la AHA podrá, según cada caso, decidir aprobar a un propietario.

Titularidad legal de la unidad

A continuación se expone la política de la PHA sobre la propiedad legal de una unidad de vivienda que va a recibir ayuda en el marco del programa HCV.

Política de la AHA

La PHA solo establecerá una relación contractual con el propietario legal de una unidad que cumpla los requisitos. No se aprobará ningún contrato de alquiler sin la documentación aceptable que acredite la propiedad legal (por ejemplo, escritura de fideicomiso, prueba de pago de impuestos del último año).

13-I.E. NO DISCRIMINACIÓN [Contrato HAP – Formulario HUD-52641]

El propietario no debe discriminar a ninguna persona por motivos de raza, color, religión, sexo, nacionalidad, edad, situación familiar o discapacidad, en relación con cualquier acción o responsabilidad en virtud del programa HCV y el contrato HAP con la PHA.

El propietario debe cooperar con la PHA y con el HUD en la realización de cualquier revisión de cumplimiento de la igualdad de oportunidades y en la investigación de quejas en relación con el programa HCV y el contrato HAP con la PHA.

Véase el capítulo 2 para obtener información más detallada sobre los requisitos de vivienda justa e igualdad de oportunidades en el programa HCV.

PARTE II. CONTRATOS HAP

13-II.A. RESUMEN

El contrato HAP (Formulario HUD-52641) representa un acuerdo escrito entre la PHA y el propietario de la unidad de vivienda ocupada por una familia que recibe asistencia HCV. El contrato detalla las responsabilidades del propietario en virtud del programa, así como las obligaciones de la PHA. En virtud del contrato HAP, la PHA se compromete a realizar los pagos de asistencia para la vivienda al propietario en nombre de la familia aprobada por la PHA para ocupar la unidad.

El contrato HAP se utiliza para todos los arrendamientos del programa HCV basados en los inquilinos, excepto para la asistencia en virtud del programa de propiedad de vivienda de la Sección 8 y la asistencia a familias que son propietarias de una vivienda prefabricada y utilizan su asistencia para alquilar el espacio para la vivienda prefabricada. Véase el capítulo 15 para obtener información sobre los tipos de vivienda especiales incluidos en el programa HCV de la PHA.

Cuando la PHA ha determinado que la unidad cumple los requisitos del programa y que el arrendamiento es aprobable, la PHA y el propietario deben formalizar el contrato HAP. Véase el capítulo 9 para obtener más información sobre el proceso de arrendamiento, incluidas las disposiciones para la formalización del contrato HAP.

13-II.B. CONTENIDO DEL CONTRATO HAP

El formato del contrato HAP es exigido por el HUD, concretamente el Contrato de Ayuda para el Pago de la Vivienda (HAP), formulario HUD-52641.

El contrato HAP consta de tres partes.

La parte A del contrato incluye la información básica del contrato: los nombres del inquilino y de todos los miembros del hogar, la dirección de la unidad objeto del contrato, las fechas de inicio y finalización del plazo inicial del arrendamiento, el importe del alquiler mensual inicial que debe pagar el propietario, el importe del pago inicial de la ayuda para la vivienda, los servicios públicos y los electrodomésticos que deben suministrar el propietario y el inquilino, y las firmas del representante de la PHA y del propietario [Guía del HCV, pp. 11-10 y 11-11].

En general, el contrato HAP no puede modificarse. Sin embargo, las PHA tienen la facultad discrecional de añadir una cláusula a la parte A del contrato HAP que prohíba al propietario cobrar un depósito de garantía superior a las prácticas del mercado privado o superior a los importes cobrados a los inquilinos que no reciben ayuda. La política de la PHA sobre el importe del depósito de garantía que puede cobrar un propietario se encuentra en el capítulo 9.

Las PHA también tienen la facultad discrecional de añadir texto a la Parte A del contrato HAP que defina cuándo se considera que el propietario ha recibido el pago de la ayuda para la vivienda por parte de la PHA (por ejemplo, en el momento del envío por correo por parte de la PHA o en el momento de la recepción efectiva por parte del propietario).

Política de la AHA

La AHA no ha adoptado una política que defina cuándo se considera que el propietario ha recibido el pago de la ayuda para la vivienda por parte de la AHA. Por lo tanto, no será necesario modificar el contrato HAP.

La Parte B es el cuerpo del contrato. Describe en detalle los requisitos del programa que afectan al propietario y las funciones y responsabilidades del propietario en el marco del programa HCV. La mayoría de los requisitos contenidos en la Parte B del contrato HAP se describen en otras secciones de este plan. Los temas tratados en la Parte B incluyen:

- Arrendamiento de la unidad contratada
- Mantenimiento, servicios públicos y otros servicios
- Vigencia del contrato HAP
- Suministro y pago de servicios públicos y electrodomésticos
- Alquiler al propietario: alquiler razonable
- Pago de la PHA al propietario
- Prohibición de discriminación
- Incumplimiento del contrato HAP por parte del propietario
- Acceso de la PHA y el HUD a las instalaciones y a los registros del propietario
- Exclusión de derechos de terceros
- Conflicto de intereses
- Cesión del contrato HAP
- Notificaciones por escrito
- Interpretación del acuerdo completo

La parte C del contrato incluye el Anexo de arrendamiento (formulario HUD-52641-A). El anexo establece los requisitos de arrendamiento para el programa y la composición del hogar, tal y como ha sido aprobado por la PHA. El inquilino tiene derecho a hacer cumplir el Anexo de arrendamiento frente al propietario. Los términos del Anexo de arrendamiento prevalecen sobre cualquier otra disposición del contrato de arrendamiento.

13-III.C. PAGOS DEL CONTRATO HAP

General

Durante la vigencia del contrato HAP, y con sujeción a las disposiciones del mismo, la PHA deberá realizar los pagos mensuales del HAP al propietario en nombre de la familia al comienzo de cada mes. Si el plazo del contrato de arrendamiento comienza después del primer día del mes, el pago del HAP correspondiente al primer mes se prorrateará por los días naturales del mes.

El importe del pago del HAP se determina de acuerdo con las políticas descritas en el capítulo 6 y está sujeto a cambios durante la vigencia del contrato HAP. La PHA debe notificar por escrito al propietario y a la familia cualquier cambio en el pago del HAP.

Los pagos del HAP solo pueden realizarse durante la vigencia del contrato de arrendamiento y solo mientras la familia resida en la unidad.

El pago mensual del HAP por parte de la PHA se acredita al alquiler mensual que debe pagar el propietario según el contrato de alquiler de la familia. El total del alquiler pagado por el inquilino y el pago del HAP es igual al alquiler que debe pagar el propietario según lo especificado en el contrato de alquiler.

La familia no es responsable del pago del HAP, y la PHA no es responsable del pago de la parte del alquiler que corresponde a la familia.

La parte del alquiler que corresponde a la familia no puede ser superior a la diferencia entre el alquiler que se paga al propietario y el pago del HAP. El propietario no puede exigir ni aceptar ningún pago de alquiler del inquilino que supere este máximo [24 CFR 982.451(b)(4)]. El propietario no puede cobrar al inquilino cantidades adicionales por conceptos que se incluyen habitualmente en el alquiler en la localidad o que se proporcionan sin coste adicional a los inquilinos no subvencionados en el inmueble [24 CFR 982.510(c)]. Véase el capítulo 9 para más información sobre los acuerdos independientes, no incluidos en el contrato de alquiler, relativos a servicios, electrodomésticos y otros conceptos que no están incluidos en el contrato de alquiler.

Si el propietario recibe cualquier exceso de HAP de la PHA, el importe excedente deberá devolverse inmediatamente. Si la PHA determina que el propietario no tiene derecho a la totalidad o a una parte del HAP, la PHA podrá deducir el importe del pago en exceso de cualquier importe adeudado al propietario, incluidos los importes adeudados en virtud de cualquier otro contrato HCV de la Sección 8. Consulte el capítulo 16 para obtener más detalles sobre el reembolso al propietario de los pagos en exceso del HAP.

Certificación de cumplimiento del propietario

A menos que el propietario cumpla con todas las disposiciones del contrato HAP, no tendrá derecho a recibir pagos de asistencia para la vivienda en virtud del contrato HAP [Contrato HAP – Formulario HUD-52641].

Al aceptar el cheque mensual de la PHA, el propietario certifica que cumple con los términos del contrato HAP. Esto incluye la certificación de que el propietario mantiene la unidad y las instalaciones de acuerdo con los estándares de calidad de la vivienda; que la unidad del contrato está alquilada a la familia inquilina y, según el leal saber y entender del propietario, la familia reside en la unidad como única residencia de la familia; que el alquiler pagado al propietario no excede los alquileres cobrados por el propietario por unidades comparables sin ayuda en las instalaciones; y que el propietario no recibe (aparte del alquiler pagado al propietario) ningún pago adicional u otra contraprestación por el alquiler de la unidad del contrato durante la vigencia del HAP.

Pagos atrasados del HAP [24 CFR 982.451(a)(5)]

La PHA es responsable de efectuar los pagos del HAP puntualmente cuando vencen, de conformidad con los términos del contrato del HAP. Tras los dos primeros meses naturales del plazo del contrato del HAP, el contrato del HAP establece sanciones por demora si la PHA no efectúa el pago del HAP a tiempo.

Las sanciones por pagos atrasados del HAP solo pueden imponerse si 1) las sanciones se ajustan a las prácticas generalmente aceptadas en el mercado local de alquiler y a la legislación que regula las sanciones por demora en el pago por parte de los inquilinos; 2) es práctica habitual del propietario cobrar sanciones por demora en el pago tanto a las familias que reciben ayuda como a las que no la reciben; y 3) el propietario cobra a la familia beneficiaria de la ayuda el pago atrasado de la parte del alquiler que le corresponde.

La PHA no está obligada a pagar una multa por demora en el pago si el HUD determina que el pago se ha retrasado por motivos ajenos a la voluntad de la PHA. Además, no se exigirán multas por demora en el pago si la PHA retrasa o deniega intencionadamente el pago como medida correctiva ante el incumplimiento del contrato HAP por parte del propietario [Guía HCV, p. 11-7].

Terminación de los pagos del HAP [24 CFR 982.311(b)]

La PHA debe continuar realizando los pagos de asistencia para la vivienda al propietario de conformidad con el contrato HAP mientras el inquilino siga ocupando la unidad y no se incumpla el contrato HAP.

Los pagos del HAP se rescindirán cuando finalice el contrato HAP o cuando se rescinda el arrendamiento de conformidad con los términos del contrato de alquiler.

Si el propietario ha iniciado un procedimiento de desahucio contra la familia y esta sigue residiendo en la vivienda, la PHA deberá seguir pagando la ayuda para la vivienda al propietario hasta que este obtenga una sentencia judicial u otro proceso que le permita desalojar al inquilino.

Política de la AHA

El propietario debe informar a la AHA cuando haya iniciado un procedimiento de desahucio contra la familia y esta siga residiendo en la vivienda.

El propietario debe informar a la AHA cuando haya obtenido una sentencia judicial u otro proceso que le permita desalojar al inquilino y proporcionar a la AHA una copia de dicha sentencia o resolución.

Después de que el propietario haya obtenido una sentencia judicial u otro proceso que le permita desalojar al inquilino, la AHA seguirá realizando los pagos del HAP al propietario hasta que

Plan administrativo

la familia se mude efectivamente de la unidad o hasta que la familia sea desalojada físicamente de la unidad, lo que ocurra primero. El propietario debe informar a la AHA de la fecha en que la familia se mude efectivamente de la unidad o sea desalojada físicamente de la unidad.

13-III.D. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO HAP [24 CFR 982.453]

Cualquiera de las siguientes acciones por parte del propietario constituye un incumplimiento del contrato HAP:

- Si el propietario incumple alguna de las obligaciones establecidas en el contrato HAP, incluido el incumplimiento de la obligación de mantener la vivienda de acuerdo con los estándares de calidad de la vivienda
- Si el propietario ha incumplido alguna obligación en virtud de cualquier otro contrato HAP en virtud de la Sección 8
- Si el propietario ha cometido fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de vivienda
- En el caso de proyectos con hipotecas aseguradas por el HUD o préstamos concedidos por el HUD, si el propietario ha incumplido la normativa del programa aplicable; o si el propietario ha cometido fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con la hipoteca o el préstamo
- Si el propietario ha participado en actividades delictivas relacionadas con las drogas.
- Si el propietario ha cometido algún delito violento

Si la PHA determina que se ha producido un incumplimiento del contrato HAP, la PHA deberá tomar medidas coercitivas de conformidad con el artículo 24 CFR 982.404.

Los derechos y recursos de la PHA contra el propietario en virtud del contrato HAP incluyen la recuperación de cualquier pago excesivo del HAP, la retención o reducción de los pagos de asistencia para la vivienda, la rescisión del pago o la rescisión del contrato HAP. La PHA también puede obtener una compensación adicional mediante una orden o acción judicial.

La PHA deberá notificar al propietario su decisión y proporcionar por escrito los motivos de la misma. La notificación podrá exigir al propietario que adopte medidas correctivas en un plazo determinado. La PHA deberá notificar por escrito al propietario cualquier reducción de los pagos de asistencia para la vivienda o la rescisión del contrato HAP.

Política de la AHA

Antes de que la AHA invoque una medida correctiva contra un propietario, evaluará toda la información y los documentos disponibles para determinar si se ha incumplido el contrato.

Si procede, la AHA llevará a cabo una auditoría de los registros del propietario relacionados con el alquiler o la unidad.

Si se determina que el propietario ha incumplido el contrato, la AHA considerará todos los factores pertinentes, incluida la gravedad del incumplimiento, el efecto sobre la familia, el historial de cumplimiento del propietario y el número y la gravedad de cualquier incumplimiento anterior del contrato HAP.

13-II.E. VIGENCIA Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO HAP

La vigencia del contrato HAP es simultánea a la vigencia del contrato de arrendamiento de la vivienda [24 CFR 982.451(a)(2)], comenzando el primer día del plazo inicial del contrato de arrendamiento y terminando el último día del plazo del contrato de arrendamiento, incluidas las prórrogas del contrato de arrendamiento.

El contrato HAP y los pagos de asistencia para la vivienda realizados en virtud del contrato HAP se rescindirán si [Guía HCV, pp. 11-4 y 11-5, pág. 15-3]:

- El propietario o la familia rescinden el contrato de arrendamiento.
- El contrato de alquiler expira.
- La PHA rescinde el contrato HAP.
- La PHA rescinde la ayuda a la familia.
- La familia se muda de la unidad asistida. En esta situación, el propietario tiene derecho a conservar el pago de la ayuda para la vivienda correspondiente al mes en que la familia se muda de la unidad.
- Han transcurrido 180 días naturales desde que la PHA realizó el último pago de la ayuda para la vivienda al propietario.
- La familia está ausente de la unidad durante más tiempo del permitido por la PHA.
- El Contrato de Contribuciones Anuales (ACC) entre la PHA y el HUD expira.
- La PHA decide rescindir el contrato HAP. Política de la AHA

La AHA puede optar por rescindir el contrato HAP en cada una de las siguientes situaciones: Los fondos disponibles del programa no son suficientes para mantener la asistencia a las familias del programa [24 CFR 982.454];

La unidad no cumple los requisitos de tamaño debido a un cambio en la composición de la familia [24 CFR 982.403] —véase el capítulo 8—.

La unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda [24 CFR 982.404] —véase el Capítulo 8;

La familia se separa [Formulario HUD 52641] — véase el capítulo 3;

El propietario incumple el contrato HAP [24 CFR 982.453(b)] — véase la sección 13-II.D.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Si la PHA rescinde el contrato HAP, deberá notificarlo por escrito al propietario y a la familia. La notificación deberá especificar los motivos de la rescisión y la fecha de entrada en vigor de la misma. Una vez rescindido un contrato HAP, no se podrán realizar más pagos HAP en virtud de dicho contrato [Guía HCV, pág. 15-4].

Política de la AHA

Por lo general, el contrato HAP se rescinde al final del mes natural siguiente al mes natural en el que la AHA notifica por escrito al propietario.

La AHA no puede realizar ningún pago HAP por ningún mes posterior al mes en que la familia desocupe la unidad.

El propietario no tiene derecho a ningún pago de asistencia para la vivienda después de este período y debe devolver a la AHA cualquier pago de asistencia para la vivienda recibido después de este período.

Si la familia se muda de la unidad asistida a una nueva unidad, incluso si la nueva unidad se encuentra en el mismo edificio o complejo que la unidad asistida, el contrato HAP para la unidad asistida se rescinde. Se requerirá un nuevo contrato HAP [HCV GB, p. 11-17].

Cuando la familia se muda de una unidad asistida a una nueva unidad, el plazo del contrato HAP para la nueva unidad puede comenzar en el mismo mes en que la familia se muda de su antigua unidad. Esto no se considera una subvención duplicada [HCV GB, p. 8-22].

13-II.F. CAMBIO DE PROPIEDAD/CESIÓN DEL CONTRATO HAP [HUD-52641]

El contrato HAP no puede cederse a un nuevo propietario sin el consentimiento previo por escrito de la PHA.

El propietario de un contrato HAP debe notificar por escrito a la PHA antes de cualquier cambio en la titularidad legal de la unidad. El propietario debe proporcionar toda la información solicitada por la PHA.

Antes de que se apruebe la cesión a un nuevo propietario, este debe aceptar quedar vinculado por el contrato HAP y cumplirlo. El acuerdo entre el nuevo propietario y el antiguo propietario debe constar por escrito y en una forma que la PHA considere aceptable. El nuevo propietario debe proporcionar a la PHA una copia del acuerdo firmado.

Política de la AHA

La cesión del contrato HAP solo se aprobará si el nuevo propietario reúne los requisitos para convertirse en propietario en virtud del programa HCV, de conformidad con las políticas establecidas en la sección 13-I.D. del presente capítulo.

La AHA debe recibir una solicitud por escrito y firmada por el propietario actual en la que se indique el nombre y la dirección del nuevo beneficiario del HAP y la fecha de entrada en vigor de la cesión para poder cambiar el beneficiario del HAP en virtud de un contrato HAP vigente.

En un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud del propietario, la AHA informará por escrito al propietario actual si la cesión puede llevarse a cabo.

El nuevo propietario deberá proporcionar a la AHA una certificación por escrito que incluya:

Una copia de la declaración de depósito en garantía u otro documento que demuestre la transferencia de la titularidad y la escritura registrada;

Una copia del formulario W-9 del IRS del propietario, Solicitud de número de identificación fiscal y certificación, o el número de la seguridad social del nuevo propietario;

La fecha de entrada en vigor de la cesión del contrato HAP;

Un acuerdo por escrito para cumplir con los términos del contrato HAP; y Una certificación de que el nuevo propietario no es un familiar prohibido.

Si el nuevo propietario no está de acuerdo con la cesión del contrato HAP o no proporciona los documentos necesarios, la AHA rescindirá el contrato HAP con el antiguo propietario. Si el nuevo propietario desea ofrecer a la familia un nuevo contrato de arrendamiento y la familia decide seguir recibiendo

la asistencia continuada, la AHA tramitará el contrato de arrendamiento de conformidad con las políticas del capítulo 9.

13-II.G. EJECUCIÓN HIPOTECARIA [Aviso PIH 2010-49]

Las familias que reciben asistencia HCV tienen derecho a ciertas protecciones establecidas en la Ley de Protección de Inquilinos en Ejecución Hipotecaria (PTFA). Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el nuevo propietario del inmueble no tiene motivos válidos para rescindir el contrato de arrendamiento del inquilino, a menos que el nuevo propietario vaya a ocupar la unidad como su residencia principal y haya notificado al inquilino con al menos 90 días de antelación. En ese caso, el contrato de arrendamiento podrá rescindirse con efecto a partir de la fecha de la venta, aunque el inquilino seguirá teniendo derecho a un preaviso de 90 días para desalojar la vivienda. Además, el nuevo propietario asumirá los derechos del contrato de arrendamiento entre el propietario anterior y el inquilino, así como los del contrato HAP.

También se aplican las leyes estatales o locales que establezcan plazos más largos u otras protecciones adicionales para los inquilinos.

Política de la AHA

Si una propiedad está en ejecución hipotecaria, la AHA hará todos los esfuerzos razonables para determinar el estado de la ejecución hipotecaria y la propiedad de la propiedad, y continuará realizando los pagos al propietario original hasta que la propiedad se transfiera legalmente de conformidad con el contrato HAP.

La AHA intentará obtener un reconocimiento por escrito de la cesión del contrato HAP por parte del sucesor en interés. Esto incluirá una solicitud de información sobre el propietario, incluyendo el número de identificación fiscal y las instrucciones de pago del nuevo propietario. Incluso si el nuevo propietario no reconoce la cesión del contrato HAP por escrito, la cesión seguirá siendo efectiva por ministerio de la ley.

La AHA informará al inquilino que debe seguir pagando el alquiler de acuerdo con el contrato de arrendamiento, y si el nuevo propietario se niega a aceptar el pago o no puede ser identificado, el inquilino deberá pagar el alquiler en una cuenta de depósito en garantía. El impago del alquiler puede constituir un motivo independiente para el desalojo.

En caso de que la AHA no pueda realizar los pagos del HAP al nuevo propietario debido a una acción u omisión de este que impida dichos pagos (por ejemplo, el rechazo de los pagos o el incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda), o debido a la imposibilidad de identificar al nuevo propietario, la AHA utilizará los fondos para pagar:

Los servicios públicos que sean responsabilidad del propietario después de tomar las medidas razonables para notificarlo; excepto si la unidad ha quedado o va a quedar inhabitable debido a la interrupción o amenaza de interrupción del servicio, en cuyo caso no se requiere notificación previa. En este último caso, la AHA notificará al propietario en un plazo razonable después de realizar el pago de los servicios públicos; o

Los gastos razonables de mudanza de la familia, incluidos los gastos de fianza.

La AHA también remitirá al inquilino, según sea necesario, a la oficina local de asistencia jurídica gratuita con el fin de garantizar la protección adecuada de los derechos del inquilino y el cumplimiento de las obligaciones del sucesor en interés en virtud del contrato HAP.

Véase la sección 12-III.B para obtener más información sobre la ejecución hipotecaria en lo que respecta a la rescisión del contrato de alquiler por parte del propietario.

Capítulo 14

INTEGRIDAD DEL PROGRAMA

INTRODUCCIÓN

La PHA se compromete a garantizar que los fondos de subsidio puestos a su disposición se gasten de conformidad con los requisitos del HUD.

Este capítulo trata sobre las políticas del HUD y la PHA diseñadas para prevenir, detectar, investigar y resolver casos de abuso o fraude en los programas. También describe las medidas que se tomarán en caso de errores u omisiones involuntarios.

Parte I: Prevención, detección e investigación de errores y abusos del programa. En esta parte se presentan las políticas de la PHA relacionadas con la prevención, detección e investigación de errores y abusos del programa.

Parte II: Medidas correctivas y sanciones. Esta parte describe las medidas correctivas que la PHA debe y puede tomar cuando se detectan errores o abusos del programa.

PARTE I: PREVENCIÓN, DETECCIÓN E INVESTIGACIÓN DE ERRORES Y ABUSOS DEL PROGRAMA

14-1.A. PREVENCIÓN DE ERRORES Y ABUSOS DEL PROGRAMA

El HUD creó el sistema de Verificación de Ingresos Empresariales (EIV) para proporcionar a las PHA una herramienta eficaz para prevenir errores y detectar abusos del programa. Las PHA están obligadas a utilizar el sistema EIV en la revisión anual, de conformidad con las directrices administrativas del HUD [24 CFR 5.233]. Las PHA también deben:

- Proporcionar a los solicitantes y participantes el formulario HUD-52675, «Deudas con las PHA y rescisiones».
- Exigir a todos los miembros adultos de la familia del solicitante o participante que acusen recibo del formulario HUD-52675 firmando una copia del mismo para su conservación en el expediente familiar.

Política de la AHA

Para garantizar que el programa HCV de la AHA se administre de acuerdo con los más altos estándares éticos y legales, la AHA empleará una variedad de técnicas para garantizar que tanto los errores como el abuso intencional del programa sean poco frecuentes.

La AHA discutirá los problemas de cumplimiento e integridad del programa durante las sesiones informativas sobre los vales descritas en el capítulo 5.

La AHA proporcionará a cada solicitante y participante una copia del documento «¿Vale la pena cometer fraude?» (formulario HUD-1141-OIG), en el que se explican los tipos de acciones que deben evitar las familias y las sanciones por abuso del programa.

La AHA proporcionará a cada solicitante y participante una copia de «What You Should Know about EIV» (Lo que debe saber sobre la EIV), una guía sobre el sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) publicada por el HUD como anexo a la Notificación PIH 2017-12. Además, la AHA exigirá al cabeza de familia que acuse recibo de la guía firmando una copia que se conservará en el expediente familiar.

La AHA incluirá una advertencia sobre las sanciones por fraude (tal y como se describen en 18 U.S.C. 1001 y 1010) en los formularios clave de la AHA y en las cartas tipo que soliciten información a una familia o al propietario.

El personal de AHA deberá revisar y explicar el contenido de todos los formularios exigidos por HUD y AHA antes de solicitar la firma de los familiares.

En cada revisión periódica, el personal de la AHA explicará cualquier cambio en las normas del HUD o en la política de la AHA que afecte a los participantes en el programa.

La AHA exigirá a los propietarios primerizos (o a sus agentes) que participen en una sesión informativa sobre los requisitos del contrato HAP.

La AHA proporcionará a los propietarios información continua sobre el programa, haciendo hincapié en las medidas y situaciones que deben evitarse.

La AHA proporcionará a cada empleado de la AHA la formación necesaria sobre las normas del programa y los estándares de conducta y ética de la organización.

A los efectos del presente capítulo, el término «*error*» se refiere a un error u omisión involuntarios. *El abuso o fraude del programa* se refiere a un acto único o patrón de acciones que constituyen una declaración falsa, omisión u ocultación de un hecho sustancial, realizados con la intención de engañar o inducir a error.

14-I.B. DETECCIÓN DE ERRORES Y ABUSO DEL PROGRAMA

Además de tomar medidas para prevenir los errores y el abuso del programa, la PHA utilizará diversas actividades para detectar los errores y el abuso del programa.

Control de calidad y análisis de datos

En virtud del Programa de Evaluación de la Gestión de la Sección 8 (SEMAP), el HUD exige a la PHA que revise anualmente una muestra aleatoria de los registros de los inquilinos para determinar si los registros se ajustan a los requisitos del programa y que realice inspecciones de control de calidad de una muestra de unidades para garantizar el cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda aplicables [24 CFR, Parte 985]. (Véase el capítulo 16 para obtener información adicional sobre los requisitos del SEMAP).

Política de la AHA

Además de los requisitos de control de calidad del SEMAP, la AHA empleará diversos métodos para detectar errores y abusos del programa.

La AHA utilizará de forma rutinaria fuentes del HUD y otras fuentes ajenas al HUD para verificar los ingresos iniciales. Esto incluye The Work Number y cualquier otra base de datos privada o pública a disposición de la AHA.

En cada revisión anual, la información actual proporcionada por la familia se comparará con la información proporcionada en la última revisión anual para identificar inconsistencias e información incompleta.

La AHA comparará los ingresos y gastos declarados por la familia para detectar posibles ingresos no declarados.

Auditorías independientes y supervisión del HUD

La Circular A-133 de la OMB exige que todas las PHA que gasten 500 000 dólares o más en subvenciones federales al año se sometan a una auditoría independiente (IPA). Además, el HUD lleva a cabo un seguimiento periódico in situ y automatizado de las actividades de las PHA y notifica a estas últimas los errores y los posibles casos de abuso del programa.

Política de la AHA

La AHA utilizará los resultados de cualquier IPA o informe de supervisión del HUD para identificar posibles abusos del programa, así como para evaluar la eficacia de las medidas de detección de errores y prevención de abusos de la AHA.

Notificación individual de posibles errores y abusos del programa

Política de la AHA

La AHA animará al personal, a los participantes en el programa y al público en general a informar sobre posibles abusos del programa.

14-I.C. INVESTIGACIÓN DE ERRORES Y ABUSO DEL PROGRAMA

Cuándo investigará la PHA

Política de la AHA

La AHA revisará todas las denuncias, acusaciones específicas, quejas y sugerencias procedentes de cualquier fuente, incluidas otras agencias, empresas y particulares, para determinar si justifican una investigación. Para que la AHA pueda investigar, la acusación debe contener al menos un dato verificable de forma independiente, como el nombre de un empleador o el nombre de un miembro no autorizado del hogar.

La AHA investigará cuando se detecte información inconsistente o contradictoria a través de la revisión de los expedientes y el proceso de verificación.

Consentimiento para la divulgación de información [24 CFR 982.516]

La PHA puede investigar posibles casos de error o abuso utilizando todos los registros públicos y de la PHA disponibles. Si es necesario, la PHA solicitará a las familias HCV que firmen formularios de consentimiento para la divulgación de información adicional.

Análisis y conclusiones

Política de la AHA

La AHA basará su evaluación en la preponderancia de las pruebas recopiladas durante su investigación.

La preponderancia de la prueba se define como la prueba que tiene mayor peso o es más convincente que la prueba que se presenta en contra de ella; es decir, la prueba que, en su conjunto, demuestra que el hecho que se pretende demostrar es más probable que improbable. La preponderancia de la prueba no puede determinarse por el número de testigos, sino por el mayor peso de todas las pruebas.

Para cada investigación, la AHA determinará (1) si se ha producido un error o un abuso del programa, (2) si se adeuda alguna cantidad de dinero a la AHA, y (3) qué medidas correctivas o sanciones se impondrán.

Consideración de las soluciones

Todos los errores y casos de abuso del programa deben corregirse de forma prospectiva. La aplicación de otras medidas correctivas y sanciones por parte de la PHA dependerá de la naturaleza del error o del abuso del programa.

Política de la AHA

En caso de errores causados por la familia o abuso del programa, la AHA tendrá en cuenta (1) la gravedad de la infracción y el grado de participación o culpabilidad de los miembros individuales de la familia, (2) cualquier circunstancia especial que rodee el caso, (3) cualquier circunstancia atenuante relacionada con la discapacidad de un miembro de la familia, (4) los efectos de una solución concreta sobre los miembros de la familia que no hayan participado en la infracción.

En caso de errores causados por el propietario o abuso del programa, la AHA tendrá en cuenta (1) la gravedad de la infracción, (2) el tiempo transcurrido desde que se produjo la infracción y (3) los efectos de una solución concreta sobre los miembros de la familia que no participaron en la infracción.

Notificación y apelaciones

Política de la AHA

La AHA informará por escrito a la parte correspondiente de sus conclusiones y soluciones en un plazo de 10 días hábiles a partir de la conclusión de la investigación. La notificación incluirá (1) una descripción del error o abuso del programa, (2) la base sobre la que la AHA determinó el error o los abusos del programa, (3) las soluciones que se aplicarán y (4) el derecho de la familia a apelar los resultados a través del proceso de revisión informal o audiencia, si procede (véase el capítulo 16).

PARTE II: MEDIDAS CORRECTIVAS Y SANCIONES

14-II.A. PAGOS INDEBIDOS O EXCESIVOS DE SUBVENCIONES

Un pago insuficiente o excesivo de subsidios incluye (1) un pago incorrecto de la ayuda para la vivienda al propietario, (2) una participación familiar incorrecta establecida para la familia, y (3) un reembolso incorrecto de los servicios públicos a una familia.

Correcciones

Independientemente de si la determinación incorrecta de la subvención es un pago excesivo o insuficiente, la PHA debe corregir sin demora el HAP, la cuota familiar y cualquier reembolso de servicios públicos con carácter prospectivo.

Política de la AHA

Los aumentos en la cuota familiar se aplicarán el primer día del mes siguiente a la notificación por escrito con 30 días de antelación.

Cualquier disminución en la cuota familiar entrará en vigor el primer día del mes siguiente al descubrimiento del error.

Reembolso

El hecho de que la familia o el propietario deban reembolsar a la PHA o que la PHA deba realizar pagos retroactivos de subsidios al propietario o a la familia depende de cuál de las partes sea responsable del pago incorrecto del subsidio y de si la acción tomada fue un error o un abuso del programa.

Las políticas relativas al reembolso se analizan en las tres secciones siguientes.

14-IL.B. ERRORES CAUSADOS POR LA FAMILIA Y ABUSO DEL PROGRAMA

Las obligaciones de la familia y los requisitos administrativos generales para participar en el programa se analizan a lo largo de este plan. Esta sección trata específicamente de los errores y el abuso del programa por parte de los miembros de la familia.

Una determinación incorrecta de la subvención causada por una familia generalmente sería el resultado de una declaración incorrecta de la composición familiar, los ingresos, los activos o los gastos, pero también incluiría los casos en los que la familia permite a sabiendas que la PHA utilice información incorrecta proporcionada por un tercero.

Reembolso de la familia a la PHA [HCV GB pp. 22-12 a 22-13]

Política de la AHA

En caso de errores causados por la familia o de abuso del programa, se exigirá a la familia que devuelva cualquier subsidio excesivo recibido. La AHA puede, pero no está obligada a ello, ofrecer a la familia un acuerdo de devolución de conformidad con el capítulo 16. Si la familia no devuelve el subsidio excesivo, la AHA dará por terminada la asistencia a la familia de conformidad con las políticas del capítulo 12.

Reembolso de la PHA a la familia [HCV GB p. 22-12]

Política de la AHA

La AHA no reembolsará a la familia ningún pago insuficiente de la asistencia cuando dicho pago insuficiente sea claramente causado por la familia.

Acciones prohibidas

Los solicitantes o participantes en el programa HCV no deben, a sabiendas:

- Realizar declaraciones falsas a la PHA [Título 18 del Código de los Estados Unidos, sección 1001].
- Cometer fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de vivienda [24 CFR 982.552(c)(iv)].

Política de la AHA

Cualquiera de los siguientes actos se considerará prueba de abuso del programa familiar:

Pago al propietario por importes superiores a los autorizados por la AHA en concepto de alquiler, depósito de garantía y servicios adicionales.

Ofrecer sobornos o gratificaciones ilegales a la Junta de Comisionados de la AHA, a sus empleados, contratistas u otros representantes de la AHA

Ofrecer pagos u otros incentivos al propietario o a un tercero como incentivo para que este último realice declaraciones falsas o engañosas a la AHA en nombre de la familia

Uso de un nombre falso o de documentos falsificados, falsos o alterados

Declaraciones intencionadamente falsas sobre la información o las circunstancias de la familia (por ejemplo, ingresos, composición familiar).

Omitir hechos que eran obviamente conocidos por un miembro de la familia (por ejemplo, no informar sobre los ingresos por empleo).

Admisión de abuso del programa por parte de un miembro adulto de la familia

La AHA puede determinar otras acciones como abuso del programa basándose en la preponderancia de las pruebas, tal y como se define anteriormente en este capítulo.

Sanciones por abuso del programa

En caso de abuso del programa causado por una familia, la PHA podrá, a su discreción, imponer cualquiera de las siguientes medidas correctivas.

- La PHA puede exigir a la familia que devuelva los importes excesivos de la subvención pagados por la PHA, tal y como se describe anteriormente en esta sección.
- La PHA puede exigir, como condición para recibir o continuar recibiendo la asistencia, que ningún miembro culpable de la familia resida en la unidad. Consulte las políticas del Capítulo 3 (para solicitantes) y del Capítulo 12 (para participantes).
- La PHA puede denegar o cancelar la asistencia a la familia de conformidad con las políticas establecidas en los capítulos 3 y 12, respectivamente.
- La PHA puede remitir a la familia a la justicia penal estatal o federal, tal y como se describe en la sección 14-II.E.

14-III.C. ERROR CAUSADO POR EL PROPIETARIO O ABUSO DEL PROGRAMA

Los requisitos del propietario que forman parte del proceso habitual de oferta, alquiler y mantenimiento de una unidad (por ejemplo, el cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda, la vivienda justa) se tratan en los capítulos correspondientes de este plan. Esta sección se centra en los errores y el abuso del programa por parte de los propietarios.

Una determinación incorrecta de la subvención causada por un propietario generalmente sería el resultado de una declaración incorrecta del propietario sobre las características de la unidad asistida (por ejemplo, el número de dormitorios, qué servicios públicos paga la familia). También incluye aceptar pagos duplicados de asistencia para la vivienda por la misma unidad en el mismo mes, o después de que una familia ya no resida en la unidad.

Reembolso del propietario a la PHA

En todos los casos de pago excesivo de subsidio causado por el propietario, este deberá reembolsar a la PHA cualquier exceso de subsidio recibido. La PHA podrá recuperar los importes pagados en exceso reteniendo los pagos de asistencia para la vivienda correspondientes a los meses siguientes o, si la deuda es elevada, la PHA podrá permitir al propietario pagar a plazos durante un período de tiempo [HCV GB p. 22- 13].

Política de la AHA

En los casos en que el propietario haya recibido un subsidio en exceso, la AHA exigirá al propietario que devuelva el importe adeudado de conformidad con las políticas de la sección 16-IV.B.

Acciones prohibidas al propietario

Un propietario que participe en el programa HCV no debe:

- Realizar cualquier declaración falsa a la PHA [Título 18 del Código de los Estados Unidos, sección 1001].
- Cometer fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de vivienda [24 CFR 982.453(a)(3)], incluyendo:

Política de la AHA

Cualquiera de los siguientes actos se considerará prueba de abuso del programa por parte del propietario: Cobrar a la familia un alquiler superior o inferior al importe especificado por la AHA. Cobrar un depósito de garantía distinto al especificado en el contrato de alquiler de la familia.

Cobrar a la familia por servicios que se prestan a inquilinos sin ayuda sin cargo adicional

Aceptar a sabiendas pagos de asistencia para la vivienda correspondientes a cualquier mes después de que la familia haya desocupado la unidad

Aceptar a sabiendas pagos de asistencia para la vivienda incorrectos o excesivos

Ofrecer sobornos o gratificaciones ilegales a la Junta de Comisionados de la AHA, a sus empleados, contratistas u otros representantes de la AHA.

Ofrecer pagos u otros incentivos a una familia beneficiaria del HCV como incentivo para que la familia realice declaraciones falsas o engañosas a la AHA

Residir en la unidad con una familia asistida.

Cometer acoso sexual o de otro tipo, ya sea quid pro quo o en un entorno hostil, basado en las clases protegidas definidas en el Capítulo 2.

Tomar represalias contra cualquier solicitante o participante que denuncie o alegue acoso sexual o de otro tipo, ya sea quid pro quo o en un entorno hostil, basado en las clases protegidas definidas en el Capítulo 2

Recursos y sanciones

Cuando la PHA determine que el propietario ha cometido un abuso del programa, la PHA podrá tomar cualquiera de las siguientes medidas:

- Exigir al propietario que reembolse los pagos excesivos de la ayuda para la vivienda, tal y como se ha indicado anteriormente en esta sección y de conformidad con las políticas del capítulo 16.
- Rescindir el contrato HAP (véase el capítulo 13).
- Prohibir al propietario participar en cualquier programa de la PHA en el futuro.
- Remitir el caso a las autoridades estatales o federales para su enjuiciamiento penal, tal y como se describe en la sección 14-II.E.

14-III.D. ERRORES COMETIDOS POR LA PHA O ABUSO DEL PROGRAMA

Las responsabilidades y expectativas del personal de la PHA con respecto a la administración normal del programa se analizan a lo largo de este plan. Esta sección aborda específicamente las acciones de un miembro del personal de la PHA que se consideran errores o abuso del programa en relación con el programa HCV. Se pueden proporcionar normas de conducta adicionales en la política de personal de la PHA.

Las determinaciones incorrectas de subsidios causadas por la PHA incluyen (1) no aplicar correctamente las normas HCV relativas a la composición familiar, los ingresos, los activos y los gastos, (2) asignar un vale de tamaño incorrecto a una familia y (3) errores en el cálculo.

La siguiente política entrará en vigor en la fecha de cumplimiento de la HOTMA por parte de la PHA: Errores de minimis [24 CFR 5.609(c)(4)]

No se considerará que la PHA incumple la normativa cuando realice determinaciones de ingresos anuales basadas únicamente en errores de minimis en el cálculo de los ingresos familiares. Un error de minimis es un error en el que la determinación de los ingresos familiares por parte de la PHA se desvía de la determinación correcta en no más de 30 dólares al mes en ingresos mensuales ajustados (360 dólares en ingresos anuales ajustados) por familia.

Las PHA deben tomar medidas correctivas para acreditar o reembolsar a una familia si se le cobró un alquiler excesivo, incluso cuando las PHA cometen errores de minimis en la determinación de los ingresos. Las familias no estarán obligadas a reembolsar a la PHA en los casos en que esta haya calculado erróneamente los ingresos, lo que haya dado lugar a un cobro insuficiente del alquiler. Las PHA indican en sus políticas cómo reembolsarán o acreditarán a una familia el importe que se le haya cobrado en exceso como resultado de un error de minimis en la determinación de los ingresos.

Política de la AHA

La AHA reembolsará a una familia cualquier pago excesivo del alquiler, independientemente de si el pago excesivo fue resultado de un error del personal, un abuso del programa por parte del personal o un error de minimis.

Actividades prohibidas

Política de la AHA

Cualquiera de las siguientes acciones se considerará prueba de abuso del programa por parte del personal de la AHA: Incumplimiento de cualquier requisito del programa HCV para obtener beneficios personales.

Incumplimiento de cualquier requisito del programa HCV como resultado de una relación de conflicto de intereses con cualquier solicitante, participante o propietario.

Solicitar o aceptar cualquier cosa de valor material de los solicitantes, familias participantes, proveedores, propietarios, contratistas u otras personas que presten servicios o suministren materiales a la AHA

Divulgar información confidencial o privada a terceros

Obtener beneficios como resultado del conocimiento privilegiado de las actividades, políticas o prácticas de la AHA.

Malversar o hacer un uso indebido de los fondos del HCV.

Destruir, ocultar, eliminar o utilizar de forma inadecuada cualquier registro relacionado con el programa HCV.

Cometer cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de vivienda.

14-II.E. ENJUICIAMIENTO PENAL

Política de la AHA

Cuando la AHA determine que se ha producido un abuso del programa por parte de un propietario, una familia o un miembro del personal de la AHA y el importe del subsidio pagado en exceso alcance o supere el umbral para el enjuiciamiento según la legislación local o estatal, la AHA remitirá el asunto a la entidad competente para su enjuiciamiento. Cuando el importe de la ayuda pagada en exceso alcance o supere el umbral federal, el caso también se remitirá a la Oficina del Inspector General (OIG) del HUD.

Otras infracciones penales relacionadas con el programa HCV se remitirán a la entidad local, estatal o federal competente.

14-II.F. RECUPERACIÓN DE FRAUDES Y ABUSOS DEL PROGRAMA

La PHA podrá retener una parte de las pérdidas por fraude al programa que recupere de una familia o propietario mediante un litigio, una orden judicial o un acuerdo de reembolso [24 CFR 982.163].

La PHA debe ser la parte principal que inicie o mantenga la acción para recuperar los importes adeudados por los inquilinos como resultado de fraude y abuso. El artículo 24 CFR 792.202 permite a la PHA retener la mayor de las siguientes cantidades:

- el 50 % del importe que realmente recaude de una sentencia, un litigio (incluida la resolución de una demanda) o un acuerdo administrativo de reembolso, o
- Los gastos razonables y necesarios en que incurra la PHA en relación con el cobro, incluidos los gastos de investigación, los honorarios de abogados y los gastos de cobro de la agencia.

Se debe conceder a la familia la oportunidad de celebrar una audiencia informal de conformidad con los requisitos establecidos en 24 CFR 982.555.

Si el HUD incurre en gastos en nombre de la PHA relacionados con el cobro, dichos gastos deberán deducirse del importe retenido por la PHA.

Capítulo 15

TIPOS DE VIVIENDAS ESPECIALES

[24 CFR 982 Subparte M; Nueva HCV GB, *Tipos de vivienda especiales*]

INTRO

La PHA puede permitir que una familia utilice cualquiera de los tipos de vivienda especiales que se describen en este capítulo. Sin embargo, la PHA no está obligada a permitir que las familias que reciben asistencia en su jurisdicción utilicen estos tipos de vivienda, salvo que las PHA deban permitir el uso de cualquier tipo de vivienda especial si es necesario como adaptación razonable para una persona con discapacidad, y la PHA debe permitir que una familia alquile una vivienda prefabricada y un espacio con la asistencia del programa. La PHA también puede limitar el número de familias que reciben asistencia HCV en estos tipos de vivienda y no puede exigir a las familias que utilicen un tipo de vivienda en particular. No se proporciona financiación especial para los tipos de vivienda especiales. A menos que se modifique específicamente en la normativa, las normas de calidad de la vivienda se aplican a los tipos de vivienda especiales (ocupación de habitación individual, vivienda colectiva, hogares grupales, vivienda compartida, viviendas prefabricadas, unidades de propiedad) [Aviso PIH 2023-28].

Política de la AHA

No se permitirá a las familias utilizar ningún tipo de alojamiento especial, con las siguientes excepciones:

Si es necesario como adaptación razonable para que el programa sea fácilmente accesible para una persona con discapacidad; y

La AHA debe permitir que una familia alquile una casa prefabricada y un espacio con la ayuda del programa.

El texto de la política se incluye en este capítulo, cuando sea pertinente, en caso de que la AHA conceda el uso como adaptación razonable o cuando una familia alquile una casa prefabricada y un espacio.

Los tipos de vivienda especiales incluyen habitaciones individuales (SRO), viviendas colectivas, hogares grupales, viviendas compartidas, viviendas cooperativas, viviendas prefabricadas en las que la familia es propietaria de la vivienda y alquila el espacio, y viviendas en propiedad [24 CFR 982.601]. Una unidad individual no puede designarse como más de un tipo de vivienda especial. La PHA no puede dar preferencia a los hogares que deseen vivir en cualquiera de estos tipos de vivienda y no puede exigir a los hogares que seleccionen ninguno de estos tipos de vivienda [Nueva HCV GB, *Tipos de vivienda especial*, p. 3].

Este capítulo consta de las siete partes siguientes. Cada parte contiene una descripción del tipo de vivienda y los requisitos especiales asociados a ella. Salvo que se modifique en este capítulo, los requisitos generales del programa HCV se aplican a los tipos de vivienda especial.

Parte I: Habitaciones individuales

Parte II: Viviendas colectivas Parte

III: Hogares colectivos

Parte IV: Viviendas compartidas

Parte V: Viviendas cooperativas

Parte VI: Viviendas prefabricadas (incluido el alquiler de espacios para viviendas prefabricadas) Parte VII: Propiedad de la vivienda

PARTE I: OCUPACIÓN DE HABITACIÓN INDIVIDUAL

[24 CFR 982.602 a 982.605; Formulario HUD-52641; Nueva GB HCV,
Tipos especiales de vivienda, p. 4]

15-I.A. RESUMEN

Una unidad de ocupación individual (SRO) proporciona un espacio para vivir y dormir para uso exclusivo del ocupante, pero requiere que este comparta las instalaciones sanitarias y/o de preparación de alimentos con otras personas. No puede ocupar una unidad SRO más de una persona. Las normas HCV no limitan el número de unidades en un establecimiento SRO, pero el tamaño de un establecimiento puede estar limitado por las ordenanzas locales.

Cuando se proporciona asistencia HCV en una unidad SRO, se firma un contrato de alquiler y un contrato HAP por separado para cada persona asistida. Se utiliza el formulario estándar del contrato HAP (formulario HUD-52641) con el tipo de vivienda especial especificado en la parte A del contrato HAP, de la siguiente manera: «Este contrato HAP se utiliza para el siguiente tipo de vivienda especial según las normas del HUD para el programa de vales de la Sección 8: Vivienda de ocupación individual (SRO)».

15-I.B. NORMA DE PAGO, SUBSIDIO PARA SERVICIOS PÚBLICOS Y CÁLCULO DEL HAP

La norma de pago para viviendas SRO es el 75 % del importe de la norma de pago para viviendas sin dormitorios que figura en el calendario de normas de pago de la PHA.

La asignación para servicios públicos de una persona asistida que reside en una vivienda SRO es el 75 % de la asignación para servicios públicos de una vivienda sin dormitorios.

El HAP para un ocupante asistido en una instalación SRO es el menor de los siguientes importes: el importe estándar de pago SRO menos el TTP o el alquiler bruto de la unidad menos el TTP.

15-I.C. SRO: NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA [24 CFR 982.605(a)]

Los requisitos de calidad de la vivienda descritos en las partes aplicables del capítulo 8 se aplican a las viviendas SRO, salvo que las instalaciones sanitarias y las características de espacio y seguridad deben cumplir las normas locales para viviendas SRO. A falta de normas locales aplicables para viviendas SRO, se aplicarán las siguientes normas:

- *Acceso*: Las puertas de acceso a la unidad SRO deben tener cerraduras que funcionen para garantizar la privacidad. El ocupante debe poder acceder a la unidad sin pasar por ninguna otra unidad. Cada unidad debe tener acceso inmediato a dos o más medios de salida aprobados del edificio, debidamente señalizados y que conduzcan a un espacio seguro y abierto a nivel del suelo. La unidad SRO también debe contar con cualquier otro medio de salida exigido por la legislación estatal o local.

- *Seguridad contra incendios:* Todas las instalaciones SRO deben contar con un sistema de rociadores que proteja los espacios principales. Los «espacios principales» se definen como pasillos, grandes áreas comunes y cualquier otra área especificada en los códigos locales de incendios, construcción o seguridad. Las SRO también deben contar con detectores de humo cableados y cualquier otro equipo de seguridad y contra incendios exigido por la legislación estatal o local.

Las instalaciones sanitarias, el espacio y las normas de seguridad deben cumplir los requisitos del código local para las viviendas SRO. En ausencia de normas del código local, se aplican los requisitos que se indican a continuación [24 CFR 982.605].

- *Instalaciones sanitarias:* Se debe proporcionar al menos un inodoro con cisterna que se pueda utilizar con privacidad, un lavabo y una bañera o ducha en buen estado de funcionamiento por cada seis personas (o menos) que residan en la instalación SRO. Si las unidades SRO se alquilan solo a hombres, se puede sustituir hasta la mitad del número de inodoros requeridos por urinarios con cisterna. Las instalaciones sanitarias deben ser razonablemente accesibles desde un pasillo o vestíbulo común para todas las personas que las comparten y no pueden estar situadas a más de un piso por encima o por debajo de la unidad SRO. No pueden estar situadas por debajo del nivel del suelo, a menos que las unidades SRO se encuentren en ese nivel.
- *Espacio y seguridad:* Una unidad SRO debe tener al menos 110 pies cuadrados de superficie útil y al menos cuatro pies cuadrados de espacio de armario con una altura libre de al menos cinco pies, para uso del ocupante. Si el espacio del armario es inferior a cuatro pies cuadrados, la superficie útil habitable de la unidad SRO debe aumentarse en la cantidad que falte. Las puertas y ventanas exteriores accesibles desde el exterior de la unidad SRO deben poder cerrarse con llave.

En el caso de las viviendas SRO, el artículo 24 CFR 5.703(d) solo se aplica en la medida en que la unidad SRO contenga la habitación o instalación a la que se hace referencia en el artículo 24 CFR 5.703(d). Dado que en las viviendas SRO no viven niños, no se aplican las normas de calidad de la vivienda relativas a la pintura con plomo.

PARTE II: VIVIENDAS COLECTIVAS

[24 CFR 982.606 a 982.609; Formulario HUD-52641; Nueva HCV GB,
Tipos especiales de viviendas, p. 6]

15-II.A. RESUMEN

Las viviendas colectivas están destinadas a personas mayores o personas con discapacidad. Una instalación de viviendas colectivas contiene una cocina y un comedor centrales compartidos y una zona de estar privada para cada hogar, que incluye al menos una sala de estar, un dormitorio y un cuarto de baño.

Se debe proporcionar servicio de comidas a los residentes.

Si lo aprueba la PHA, un familiar o un asistente residente puede residir con la persona mayor o con discapacidad. La PHA debe aprobar la presencia de un asistente residente si es necesario como adaptación razonable para que las personas con discapacidad puedan acceder fácilmente al programa y utilizarlo.

Cuando se presta asistencia HCV en viviendas colectivas, se firma un contrato de alquiler y un contrato HAP por separado para cada familia asistida. Se utiliza el formulario estándar del contrato HAP (formulario HUD-52641) con el tipo de vivienda especial especificado en la parte A del contrato HAP, de la siguiente manera: «Este contrato HAP se utiliza para el siguiente tipo de vivienda especial según las normas del HUD para el programa de vales de la Sección 8: Viviendas colectivas».

15-II.B. NORMA DE PAGO, SUBSIDIO PARA SERVICIOS PÚBLICOS Y CÁLCULO DEL HAP

La norma de pago para una unidad individual en una instalación de vivienda colectiva se basa en el número de habitaciones de la zona privada de la vivienda de la familia asistida. Si la unidad solo tiene una habitación (sin incluir el cuarto de baño ni la cocina, si la hay), la PHA debe aplicar la norma de pago para una unidad sin dormitorios. Si la unidad tiene dos o más habitaciones (aparte del cuarto de baño y la cocina), la PHA debe aplicar la norma de pago para una unidad de un dormitorio.

El HAP para un ocupante asistido en una instalación de vivienda colectiva es el menor de la norma de pago aplicable menos el TTP o el alquiler bruto de la unidad menos el TTP.

El alquiler bruto de la unidad a efectos del cálculo de la ayuda HCV es la parte correspondiente al alojamiento (incluidos los servicios públicos) de los gastos mensuales de vivienda del residente. Los gastos de los residentes en concepto de servicios de alimentación no deben incluirse en el alquiler de una unidad de vivienda colectiva.

15-II.C. CONGREGADO: NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA

Los requisitos de calidad de la vivienda descritos en el capítulo 8 se aplican a las viviendas colectivas, salvo los requisitos que se indican a continuación. Las viviendas colectivas no están sujetas al requisito de que la unidad de vivienda deba tener una zona de cocina. En lugar de las normas de calidad de la vivienda relacionadas con la preparación de alimentos y la eliminación de residuos, las viviendas colectivas deben disponer de un frigorífico de tamaño adecuado en la zona privada de cada residente, una cocina central y comedor situados dentro del recinto y accesibles a los residentes, y un servicio de comidas para los residentes, que no sea proporcionado por los propios residentes.

Las viviendas colectivas deben contar con instalaciones y servicios adecuados para la eliminación higiénica de los residuos alimentarios y la basura, incluidas instalaciones para el almacenamiento temporal cuando sea necesario.

Las normas de calidad de la vivienda aplicables a la pintura con plomo no se aplican a menos que se prevea que un niño menor de seis años vaya a residir en la unidad.

PARTE III: HOGARES COLECTIVOS

[24 CFR 982.610 a 982.614; Formulario HUD-52641; Nueva GB HCV,
Tipos especiales de vivienda, p. 8]

15-III.A. RESUMEN

Una residencia colectiva es un centro aprobado por el estado (con licencia, certificado o aprobado por escrito por el estado) destinado a la ocupación de personas mayores y/o personas con discapacidad. A excepción de los asistentes residentes, todas las personas que vivan en una residencia colectiva, independientemente de que reciban asistencia o no, deben ser personas mayores o personas con discapacidad. Las personas que vivan en una residencia colectiva no deben necesitar atención médica o de enfermería continua.

Un hogar colectivo consta de dormitorios para los residentes, que pueden ser compartidos por un máximo de dos personas, y una sala de estar, cocina, comedor, cuarto de baño y otros espacios sociales, recreativos o comunitarios adecuados que pueden ser compartidos con otros residentes. No pueden residir en un hogar colectivo más de 12 personas, incluidos los residentes asistidos y no asistidos y los asistentes residentes.

Si la PHA lo aprueba, un asistente residente puede vivir en el hogar colectivo con una persona con discapacidad. La PHA debe aprobar un asistente residente si es necesario como adaptación razonable para que el programa sea fácilmente accesible y utilizable por las personas con discapacidad.

Cuando se proporciona asistencia HCV en un hogar colectivo, se firma un contrato de alquiler y un contrato HAP por separado para cada familia asistida. Se utiliza el formulario estándar del contrato HAP (formulario HUD-52641) con el tipo de vivienda especial especificado en la parte A del contrato HAP, de la siguiente manera: «Este contrato HAP se utiliza para el siguiente tipo de vivienda especial según las regulaciones del HUD para el programa de vales de la Sección 8: Hogar colectivo».

15-III.B. NORMA DE PAGO, SUBSIDIO PARA SERVICIOS PÚBLICOS Y CÁLCULO DEL HAP

A menos que haya un asistente residente, el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) para un ocupante asistido de un hogar colectivo debe ser de cero o un dormitorio. Si hay un asistente residente, este debe contarse a la hora de determinar el tamaño de la unidad familiar.

La norma de pago utilizada para calcular el HAP es la menor entre la norma de pago para el tamaño de la unidad familiar y la parte proporcional de la norma de pago para el tamaño del hogar colectivo. La parte proporcional se calcula dividiendo el número de personas del hogar asistido por el número de personas (asistidas y no asistidas) que viven en el hogar colectivo. El número de personas del hogar asistido es igual a una persona asistida más cualquier asistente residente aprobado por la PHA.

El HAP para un ocupante asistido en un hogar colectivo es el menor entre el estándar de pago menos el TTP o el alquiler bruto menos el TTP.

La asignación para servicios públicos de un ocupante asistido en un hogar colectivo es la parte proporcional del tamaño de la unidad familiar con respecto a la asignación para servicios públicos del hogar colectivo.

Los alquileres pagados por los participantes que residen en hogares colectivos están sujetos a las normas generales aplicables en materia de razonabilidad del alquiler. El alquiler de una persona asistida no debe exceder la parte proporcional del alquiler razonable del hogar colectivo. Para determinar el alquiler razonable, la PHA debe considerar si las instalaciones sanitarias y las instalaciones para la preparación y el servicio de alimentos son instalaciones comunes o privadas.

15-III.C. HOGAR GRUPAL: NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA

Toda la unidad debe cumplir con los requisitos de calidad de la vivienda descritos en el capítulo 8, excepto las normas relacionadas con las instalaciones sanitarias, la preparación de alimentos y la eliminación de residuos, el espacio y la seguridad, la estructura y los materiales, y la ubicación y el vecindario, tal y como se indica a continuación.

- *Instalaciones sanitarias:* Un hogar colectivo debe tener al menos un cuarto de baño en las instalaciones, con un inodoro con cisterna que pueda utilizarse con privacidad, un lavabo fijo con agua corriente fría y caliente, y una ducha o bañera con agua corriente fría y caliente. Un hogar colectivo puede tener cuartos de baño privados o comunes. Sin embargo, no se puede exigir que más de cuatro residentes compartan un cuarto de baño.
- *Preparación y servicio de alimentos:* Las unidades de hogares grupales deben contar con una cocina y un comedor con espacio suficiente para almacenar, preparar y servir alimentos. Las instalaciones para la preparación y el servicio de alimentos pueden ser privadas o compartidas por los residentes. La cocina debe contar con una estufa, un horno, un refrigerador y un fregadero con agua corriente fría y caliente. El fregadero debe drenar a un sistema de eliminación de residuos público o privado aprobado.
- *Espacio y seguridad:* Los hogares colectivos deben contar con al menos un dormitorio de tamaño adecuado para cada dos personas, así como una sala de estar, una cocina, un comedor, un cuarto de baño y otros espacios sociales, recreativos o comunitarios adecuados que puedan compartirse con otros residentes. Las puertas y ventanas accesibles desde el exterior de la unidad deben poder cerrarse con llave.
- *Estructura y materiales:* Para evitar cualquier amenaza para la salud y la seguridad de los residentes, los hogares grupales deben tener una estructura sólida. Los ascensores deben estar en buenas condiciones. Los hogares grupales deben ser accesibles y utilizables por los residentes con discapacidades.



- *Emplazamiento y vecindario:* Los hogares colectivos deben estar situados en un entorno residencial. El emplazamiento y el vecindario deben estar razonablemente libres de ruidos y reverberaciones molestos, así como de otros peligros para la salud, la seguridad y el bienestar general de los residentes, y no deben estar sujetos a condiciones adversas graves, tales como:
 - Pasillos o escaleras peligrosos
 - Inestabilidad
 - Inundaciones, mal drenaje
 - Atascos en fosas sépticas, riesgos relacionados con las aguas residuales
 - Deslizamientos de tierra
 - Contaminación atmosférica anómala
 - Humo o polvo
 - Ruido excesivo
 - Vibraciones o tráfico vehicular
 - Acumulación excesiva de basura
 - Infestación de plagas o roedores, y
 - Peligro de incendio.

Las normas de calidad de la vivienda aplicables a la pintura con plomo no se aplican a menos que se prevea que un niño menor de seis años vaya a residir en la vivienda.

PARTE IV: VIVIENDAS COMPARTIDAS

[24 CFR 982.615 a 982.618; Formulario HUD-52641; Aviso PIH 2021-05;
Nuevas normas HCV GB, *Tipos de viviendas especiales*, p. 11]

15-IV.A. RESUMEN

Las familias en mercados con condiciones de alquiler restrictivas o con una prevalencia de viviendas unifamiliares pueden considerar que una vivienda compartida es una forma útil de conseguir una vivienda asequible. Las PHA que ofrecen viviendas compartidas como solución de vivienda también pueden experimentar una reducción del coste medio por unidad (PUC) pagado en nombre de las familias beneficiarias de la ayuda.

La vivienda compartida es una unidad de vivienda ocupada por una familia asistida y otro residente o residentes. La unidad puede ser una casa o un apartamento. La unidad compartida consta de un espacio común para uso de los ocupantes de la unidad y un espacio privado separado para cada familia asistida.

Una familia asistida puede compartir una unidad con otras personas asistidas por el programa HCV o con otras personas que no reciben asistencia.

La vivienda compartida puede ofrecerse de varias formas, incluida la convivencia con fines lucrativos (como una pensión, una habitación individual con salón/cocina/comedor comunes) gestionada por una empresa privada [Aviso PIH 2021-05].

El propietario de una unidad de vivienda compartida puede residir en la unidad, pero no se puede pagar la ayuda para la vivienda en nombre del propietario. El propietario residente no puede tener ningún vínculo familiar por consanguinidad o afinidad con la familia asistida.

Si lo aprueba la PHA, un asistente residente puede vivir con la familia para cuidar a una persona con discapacidad. La PHA debe aprobar un asistente residente si es necesario como adaptación razonable para que el programa sea fácilmente accesible y utilizable por personas con discapacidad.

Cuando se ofrece la vivienda compartida como opción de alojamiento, el HUD anima a las PHA a considerar formas de ayudar a las familias a encontrar vivienda compartida, incluyendo servicios de búsqueda de vivienda compartida con fines lucrativos (como compañeros de piso o viviendas unifamiliares) y sitios web que cobran una tarifa por sus servicios de búsqueda, o servicios de búsqueda de vivienda compartida sin ánimo de lucro. El HUD anima además a las PHA a incluir información sobre esta posibilidad de alojamiento en la información sobre los vales que se entrega a las familias.

Política de la AHA

La AHA proporcionará información a las familias sobre la opción de vivienda compartida, incluyendo una lista de los servicios de búsqueda de viviendas compartidas con fines lucrativos o sin fines lucrativos conocidos en la comunidad, tanto en la sesión informativa como cuando se solicite. Se aconsejará a las familias

se les informará de que pueden realizar su propia búsqueda en Internet. Se advertirá a las familias que no firmen ningún contrato de alquiler ni paguen ningún depósito o alquiler hasta que la AHA apruebe el alquiler.

Las PHA deben ser conscientes de las posibles barreras legales locales que pueden impedir que los participantes en el HCV utilicen viviendas compartidas, lo que puede crear obstáculos adicionales para este tipo de viviendas:

- Los municipios pueden tener límites de ocupación para el número de personas no emparentadas que pueden compartir una unidad de vivienda.
- Las normas locales de zonificación para viviendas unifamiliares pueden restringir la ocupación en determinadas zonas a hogares cuyos miembros sean parientes consanguíneos.

Las PHA deben colaborar con las jurisdicciones locales para encontrar soluciones que fomenten la vivienda asequible y sean coherentes con la Ley de Vivienda Justa, el Título VI y otras leyes federales, estatales y locales sobre vivienda justa. Las PHA deben informar al HUD si encuentran barreras a la vivienda compartida que puedan entrar en conflicto con las leyes de vivienda justa.

Política de la AHA

La AHA colaborará con las jurisdicciones locales según sea necesario para identificar soluciones que sean compatibles con las leyes de vivienda justa e informará al HUD si encuentra obstáculos para la vivienda compartida que entren en conflicto con dichas leyes.

Cuando se presta asistencia HCV en viviendas compartidas, se firma un contrato de alquiler y un contrato HAP por separado para cada familia asistida. Se utiliza el formulario estándar del contrato HAP (Formulario HUD-52641) con el tipo de vivienda especial especificado en la parte A del contrato HAP, de la siguiente manera: «Este contrato HAP se utiliza para el siguiente tipo de vivienda especial según las normas del HUD para el programa de vales de la Sección 8: Vivienda compartida».

15-IV.B. NORMA DE PAGO, SUBSIDIO PARA SERVICIOS PÚBLICOS Y CÁLCULO DEL HAP

La norma de pago para una familia en vivienda compartida es la menor de la norma de pago para el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) o la parte proporcional de la norma de pago para el tamaño de la unidad de vivienda compartida.

La parte proporcional se calcula dividiendo el número de dormitorios disponibles para el uso de la familia beneficiaria en el espacio privado y no compartido entre el número total de dormitorios de la vivienda.

Ejemplo: Una familia tiene un vale para dos dormitorios.

Tamaño de la unidad de vivienda compartida: dormitorios disponibles para la familia asistida= 2 Total de dormitorios en la unidad: 3

2 Dormitorios para la familia asistida

÷ 3 Dormitorios en la unidad

0,667 parte proporcional

2 Pago estándar por dormitorio: 1200

3 Pago estándar por dormitorio: 1695 \$ $1695 \$ \times 0,667$ (parte proporcional)= 1131 \$
1131 \$ es inferior al pago estándar de 1200 \$ para una vivienda familiar de 2 dormitorios.
1131 \$ es el pago estándar utilizado para calcular la HAP.

El HAP para una familia en vivienda compartida es el menor entre el estándar de pago menos el TTP o el alquiler bruto menos el TTP.

El subsidio para servicios públicos de una familia asistida que vive en una vivienda compartida es la parte proporcional del subsidio para servicios públicos de la unidad de vivienda compartida.

Ejemplo: Una familia tiene un vale para una vivienda de 2 dormitorios. La familia decide ocupar 3 de los 4 dormitorios disponibles en la vivienda.

La asignación para servicios públicos para una unidad de 4 dormitorios es de 200 \$. La asignación para servicios públicos para una unidad de 2 dormitorios es de 100 \$.

La parte proporcional de la asignación para servicios públicos es de 150 \$ ($\frac{3}{4}$ de 200 \$). La PHA utilizará la asignación para servicios públicos de 2 dormitorios, que es de 100 \$.



Los alquileres pagados por las familias que viven en viviendas compartidas están sujetos a las normas generales aplicables en materia de razonabilidad del alquiler. El alquiler pagado al propietario por la familia asistida no debe exceder la parte proporcional del alquiler razonable de la unidad compartida. Para determinar el alquiler razonable, la PHA puede tener en cuenta si las zonas sanitarias y de preparación de alimentos son privadas o compartidas.

15-IV.C. VIVIENDAS COMPARTIDAS: NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA

La PHA no podrá autorizar la residencia en una vivienda compartida a menos que toda la unidad, incluida la parte de la unidad disponible para el uso de la familia asistida en virtud de su contrato de arrendamiento, cumpla las normas de calidad de la vivienda.

Los requisitos de calidad de la vivienda descritos en el capítulo 8 se aplican a las viviendas compartidas, salvo los requisitos que se indican a continuación.

- *Instalaciones disponibles para la familia:* Las instalaciones disponibles para la familia asistida, ya sean compartidas o privadas, deben incluir una sala de estar, un cuarto de baño e instalaciones para la preparación de alimentos y la eliminación de residuos.
- *Espacio y seguridad:* Toda la unidad debe proporcionar espacio y seguridad adecuados para todos los residentes asistidos y no asistidos. El espacio privado de cada familia asistida debe contener al menos un dormitorio por cada dos personas de la familia. El número de dormitorios en el espacio privado de una familia asistida no debe ser inferior al tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale). No se pueden utilizar unidades de cero dormitorios o de un dormitorio para viviendas compartidas.

PARTE V: VIVIENDAS COOPERATIVAS

[24 CFR 982.619; Nueva GB HCV, *Tipos de viviendas especiales*, p. 14]

15-V.A. RESUMEN

Esta parte se aplica a la ayuda para el alquiler de un miembro de una cooperativa que reside en una vivienda cooperativa. No se aplica a la ayuda para un miembro de una cooperativa que ha adquirido la condición de miembro en virtud de la opción de propiedad de vivienda HCV, ni a la ayuda para el alquiler de una familia que arrienda una unidad de vivienda cooperativa a un miembro de la cooperativa.

Una cooperativa es una forma de propiedad (sociedad sin ánimo de lucro o asociación) en la que los residentes adquieren participaciones en la entidad propietaria. En lugar de pagar un «alquiler», los miembros de una cooperativa pagan una «cuota de mantenimiento». El cargo mensual incluye la parte que le corresponde al miembro del servicio de la deuda de la cooperativa, los gastos de funcionamiento y los pagos necesarios a los fondos de reserva de la cooperativa. No incluye los pagos iniciales ni otros pagos para adquirir la unidad cooperativa o para amortizar un préstamo concedido a la familia para este fin.

El contrato de ocupación o arrendamiento y otros documentos pertinentes deben estipular que el cargo mensual por gastos de mantenimiento está sujeto a las limitaciones del artículo 8 sobre el alquiler al propietario, y que el alquiler debe ser razonable en comparación con unidades similares que no reciben ayuda.

Cuando se presta asistencia HCV en viviendas cooperativas, se utiliza el formulario estándar del contrato HAP con el tipo de vivienda especial especificado en la parte A del contrato HAP, como sigue: «Este contrato HAP se utiliza para el siguiente tipo de vivienda especial según las normas del HUD para el programa de vales de la Sección 8: Viviendas cooperativas».

15-V.B. NORMA DE PAGO, SUBVENCIÓN PARA SERVICIOS PÚBLICOS Y CÁLCULO DEL HAP

La norma de pago y la asignación para servicios públicos se determinan de acuerdo con los requisitos habituales del programa HCV.

El HAP para una unidad de vivienda cooperativa es el menor entre el estándar de pago menos el TTP o el alquiler bruto (cargo mensual por la unidad, más cualquier subsidio para servicios públicos) menos el TTP. El cargo mensual incluye la parte que le corresponde al miembro del servicio de la deuda de la cooperativa, los gastos operativos y los pagos necesarios a los fondos de reserva de la cooperativa. El cargo no incluye los pagos iniciales ni otros pagos para comprar la unidad cooperativa o para amortizar un préstamo concedido a la familia para este fin.

15-V.C. COOPERATIVA: NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA

Todos los requisitos de calidad de la vivienda se aplican a las unidades de vivienda cooperativa. No hay requisitos adicionales. Las medidas correctivas de la PHA descritas en 24 CFR 982.404 no se aplican. Por el contrario, si la unidad y las instalaciones no se mantienen de acuerdo con las normas de calidad de la vivienda, la PHA puede ejercer todas las medidas correctivas disponibles, independientemente de si la familia o la cooperativa son responsables del incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda.

No se podrá realizar ningún pago de ayuda para la vivienda a menos que la unidad cumpla con los estándares de calidad de la vivienda y que el defecto se corrija dentro del plazo especificado por la PHA y esta verifique la corrección (véase el capítulo 8).

Además de las deficiencias habituales, el incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda por parte de la familia incluye el incumplimiento de cualquier tarea de mantenimiento que le corresponda según los términos del acuerdo de ocupación cooperativa [HCV GB].

PARTE VI: VIVIENDAS PREFABRICADAS

[24 CFR 982.620 a 982.624; Aviso FR 1/18/17; Nuevo HCV GB,
Tipos especiales de vivienda, p. 15;]

15-VI.A. RESUMEN

Una vivienda prefabricada es una estructura prefabricada, transportable en una o más partes, construida sobre un chasis permanente y diseñada para ser utilizada como residencia principal. Las familias que reciben asistencia HCV pueden ocupar viviendas prefabricadas de tres maneras diferentes.

- (1) Una familia puede optar por alquilar una vivienda prefabricada ya instalada en un espacio y la PHA debe permitirlo. En este caso, las normas del programa son las mismas que cuando una familia alquila cualquier otra vivienda residencial, salvo que existen requisitos especiales de calidad de la vivienda, tal y como se establece en el apartado 15-VI.D. más abajo.
- (2) Una familia puede comprar una vivienda prefabricada en el marco del programa Housing Choice Voucher Homeownership (Programa de vales para la adquisición de vivienda).
- (3) El HUD también permite que una familia que reúna los requisitos y sea propietaria de una vivienda prefabricada alquile un terreno para la vivienda prefabricada y reciba asistencia del HCV para el alquiler del terreno, así como para otros gastos de vivienda. Las PHA pueden, pero no están obligadas a, proporcionar asistencia a estas familias.

15-VI.B. REQUISITOS ESPECIALES PARA LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS PREFABRICADAS QUE ALQUILAN UN ESPACIO

Ingresos familiares

A la hora de determinar los ingresos anuales de las familias que alquilan espacios para viviendas prefabricadas, el valor de la participación de la familia en la vivienda prefabricada en la que reside no se contabiliza como un activo familiar.

Contrato de arrendamiento y contrato HAP

Existe un contrato HAP específico (formulario HUD-52642) y un anexo de arrendamiento específico (formulario HUD-52642-A) para este tipo de vivienda especial.

15-VI.C. NORMA DE PAGO, SUBSIDIO PARA SERVICIOS PÚBLICOS Y CÁLCULO DEL HAP

Normas de pago

La norma de pago de la PHA para las viviendas prefabricadas se determina de conformidad con el 24 CFR 982.505 y es la norma de pago utilizada para el programa HCV de la PHA. Se basa en el FMR aplicable a la zona en la que se encuentra el espacio de la vivienda prefabricada.

La norma de pago para la familia es la menor entre el tamaño de la unidad familiar (tamaño del vale) y la norma de pago para el número de dormitorios de la vivienda prefabricada.

Subsidio para servicios públicos [24 CFR 982.624]

La PHA debe establecer subsidios para servicios públicos para el alquiler de viviendas prefabricadas. Solo durante los primeros 12 meses del plazo inicial del contrato de arrendamiento, el subsidio debe incluir una cantidad razonable para los gastos de conexión a los servicios públicos si la familia realmente incurrió en dichos gastos debido a la mudanza. Este subsidio no se concederá a las familias que alquilen en el mismo lugar. Los subsidios para servicios públicos para viviendas prefabricadas no deben incluir los costes de excavación de un pozo o de instalación de un sistema séptico.

Alquiler del espacio [24 CFR 982.622]

El alquiler al propietario por el alquiler de un espacio para una vivienda prefabricada incluye el pago del mantenimiento y los servicios que el propietario debe proporcionar al inquilino en virtud del contrato de alquiler del espacio. El alquiler al propietario no incluye los gastos de servicios públicos y recogida de basuras de la vivienda prefabricada. Sin embargo, el propietario puede cobrar a la familia una tarifa separada por el coste de los servicios públicos o la recogida de basuras que proporcione.

Costes de amortización

El pago mensual que realiza la familia para amortizar el costo de compra de la vivienda prefabricada es el servicio de la deuda establecido en el momento de solicitar el financiamiento de la compra de la vivienda prefabricada a una entidad crediticia, si aún se están realizando pagos mensuales. Cualquier aumento en el servicio de la deuda debido a la refinanciación después de la compra de la vivienda no puede incluirse en el costo de amortización. El servicio de la deuda por los gastos de instalación en que haya incurrido una familia puede incluirse en los pagos mensuales de amortización realizados por la familia. Además, los gastos de instalación en que se haya incurrido antes de que la familia se convirtiera en una familia asistida pueden incluirse en el costo de amortización si todavía se están realizando pagos mensuales para amortizar los gastos.

Pago de asistencia para la vivienda [24 CFR 982.623(a)]

El HAP para un espacio para una vivienda prefabricada en el marco del programa de vales de elección de vivienda es el menor de los siguientes importes: el pago estándar menos el TTP o los gastos de vivienda elegibles de la familia menos el TTP.

Gastos de vivienda elegibles [24 CFR 982.623(b)]

Los gastos de vivienda elegibles de la familia son el total de:

- El alquiler que cobra el propietario por el espacio destinado a la vivienda prefabricada.
- Los gastos de mantenimiento y gestión que el propietario del espacio debe proporcionar en virtud del contrato de arrendamiento.
- Los pagos mensuales realizados por la familia para amortizar el costo de compra de la vivienda prefabricada establecido en el momento de solicitar la financiación de la compra de la vivienda prefabricada a una entidad crediticia, si aún se están realizando pagos mensuales, incluidos los seguros y los impuestos sobre la propiedad incluidos en el pago del préstamo a la entidad crediticia.
 - Cualquier aumento en el servicio de la deuda o en el plazo debido a la refinanciación después de la compra de la vivienda no podrá incluirse en el coste de amortización.
 - El servicio de la deuda por los gastos de instalación en que haya incurrido una familia puede incluirse en los pagos mensuales de amortización. Los gastos de instalación en que se haya incurrido antes de que la familia se convirtiera en familia asistida pueden incluirse en el costo de amortización si aún se están realizando pagos mensuales para amortizar dichos gastos.
- Las prestaciones aplicables para los servicios públicos pagados por el inquilino, según lo determinado en 24 CFR 982.517 y 982.624.

Razonabilidad del alquiler [24 CFR 982.622(b)]

Durante el alquiler subvencionado, el alquiler que se paga al propietario por el espacio de la vivienda prefabricada no puede superar un alquiler razonable. Inicialmente, y al menos una vez al año a partir de entonces, la PHA debe determinar que el alquiler del espacio de la vivienda prefabricada es razonable en comparación con los alquileres de espacios similares. La PHA debe tener en cuenta la ubicación y el tamaño del espacio, así como los servicios y el mantenimiento que debe proporcionar el propietario de conformidad con el contrato de arrendamiento (sin cargo adicional al alquiler). Al aceptar el pago mensual de la ayuda para la vivienda, el propietario del espacio para la vivienda prefabricada certifica que el alquiler no supera los alquileres cobrados por el propietario por espacios comparables sin ayuda en el mismo parque de viviendas prefabricadas o en otro lugar.

Si así lo solicita la PHA, el propietario deberá proporcionar a la PHA información sobre los alquileres que cobra por otros espacios para viviendas prefabricadas.

Distribución del HAP [24 CFR 982.623(c)]

La PHA paga al propietario del espacio el menor de los siguientes importes: el pago de la ayuda para la vivienda o la parte del alquiler mensual que le corresponde al propietario. La parte del alquiler mensual que le corresponde al propietario es el total de:

- El alquiler real cobrado por el propietario por el espacio para la vivienda prefabricada; y
- Los gastos de mantenimiento y gestión que el propietario del espacio debe proporcionar en virtud del contrato de arrendamiento.

Si el pago de la ayuda para la vivienda supera la parte del alquiler mensual que se debe al propietario, la PHA puede pagar el saldo del pago de la ayuda para la vivienda a la familia. Alternativamente, la PHA puede pagar el saldo al prestamista o a la empresa de servicios públicos, en una cantidad que no sea superior a la cantidad adeudada por el mes a cada uno, respectivamente, siempre que el prestamista o la empresa de servicios públicos estén dispuestos a aceptar el pago de la PHA en nombre de la familia.

Política de la AHA

Si el pago de la ayuda para la vivienda supera la parte del alquiler mensual que se debe al propietario, la AHA pagará el saldo a la familia.

HAP único para familias [24 CFR 982.623.(d)]

Si el propietario del espacio de la vivienda prefabricada está de acuerdo, la PHA podrá abonar el pago íntegro de la ayuda para la vivienda a la familia, y esta será responsable de pagar directamente al propietario el importe total del alquiler del espacio de la vivienda prefabricada que se le adeuda, incluidos los gastos de mantenimiento y gestión del propietario.

Política de la AHA

La AHA no ejercerá la opción de pagar un HAP único y pagará el HAP directamente al propietario.

15-VI.D. VIVIENDAS PREFABRICADAS: NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA [24 CFR 982.621]

En cualquiera de los dos tipos de ocupación descritos en el apartado 15-VI.A. anterior, la vivienda prefabricada debe cumplir todos los requisitos de rendimiento y criterios de aceptabilidad de las normas de calidad de la vivienda que se describen en el capítulo 8 del presente plan. Además, se aplican los siguientes requisitos:

- *Requisito de rendimiento:* Las viviendas prefabricadas deben colocarse en el emplazamiento de forma estable y deben estar libres de peligros tales como deslizamientos o daños causados por el viento.
- *Criterios de aceptabilidad:* La vivienda debe estar anclada de forma segura mediante un dispositivo de sujeción que distribuya y transfiera las cargas impuestas por la unidad a los anclajes al suelo adecuados para resistir el vuelco y el deslizamiento.

PARTE VII: PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

[24 CFR 982.625 a 982.643]

15-VII.A. RESUMEN [24 CFR 982.625]

La opción de propiedad de vivienda se utiliza para ayudar a una familia que reside en una vivienda comprada y propiedad de uno o más miembros de la familia. Una familia que recibe asistencia en virtud de esta opción puede ser recién admitida o ser participante existente en el programa HCV. La PHA debe tener la capacidad de operar con éxito un programa de propiedad de vivienda HCV según lo definido por las regulaciones.

Política de la AHA

La AHA ha establecido un requisito mínimo de pago inicial por parte del propietario de al menos el tres por ciento del precio de compra y exige que al menos el uno por ciento del precio de compra provenga de los recursos personales de la familia.

La normativa describe dos formas de ayuda a la propiedad de la vivienda: pagos mensuales de ayuda a la propiedad de la vivienda y subvenciones únicas para la entrada. Sin embargo, las PHA no pueden ofrecer ayuda para la entrada hasta que el Congreso asigne los fondos. Dado que esto aún no ha sucedido, solo se puede ofrecer ayuda mensual para la propiedad de la vivienda.

Política de la AHA

La AHA ofrecerá los pagos mensuales de ayuda a la adquisición de vivienda a las familias que reúnan los requisitos.

La PHA puede optar por no ofrecer asistencia para la adquisición de vivienda. Sin embargo, la PHA debe ofrecer asistencia para la adquisición de vivienda si es necesario como adaptación razonable para que el programa sea fácilmente accesible y utilizable por personas con discapacidades. Es responsabilidad exclusiva de la PHA determinar si es razonable implementar un programa de adquisición de vivienda como adaptación razonable. La PHA debe determinar qué es razonable basándose en las circunstancias específicas y las necesidades individuales de la persona con discapacidad. La PHA puede determinar que no es razonable ofrecer asistencia para la adquisición de vivienda como adaptación razonable en los casos en que la PHA haya optado por no implementar un programa de adquisición de vivienda.

La PHA debe aprobar un asistente a domicilio si es necesario como adaptación razonable para que el programa sea fácilmente accesible y utilizable por personas con discapacidades.

15-VII.B. ELEGIBILIDAD DE LA FAMILIA [24 CFR 982.627]

Si la PHA ofrece la opción de acceso a la propiedad de la vivienda, la participación de la familia es opcional. Sin embargo, la familia debe cumplir todos los requisitos que se enumeran a continuación antes del inicio de la asistencia para la propiedad de la vivienda. La PHA también puede establecer requisitos iniciales adicionales, siempre que se describan en el plan administrativo de la PHA.

- La familia debe haber sido admitida en el programa de vales de elección de vivienda.
- La familia debe cumplir los requisitos para ser considerada propietaria por primera vez, o bien ser miembro de una cooperativa.
- La familia debe cumplir con el requisito federal de ingresos mínimos. La familia debe tener un ingreso bruto anual igual al salario mínimo federal multiplicado por 2000, basado en los ingresos de los miembros adultos de la familia que serán propietarios de la vivienda. La PHA puede establecer un nivel de ingresos más alto para las familias. Sin embargo, una familia que cumpla con el requisito federal de ingresos mínimos (pero no con el requisito de la PHA) se considerará que cumple con el requisito de ingresos mínimos si puede demostrar que ha sido precalificada o preaprobada para obtener financiación suficiente para comprar una unidad elegible.

Política de la AHA

La AHA no establecerá un estándar de ingresos mínimos más alto para las familias con discapacitados y/o sin discapacitados.

- Para las familias con discapacitados, el requisito de ingresos mínimos es igual al pago mensual actual del SSI para una persona que vive sola, multiplicado por 12.
- Para las familias de personas mayores o discapacitadas, las prestaciones sociales para los miembros adultos de la familia que serán propietarios de la vivienda se incluirán a la hora de determinar si la familia cumple el requisito de ingresos mínimos. No se incluirán para otras familias.
- La familia debe cumplir los requisitos de empleo demostrando que uno o más miembros adultos de la familia que serán propietarios de la vivienda al inicio de la ayuda para la adquisición de la vivienda están actualmente empleados a tiempo completo (el término «*empleo a tiempo completo*» significa no menos de una media de 30 horas semanales) y que han estado empleados de forma continuada durante el año anterior al inicio de la ayuda para la adquisición de la vivienda para la familia.

Política de la AHA

Se considerará que las familias han estado «empleadas de forma continua» si la interrupción del empleo no supera los cuatro meses.

La AHA tendrá en cuenta el trabajo por cuenta propia en una empresa a la hora de determinar si la familia cumple el requisito de empleo.

- El requisito de empleo no se aplica a las familias de personas mayores y discapacitadas. Además, si una familia, que no sea una familia de personas mayores o discapacitadas, incluye a una persona con discapacidad, la PHA

deberá conceder una exención del requisito de empleo si la PHA determina que es necesaria como adaptación razonable.

- La familia no ha incumplido una hipoteca que garantiza la deuda para comprar una vivienda en virtud de la opción de propiedad de la vivienda.
- A excepción de los miembros de cooperativas que hayan adquirido participaciones en la cooperativa antes del inicio de la ayuda para la adquisición de una vivienda, ningún miembro de la familia tiene actualmente intereses de propiedad en una residencia al inicio de la ayuda para la adquisición de una vivienda.
- A excepción de los miembros de la cooperativa que hayan adquirido participaciones en la cooperativa antes del inicio de la ayuda para la adquisición de una vivienda, la familia ha celebrado un contrato de compraventa de conformidad con el artículo 24 CFR 982.631(c).

Política de la AHA

La AHA impondrá requisitos de elegibilidad adicionales. Para poder participar en la opción de acceso a la propiedad, las familias deben cumplir los siguientes criterios:

La familia no ha incurrido en infracciones de las normas de calidad de la vivienda causadas por ella misma en el último año.

La familia no se encuentra dentro del periodo inicial de un año de un contrato

HAP. La familia no tiene deudas con la AHA.

La familia no ha cometido ninguna infracción grave o repetida de un contrato de arrendamiento asistido por la AHA en el último año.

15-VII.C. SELECCIÓN DE FAMILIAS [24 CFR 982.626]

Salvo que se disponga lo contrario (en virtud de la opción de propiedad de la vivienda), la PHA podrá limitar la ayuda para la adquisición de una vivienda a las familias o los fines definidos por la PHA y podrá establecer requisitos adicionales para el inicio de la ayuda para la adquisición de una vivienda para una familia. Dichos límites o requisitos adicionales deberán describirse en el plan administrativo de la PHA.

Si la PHA limita el número de familias que pueden participar en la opción de propiedad de la vivienda, la PHA deberá establecer un sistema para seleccionar a las familias que participarán.

Política de la AHA

La AHA administrará hasta cinco nuevas unidades de propiedad de vivienda al año. La AHA podrá superar el número de unidades previstas al año si es necesario como adaptación razonable para una persona con discapacidad. Si esto ocurre, la AHA podrá reducir el número de unidades de propiedad de vivienda ofrecidas en los años siguientes.

Las familias que hayan participado en un programa de autosuficiencia económica durante al menos seis meses, o que hayan completado dicho programa, tendrán preferencia sobre otras familias. Las familias de personas mayores y discapacitadas tendrán automáticamente esta preferencia.

Dentro de las categorías de preferencia y no preferencia, las familias serán seleccionadas según la fecha y hora en que se presente su solicitud de participación en la opción de acceso a la vivienda propia ante la PHA.

Todas las familias deben cumplir los requisitos de elegibilidad definidos en la sección 15-VII.B. de este plan.

15-VII.D. UNIDADES ELEGIBLES [24 CFR 982.628]

Para que una unidad sea elegible, la PHA debe determinar que cumple todos los requisitos siguientes:

- La unidad debe cumplir los requisitos de «vivienda elegible» del HUD. La unidad no puede ser ninguna de las siguientes:
 - Una unidad de vivienda pública o indígena;
 - Una unidad que recibe asistencia basada en proyectos de la Sección 8;
 - Una residencia de ancianos, una residencia con cuidados y asistencia, o un centro que preste servicios psiquiátricos, médicos o de enfermería de forma continua;
 - Una residencia universitaria u otra residencia escolar;
 - En los terrenos de instituciones penales, reformatorios, médicas, mentales o similares, públicas o privadas.
- La unidad debe ser una propiedad de una sola unidad o una vivienda individual en una cooperativa o condominio.
- La unidad debe haber sido inspeccionada por la PHA y por un inspector independiente designado por la familia.
- La unidad debe cumplir con los estándares de calidad de la vivienda (véase el capítulo 8).
- En el caso de una unidad en la que la familia no sea propietaria del título de propiedad del inmueble (como una casa prefabricada), la vivienda debe tener cimientos permanentes y la familia debe tener derecho a ocupar el terreno durante al menos 40 años.

Las familias pueden celebrar contratos de venta de unidades que aún no se hayan construido. Sin embargo, la PHA no iniciará la asistencia para la adquisición de vivienda para la familia para esa unidad hasta que:

1. La entidad responsable complete la revisión medioambiental exigida por el título 24 del CFR, parte 58, y el HUD apruebe la certificación medioambiental y la solicitud de liberación de fondos antes del inicio de la construcción, o el HUD realice una revisión medioambiental en virtud de 24 CFR parte 50 y notificó por escrito a la PHA la aprobación medioambiental del emplazamiento antes del inicio de la construcción; y
 2. La construcción de la unidad se ha completado y la unidad ha superado la inspección requerida y la inspección independiente, tal y como se indica en otra parte de este capítulo.
- Para las unidades propiedad de la PHA (tal y como se definen en 24 CFR 982.4), deben cumplirse todas las condiciones siguientes:
 - La PHA informa a la familia, tanto verbalmente como por escrito, de que tiene derecho a adquirir cualquier unidad elegible y que puede elegir libremente una unidad propiedad de la PHA sin presión ni orientación por parte de esta;
 - La unidad no es una vivienda no elegible.
 - La PHA contrata los servicios de una entidad independiente (tal y como se define en 24 CFR 982.4) para inspeccionar la unidad, revisar el informe de inspección independiente, revisar el contrato de venta, determinar la razonabilidad del precio de venta y cualquier financiación proporcionada por la PHA. Todas estas acciones deben completarse de acuerdo con los requisitos del programa.

La PHA no debe aprobar la unidad si se le ha informado de que el vendedor ha sido inhabilitado, suspendido o sujeto a una denegación limitada de participación.

15-VII.E. REQUISITOS ADICIONALES DE LA PHA PARA LA BÚSQUEDA Y LA COMPRA [24 CFR 982.629]

Es responsabilidad de la familia encontrar una vivienda que cumpla con los criterios para recibir asistencia para la adquisición de vivienda con vales. La PHA puede establecer el tiempo máximo que se le concederá a una familia para encontrar y comprar una vivienda, y puede exigir a la familia que informe sobre sus progresos en la búsqueda y compra de una vivienda. Si la familia no puede comprar una vivienda dentro del plazo máximo establecido por la PHA, esta puede emitir un vale para que la familia alquile una unidad o incluir el nombre de la familia en la lista de espera para obtener un vale.

Política de la PHA

La familia dispondrá de 120 días para identificar una vivienda y presentar un contrato de compraventa a la PHA para su revisión. Se concederá a la familia un plazo adicional de 120 días para cerrar la compra de la vivienda. Las PHA pueden conceder prórrogas de cualquiera de estos plazos por motivos justificados. La duración de las prórrogas se determinará caso por caso, pero en ningún caso podrá exceder un total de 125 días. El plazo máximo que se concederá a una familia para encontrar y completar la compra de una vivienda en virtud de la opción de propiedad de la vivienda es de 365 días.

Durante estos períodos, la familia seguirá recibiendo la ayuda para el alquiler del HCV de conformidad con cualquier contrato de alquiler y contrato HAP vigente hasta que la familia desocupe la vivienda alquilada para mudarse a la vivienda adquirida.

Todas las solicitudes de prórroga deben presentarse por escrito a la PHA antes de que expire el período para el que se solicita la prórroga. La PHA aprobará o denegará la solicitud de prórroga en un plazo de 10 días hábiles. Se notificará por escrito a la familia la decisión de la PHA.

La familia deberá informar a la PHA cada 30 días sobre los avances en la búsqueda y compra de una vivienda hasta que esta se haya adquirido.

Si la familia no puede completar la compra de una unidad dentro del plazo máximo requerido y no está recibiendo asistencia para el alquiler en virtud de un contrato HAP en el momento en que expire el plazo de búsqueda y compra, se le expedirá un vale para alquilar una unidad.

15-VII.F. ASESORAMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS [24 CFR 982.630]

Antes de comenzar la asistencia para la adquisición de vivienda para una familia, esta debe asistir y completar satisfactoriamente el programa de asesoramiento sobre vivienda y adquisición de vivienda previo a la asistencia exigido por la PHA. El HUD sugiere los siguientes temas para el asesoramiento previo a la asistencia exigido por la PHA:

- Mantenimiento del hogar (incluido el cuidado del terreno);
- Elaboración de presupuestos y gestión del dinero;
- Asesoramiento crediticio;
- Cómo negociar el precio de compra de una vivienda;
- Cómo obtener financiación para la compra de una vivienda y preaprobaciones de préstamos, incluida una descripción de los tipos de financiación disponibles y las ventajas y desventajas de los diferentes tipos de financiación;
- Cómo encontrar una vivienda, incluida información sobre oportunidades de acceso a la propiedad, colegios y transporte en la jurisdicción de la PHA;
- Ventajas de comprar una vivienda en una zona que no tiene una alta concentración de familias con bajos ingresos y cómo localizar viviendas en dichas zonas;
- Información sobre vivienda justa, incluyendo préstamos para vivienda justa y agencias locales encargadas de hacer cumplir la ley de vivienda justa; e
- Información sobre la Ley de Procedimientos de Liquidación Inmobiliaria (12 U.S.C. 2601 et seq.) (RESPA), las leyes estatales y federales sobre veracidad en los préstamos, y cómo identificar y evitar préstamos con términos y condiciones abusivos.

La PHA puede adaptar los temas tratados en el asesoramiento previo a la asistencia (tal y como se enumeran) a las circunstancias locales y a las necesidades de cada familia.

La PHA también puede ofrecer asesoramiento adicional después del inicio de la asistencia para la adquisición de vivienda (asesoramiento continuo). Si la PHA ofrece un programa de asesoramiento continuo para los participantes en la opción de adquisición de vivienda, la PHA tendrá la facultad discrecional de determinar si la familia está obligada a participar en el asesoramiento continuo.

Cualquier asesoramiento sobre la propiedad de la vivienda que se proporcione a las familias en relación con esta sección deberá ser realizado por un asesor de vivienda certificado por el HUD que trabaje para una agencia aprobada para participar en el Programa de Asesoramiento sobre Vivienda del HUD.

Política de la PHA

Plan administrativo

Las familias no estarán obligadas a participar en el asesoramiento continuo después del inicio de la asistencia para la adquisición de vivienda.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

15-VII.G. INSPECCIONES DE LA VIVIENDA, CONTRATO DE VENTA Y RECHAZO DEL VENDEDOR POR PARTE DE LA PHA [24 CFR 982.631]

Inspecciones de viviendas

La PHA no podrá comenzar a realizar los pagos mensuales de asistencia para la adquisición de vivienda a una familia hasta que haya inspeccionado la unidad y haya determinado que esta cumple con los estándares de calidad de la vivienda.

Política de la AHA

Cuando la familia encuentra una vivienda que desea comprar y presenta una copia de su oferta de compra o contrato, la AHA llevará a cabo una inspección en un plazo de 10 días hábiles. Cualquier elemento que no cumpla con los estándares de calidad de la vivienda deberá ser reparado antes de que la unidad pueda ser considerada elegible para el programa de propiedad de vivienda.

Un inspector profesional independiente seleccionado y pagado por la familia también debe inspeccionar la unidad. La inspección independiente debe abarcar los principales sistemas y componentes del edificio, incluidos los cimientos y la estructura, el interior y el exterior de la vivienda, así como los sistemas de techado, fontanería, electricidad y calefacción. El inspector independiente debe estar cualificado para informar sobre las condiciones de la propiedad, incluidos los principales sistemas y componentes del edificio.

La PHA no puede exigir a la familia que utilice un inspector independiente seleccionado por la PHA. El inspector independiente no puede ser un empleado o contratista de la PHA, ni ninguna otra persona bajo el control de la PHA. Sin embargo, la PHA puede establecer normas para la cualificación de los inspectores seleccionados por las familias en el marco de la opción de propiedad de la vivienda.

Política de la AHA

La familia debe contratar a un inspector profesional independiente, cuyo informe debe presentarse a la AHA para su revisión. Este inspector debe ser miembro de la Sociedad Americana de Inspectores de Viviendas (ASHI) u otra sociedad profesional reconocida, o un ingeniero con licencia. El inspector no puede ser un empleado o contratista de la AHA.

La PHA puede rechazar una unidad para recibir asistencia basándose en la información del informe del inspector independiente, incluso si se ha comprobado que la unidad cumple con los estándares de calidad de la vivienda.

Política de la AHA

La AHA revisará el informe profesional de manera oportuna y, en función de la presencia de problemas físicos importantes, podrá rechazar la compra de la vivienda.

Si la AHA rechaza la compra de una vivienda, se notificará por escrito a la familia los motivos del rechazo.

Mientras la familia reciba asistencia para la adquisición de vivienda, la AHA realizará una inspección cada dos años.

Contrato de venta

Antes de comenzar los pagos mensuales de asistencia para la adquisición de vivienda, uno o varios miembros de la familia deben celebrar un contrato de compraventa con el vendedor de la unidad que va a adquirir la familia. La familia debe entregar a la PHA una copia del contrato de compraventa. El contrato de compraventa debe:

- Especificar el precio y otras condiciones de venta del vendedor al comprador;
- Establecer que el comprador se encargará de realizar una inspección previa a la compra de la vivienda por parte de un inspector independiente seleccionado por el comprador;
- Establecer que el comprador no está obligado a comprar la unidad a menos que la inspección sea satisfactoria para él;
- Establecer que el comprador no está obligado a pagar ninguna reparación necesaria; y
- Incluir una certificación del vendedor en la que se indique que este no ha sido inhabilitado, suspendido ni sometido a una denegación limitada de participación en virtud del título 24 del CFR, parte 24.
- Un contrato para la venta de una unidad que aún no se encuentra en construcción debe cumplir todos los requisitos anteriores y los requisitos que se indican a continuación. El inicio de la construcción en incumplimiento de los requisitos que se indican a continuación anula el contrato de compraventa.
 - El comprador no está obligado a comprar la unidad a menos que se haya realizado una evaluación medioambiental y el emplazamiento haya recibido la aprobación medioambiental antes del inicio de la construcción, de conformidad con el artículo 24 CFR 982.628; y
 - La construcción no comenzará hasta que se haya completado la revisión medioambiental y el vendedor haya recibido una notificación por escrito de la PHA indicando que se ha obtenido la aprobación medioambiental. La aprobación medioambiental puede estar condicionada al acuerdo de las partes contratantes para modificar el diseño de la unidad o para adoptar medidas de mitigación.

Denegación de la aprobación de un vendedor

A su discreción administrativa, la PHA puede denegar la aprobación de un vendedor por los mismos motivos por los que una PHA puede rechazar a un propietario en el marco del programa HCV habitual [véase 24 CFR 982.306(c)].

15-VII.H. FINANCIACIÓN [24 CFR 982.632]

La PHA puede establecer requisitos para la financiación de la compra de una vivienda en virtud de la opción de propiedad de la vivienda. Estos pueden incluir requisitos relativos a la cualificación de los prestamistas, las condiciones de financiación, las restricciones relativas a la deuda garantizada por la vivienda, las condiciones del préstamo y la asequibilidad de la deuda. La PHA debe establecer políticas que describan estos requisitos en el plan administrativo.

Una PHA no puede exigir que las familias obtengan financiación de uno o varios prestamistas específicos, restringiendo así la capacidad de la familia para obtener condiciones de financiación favorables.

Política de la AHA

Como medida para evitar los préstamos abusivos, la AHA revisará la financiación de cada transacción de compra, incluidos los costes estimados de cierre. La AHA revisará los préstamos para detectar características como pagos globales, hipotecas de tipo variable y tipos de interés inusualmente altos, todas ellas prohibidas. La AHA tampoco aprobará hipotecas «financiadas por el vendedor» o «en propiedad del propietario». Más allá de estos criterios básicos, la AHA se basará en los prestamistas para determinar que el préstamo sea asequible para los participantes en el programa.

La hipoteca que solicite la familia debe exigir un pago inicial mínimo del tres por ciento del precio de venta, y el uno por ciento del pago inicial debe proceder de los fondos personales del comprador. La AHA no exigirá que la familia aporte más del uno por ciento de su propio dinero en la transacción. Sin embargo, en los casos en que una entidad crediticia exija una cantidad mayor, la familia podrá estar sujeta a las directrices de suscripción establecidas por su entidad crediticia.

La AHA aprobará la solicitud de una familia para utilizar su cuenta de depósito en garantía para la autosuficiencia familiar después del desembolso final del pago inicial y/o los gastos de cierre al comprar una unidad bajo la opción de propiedad de vivienda HCV.

15-VII.I. REQUISITOS DE ASISTENCIA CONTINUA; OBLIGACIONES DE LA FAMILIA [24 CFR 982.633]

La asistencia para la adquisición de vivienda solo se puede pagar mientras la familia reside en la vivienda. Si la familia se muda de la vivienda, la PHA no podrá continuar con la asistencia para la adquisición de vivienda después del mes en que la familia se muda. La familia o el prestamista no están obligados a reembolsar a la PHA la asistencia para la adquisición de vivienda correspondiente al mes en que la familia se muda.

Antes de comenzar la asistencia para la propiedad de la vivienda, la familia debe firmar una declaración de obligaciones familiares en el formulario prescrito por el HUD [Formulario HUD-52649]. En la declaración, la familia se compromete a cumplir con todas las obligaciones familiares en virtud de la opción de propiedad de la vivienda.

La familia debe cumplir con las siguientes obligaciones:

- La familia debe cumplir con los términos de la hipoteca que garantiza la deuda contraída para comprar la vivienda, o cualquier refinanciación de dicha deuda.
- La familia no podrá transmitir ni transferir la propiedad de la vivienda, salvo con fines de financiación, refinanciación o liquidación pendiente de la herencia de un miembro fallecido de la familia. El uso y la ocupación de la vivienda están sujetos a lo dispuesto en 24 CFR 982.551 (h) y (i).
- La familia debe proporcionar la información a la PHA o al HUD según se especifica en 24 CFR 982.551(b). La familia debe proporcionar además cualquier información que solicite la PHA o el HUD en relación con la financiación o refinanciación de la hipoteca, la venta o transferencia de cualquier interés en la vivienda, o los gastos de propiedad de la vivienda.
- La familia debe notificar a la PHA antes de mudarse de la vivienda.
- La familia debe notificar a la PHA si incumple el pago de la hipoteca utilizada para comprar la vivienda.
- La familia debe proporcionar a la PHA información sobre cualquier satisfacción o pago de la deuda hipotecaria.
- Ningún miembro de la familia puede tener ningún interés de propiedad en ninguna otra propiedad residencial.
- La familia debe cumplir con las obligaciones de una familia participante descritas en 24 CFR 982.551, excepto las siguientes disposiciones que no se aplican a la asistencia bajo la opción de propiedad de vivienda: 24 CFR 982.551(c), (d), (e), (f), (g) y (j).

Política de la AHA

Cualquier inspección que realice la AHA después de la inspección inicial se llevará a cabo con carácter consultivo. Se animará a la familia a realizar las reparaciones, pero no se le exigirá como condición para continuar recibiendo la ayuda.

15-VII.J. PLAZO MÁXIMO DE LA AYUDA A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS [24 CFR 982.634]

Salvo en el caso de una familia que reúna los requisitos para ser considerada familia de personas mayores o discapacitadas, los demás miembros de la familia (descritos a continuación) no podrán recibir asistencia para la adquisición de una vivienda durante más de:

- Quince años, si la hipoteca inicial contraída para financiar la compra de la vivienda tiene un plazo de 20 años o más; o
- Diez años, en todos los demás casos.

El plazo máximo descrito anteriormente se aplica a cualquier miembro de la familia que:

- Tenga un interés de propiedad en la unidad durante el tiempo en que se realicen los pagos de la vivienda; o
- Sea el cónyuge de cualquier miembro del hogar que tenga una participación en la propiedad de la unidad durante el tiempo en que se realicen los pagos de la vivienda.

En el caso de una familia de personas mayores, la excepción solo se aplica si la familia cumple los requisitos para ser considerada familia de personas mayores al inicio de la ayuda para la adquisición de una vivienda. En el caso de una familia con discapacidad, la excepción se aplica si, en cualquier momento durante la recepción de la ayuda para la adquisición de una vivienda, la familia cumple los requisitos para ser considerada familia con discapacidad.

Si, durante el transcurso de la ayuda para la adquisición de una vivienda, la familia deja de cumplir los requisitos para ser considerada una familia discapacitada o de edad avanzada, el plazo máximo será aplicable a partir de la fecha en que se inició la ayuda para la adquisición de una vivienda. Sin embargo, dicha familia deberá recibir al menos seis meses de ayuda para la adquisición de una vivienda después de que sea aplicable el plazo máximo (siempre que la familia reúna los demás requisitos para recibir la ayuda para la adquisición de una vivienda).

Si la familia ha recibido dicha ayuda para diferentes viviendas o de diferentes PHA, el total de los plazos de dicha ayuda estará sujeto al plazo máximo descrito en esta parte.



15-VII.K. PAGOS DE AYUDA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS Y GASTOS DE PROPIEDAD [24 CFR 982.635]

El pago mensual de asistencia para la propiedad de vivienda es el menor de los siguientes: el pago estándar del vale menos el pago total del inquilino, o los gastos mensuales de la propiedad de vivienda menos el pago total del inquilino. El monto del pago estándar no puede ser inferior al monto del pago estándar al inicio de la asistencia para la propiedad de vivienda.

Para determinar el importe del pago de la ayuda para la adquisición de una vivienda, la PHA utilizará el mismo calendario de pagos estándar, los mismos importes de pago estándar y las mismas normas de subvención que se describen en otras partes de este plan para el programa de vales de elección de vivienda. La norma de pago para una familia es la mayor de las siguientes cantidades: (i) la norma de pago determinada al inicio de la ayuda para la adquisición de una vivienda para la ocupación de la misma, o (ii) la norma de pago establecida en la última revisión periódica de los ingresos y la composición de la familia desde el inicio de la ayuda para la adquisición de una vivienda para la ocupación de la misma.

La PHA debe adoptar políticas para determinar el importe de los gastos de propiedad de la vivienda que permitirá la PHA de conformidad con los requisitos del HUD.

Los gastos de propiedad de la vivienda (sin incluir las cooperativas) deben incluir los importes permitidos por la PHA para cubrir:

- El capital y los intereses de la deuda hipotecaria inicial, cualquier refinanciación de dicha deuda y cualquier prima de seguro hipotecario en que se incurra para financiar la compra de la vivienda;
- Impuestos inmobiliarios y tasas públicas sobre la vivienda;
- Seguro de vivienda;
- La asignación de la PHA para gastos de mantenimiento;
- La asignación de la PHA para los gastos de reparaciones y sustituciones importantes;
- La asignación de la PHA para los servicios públicos de la vivienda;
- El capital y los intereses de la deuda hipotecaria contraída para financiar los gastos de reparaciones, sustituciones o mejoras importantes de la vivienda. Si un miembro de la familia es una persona con discapacidad, dicha deuda podrá incluir la deuda contraída por la familia para financiar los gastos necesarios para que la vivienda sea accesible para dicha persona, si la PHA determina que la concesión de dichos gastos como gastos de propiedad de la vivienda es necesaria como adaptación razonable para que la opción de propiedad de la vivienda sea fácilmente accesible y utilizable por dicha persona;
- Los pagos por arrendamiento de terrenos cuando una familia no es propietaria del título de propiedad del inmueble en el que se encuentra la vivienda [véase 24 CFR 982.628(b)];

- En el caso de una unidad de condominio, los gastos de funcionamiento o las cuotas de mantenimiento del condominio establecidos por la asociación de propietarios del condominio.

La PHA no tiene la facultad discrecional de excluir ninguno de los gastos de propiedad de vivienda enumerados ni de añadir ningún otro gasto adicional.

Los gastos de propiedad de la vivienda para un miembro de la cooperativa incluyen los importes permitidos por la PHA para cubrir:

- El cargo cooperativo en virtud del contrato de ocupación cooperativa, incluido el pago de los impuestos inmobiliarios y las tasas públicas sobre la vivienda;
- El capital y los intereses de la deuda inicial contraída para financiar la compra de las acciones de la cooperativa y cualquier refinanciación de dicha deuda;
- Seguro del hogar;
- La asignación de la PHA para gastos de mantenimiento;
- La asignación de la PHA para los costes de reparaciones y sustituciones importantes;
- El subsidio de servicios públicos de la PHA para el hogar; y
- El capital y los intereses de la deuda contraída para financiar reparaciones, sustituciones o mejoras importantes en la vivienda. Si un miembro de la familia es una persona con discapacidad, dicha deuda puede incluir la deuda contraída por la familia para financiar los gastos necesarios para que la vivienda sea accesible para dicha persona, si la PHA determina que la asignación de dichos gastos como gastos de propiedad de la vivienda es necesaria como adaptación razonable para que la opción de propiedad de la vivienda sea fácilmente accesible y utilizable por dicha persona.
- Los gastos de funcionamiento o las cuotas de mantenimiento de la cooperativa de propietarios.

Política de la AHA

La AHA utilizará los siguientes importes para los gastos de propiedad de la vivienda:

Pago mensual por la propiedad de la vivienda. Esto incluye el capital y los intereses de la deuda hipotecaria inicial, los impuestos y el seguro, las tasas públicas y cualquier prima de seguro hipotecario, si corresponde.

Subsidio para servicios públicos. El subsidio para servicios públicos de la AHA para la unidad, basado en el programa actual de subsidios para servicios públicos del HCV.

Asignación mensual para mantenimiento/reparaciones importantes/reemplazos. Se proporcionará una asignación mensual única para mantenimiento/reparaciones/reemplazos de 120 dólares al mes.

Cuotas mensuales de la cooperativa o el condominio. Si procede, el importe mensual de las cuotas de funcionamiento y mantenimiento de la cooperativa o la comunidad de propietarios.

Principal e intereses mensuales de la deuda por mejoras. Principal e intereses por reparaciones, sustituciones o mejoras importantes de la vivienda, si procede.

Pagos por arrendamiento de terrenos. Pagos por arrendamiento de terrenos cuando una familia no es propietaria del título de propiedad del inmueble en el que se encuentra la vivienda.

La PHA puede pagar los pagos de asistencia para la propiedad de la vivienda directamente a la familia o, a discreción de la PHA, a un prestamista en nombre de la familia. Si el pago de la asistencia excede el monto adeudado al prestamista, la PHA debe pagar el exceso directamente a la familia.

Política de la AHA

El pago de la ayuda para la vivienda de la AHA se abonará directamente a la familia. Será responsabilidad de la familia realizar el pago íntegro al prestamista. La AHA podrá hacer una excepción si la familia solicita que el pago se realice directamente al prestamista y este acuerdo es aceptable para la entidad hipotecaria. Si el pago de la ayuda supera el importe adeudado al prestamista, la AHA deberá abonar el excedente directamente a la familia.

15-VII.L. TRANSFERIBILIDAD [24 CFR 982.636, 982.637, 982.353(b) y (c), 982.552, 982.553]

Sujeto a las restricciones sobre portabilidad incluidas en las regulaciones del HUD y las políticas de la PHA, una familia puede ejercer la portabilidad si la PHA receptora administra un programa de propiedad de vivienda con vales y acepta nuevas familias para la propiedad de vivienda. La PHA receptora puede incorporar a la familia a su programa de vales o facturar a la PHA inicial.

La familia debe asistir a las sesiones informativas y de asesoramiento exigidas por la PHA receptora. La PHA receptora determinará si la financiación y el estado físico de la unidad son aceptables. La PHA receptora debe notificar inmediatamente a la PHA inicial si la familia ha comprado una unidad elegible en el marco del programa o si la familia no puede comprar una vivienda en el plazo máximo establecido por la PHA.

15-VII.M. MUDANZA CON CONTINUACIÓN DE LA ASISTENCIA [24 CFR 982.637]

Una familia que reciba asistencia para la adquisición de una vivienda puede mudarse con asistencia continuada basada en el inquilino o con asistencia para la adquisición de una vivienda mediante vales.

La PHA debe determinar que se han cumplido todos los requisitos iniciales si una familia que ha recibido asistencia para la adquisición de vivienda desea mudarse con asistencia continuada para la adquisición de vivienda. Sin embargo, no se aplican los siguientes casos:

- El requisito de que la familia sea propietaria de una vivienda por primera vez no es aplicable.
- El requisito de asesoramiento previo a la asistencia no es aplicable. Sin embargo, la PHA puede exigir que la familia complete un asesoramiento adicional (antes o después de mudarse a una nueva unidad con asistencia continua para la propiedad de la vivienda).

La asistencia continuada basada en el inquilino para una nueva vivienda no puede comenzar mientras cualquier miembro de la familia sea propietario de la vivienda anterior. Sin embargo, cuando la familia o un miembro de la familia es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, y la mudanza es necesaria para proteger la salud o la seguridad de la familia o de un miembro de la familia (o cualquier miembro de la familia ha sido víctima de una agresión sexual que ocurrió en el inmueble durante los 90 días naturales anteriores a la solicitud de mudanza de la familia), dicha familia o miembro de la familia puede recibir asistencia continuada basada en el inquilino, incluso si posee algún título u otro interés en la vivienda anterior.

La PHA puede denegar el permiso para mudarse a una nueva unidad con asistencia continuada mediante vales:

- Si la PHA no dispone de fondos suficientes para proporcionar asistencia continuada.
- De conformidad con el artículo 24 CFR 982.638, relativo a la denegación o la terminación de la asistencia.
- De conformidad con la política de la PHA relativa al número de mudanzas en un periodo de 12 meses.

La PHA debe denegar a la familia el permiso para mudarse a una nueva unidad con asistencia continua para el alquiler con vales si:

- La familia ha incumplido una hipoteca asegurada por la FHA; y
- La familia no demuestra que ha transferido, o que transferirá, la titularidad de la vivienda, tal y como exige el HUD, al HUD o a la persona designada por el HUD; y
- La familia se ha mudado, o se mudará, de la vivienda dentro del plazo establecido o aprobado por el HUD.

Política de AHA

Para las familias que participan en la opción de acceso a la propiedad, las solicitudes de mudanza se aprobarán o denegarán de acuerdo con las políticas de la AHA establecidas en el capítulo 10.

La AHA no exigirá asesoramiento adicional a las familias que se muden y sigan recibiendo asistencia.

15-VII.N. DENEGACIÓN O FINALIZACIÓN DE LA ASISTENCIA [24 CFR 982.638]

En cualquier momento, la PHA puede denegar o cancelar la asistencia para la adquisición de vivienda de conformidad con los requisitos del programa HCV establecidos en 24 CFR 982.552 (Motivos para la denegación o cancelación de la asistencia) o 24 CFR 982.553 (Delitos cometidos por miembros de la familia).

La PHA también puede denegar o rescindir la asistencia por incumplimiento de las obligaciones de los participantes descritas en 24 CFR Partes 982.551 o 982.633 y de conformidad con su propia política, con la excepción del incumplimiento de las obligaciones del programa de Autosuficiencia Familiar, tal y como se prohíbe en los requisitos alternativos establecidos en la Notificación FR 12/29/14.

La asistencia para la adquisición de vivienda para una familia se rescinde automáticamente 180 días naturales después del último pago de asistencia para la adquisición de vivienda en nombre de la familia. Sin embargo, una PHA puede conceder una exención de este requisito en aquellos casos en que la rescisión automática suponga una dificultad extrema para la familia.

Política de la AHA

Para que la AHA considere la posibilidad de eximir del requisito de rescindir automáticamente la ayuda para la adquisición de vivienda 180 días después del último pago de ayuda para la vivienda realizado por la AHA en nombre de la familia, esta debe presentar una solicitud por escrito a la AHA al menos 30 días antes de la fecha de rescisión automática. La solicitud debe incluir una explicación de las circunstancias que causarán una dificultad extrema para la familia (por ejemplo, la pérdida inminente de ingresos o del empleo), así como la documentación que respalde la solicitud. La AHA determinará, caso por caso, si concede la exención del requisito y por qué período de tiempo. En ningún caso la AHA pospondrá la terminación más allá de 90 días adicionales.

La PHA deberá rescindir la ayuda para la adquisición de vivienda mediante vales a cualquier miembro de la familia que reciba ayuda para la adquisición de vivienda y que sea despojado de la vivienda en virtud de una sentencia o orden de ejecución hipotecaria sobre cualquier hipoteca (ya sea asegurada por la FHA o no) que garantice la deuda contraída para la compra de la vivienda, o cualquier refinanciación de dicha deuda.

Política de la AHA

La AHA rescindiré la ayuda a la propiedad de la vivienda de una familia si esta incumple cualquiera de las obligaciones del propietario enumeradas en la sección 1, así como por cualquiera de los motivos enumerados en la sección 2 del formulario HUD-52649, Declaración de obligaciones del propietario del programa de vales para la elección de vivienda y la propiedad de la vivienda.

Al tomar la decisión de rescindir la asistencia para la adquisición de vivienda, la AHA considerará las alternativas descritas en la Sección 12-II.C y otros factores descritos en la Sección 12-

II.D. Tras considerar dichas alternativas y factores, la AHA podrá, según cada caso, decidir no rescindir la ayuda.

Las notificaciones de terminación se enviarán de conformidad con los requisitos y políticas establecidos en la Sección 12-II.F.

Capítulo 16

ADMINISTRACIÓN DEL

PROGRAMA

INTRODUCCIÓN

Este capítulo trata las políticas y prácticas administrativas que son relevantes para las actividades cubiertas en este plan. Las políticas se tratan en siete partes, tal y como se describe a continuación:

Parte I: Reserva para gastos administrativos. Esta parte describe las políticas de la PHA con respecto a la supervisión de los gastos de su reserva para gastos administrativos.

Parte II: Establecimiento de normas y calendarios del programa. Esta parte describe qué son las normas de pago y cómo se actualizan, así como la forma en que se establecen y revisan las asignaciones para servicios públicos.

Parte III: Revisiones y audiencias informales. Esta parte describe los requisitos y procedimientos para las revisiones y audiencias informales, así como para las audiencias informales relativas a la condición de ciudadano.

Parte IV: Deudas del propietario o la familia con la PHA. Esta parte describe las políticas para la recuperación del dinero que la PHA ha pagado en exceso en nombre de las familias o a los propietarios, y describe las circunstancias en las que la PHA ofrecerá acuerdos de reembolso a los propietarios y las familias. También se analizan las consecuencias del incumplimiento de los pagos de acuerdo con un acuerdo de reembolso.

Parte V: Programa de Evaluación de la Gestión de la Sección 8 (SEMAP). Esta parte describe lo que representan las puntuaciones del SEMAP, cómo se establecen y cómo afectan a una PHA.

Parte VI: Mantenimiento de registros. Todos los aspectos del programa implican cierto tipo de mantenimiento de registros. En esta parte se describen los derechos de privacidad de los solicitantes y participantes, así como las políticas de conservación de registros que seguirá la PHA.

Parte VII: Notificación y mantenimiento de registros para niños con niveles elevados de plomo en sangre. Esta parte describe las responsabilidades de la PHA en materia de notificación, recopilación de datos y mantenimiento de registros relativos a los niños menores de seis años con niveles elevados de plomo en sangre que reciben asistencia del HCV.

Parte VIII: Determinación de fondos insuficientes. Esta parte describe las políticas de la PHA para determinar si hay fondos suficientes para emitir vales, aprobar mudanzas a unidades o áreas de mayor costo y continuar la asistencia a todas las familias participantes.

Parte IX: Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA): Notificación, documentación y confidencialidad. Esta parte contiene términos clave utilizados en la VAWA y describe los requisitos relacionados con la notificación a las familias y a los propietarios sobre sus derechos y responsabilidades en virtud de la VAWA; la solicitud de documentación a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas; y el mantenimiento de la confidencialidad de la información obtenida de las víctimas.



PARTE I: RESERVA PARA GASTOS ADMINISTRATIVOS [24 CFR 982.155]

La PHA mantendrá reservas para gastos administrativos, o posición neta sin restricciones (UNP), para que el programa pueda pagar los gastos administrativos que excedan los gastos administrativos pagados por el HUD durante el año fiscal de la PHA. Las leyes de asignaciones presupuestarias del HUD a partir del año fiscal 2004 han especificado que los fondos destinados a gastos administrativos solo pueden utilizarse para actividades relacionadas con la prestación de asistencia HCV, incluidas las actividades de desarrollo relacionadas. La notificación PIH 2012-9 cita dos ejemplos de actividades de desarrollo relacionadas: la modificación de unidades con fines de accesibilidad y el desarrollo de unidades de vales basadas en proyectos. El aviso aclara que otras actividades también pueden considerarse actividades de desarrollo relacionadas. Las tasas administrativas que permanezcan en la cuenta UNP procedentes de fondos proporcionados antes de 2004 pueden utilizarse para «otros fines de vivienda permitidos por la legislación estatal y local», de conformidad con el artículo 24 CFR 982.155(b)(1).

Además, tal y como se especifica en la Notificación PIH 2022-18, las PHA pueden utilizar los fondos de las tasas administrativas tanto para gastos administrativos como para «otros gastos» necesarios para emplear estrategias y llevar a cabo actividades que vayan más allá de las responsabilidades administrativas habituales con el fin de facilitar el arrendamiento y el uso satisfactorios de los vales de elección de vivienda por parte de las familias, por ejemplo, mediante la ayuda para el depósito de garantía y la captación de propietarios y los pagos de incentivos, entre otros gastos permitidos especificados en la notificación. Las PHA también pueden utilizar el UNP para estos gastos [Aviso PIH 2022-18].

Si una PHA no ha administrado adecuadamente su programa HCV, el HUD puede prohibir el uso de los fondos de la cuenta UNP y puede ordenar a la PHA que utilice los fondos de esa cuenta para mejorar la administración del programa, para gastos del HCV HAP o para reembolsar gastos no elegibles de conformidad con la normativa del 24 CFR 982.155(b)(3).

El HUD exige que la Junta de Comisionados de la PHA u otros funcionarios autorizados establezcan el importe máximo que se puede cargar a la cuenta UNP sin aprobación específica.

Política de la AHA

Los gastos de la cuenta UNP se realizarán de conformidad con todos los requisitos federales aplicables. Los gastos no superarán los 10 000 dólares por incidente sin la aprobación previa de la Junta de Comisionados de la AHA.

PARTE II: ESTABLECIMIENTO DE NORMAS Y CALENDARIOS DEL

PROGRAMA 16-II.A. RESUMEN

Aunque muchos de los requisitos del programa son establecidos de manera centralizada por el HUD, las normas del programa HCV

reconocen que se requiere cierta flexibilidad para permitir que la PHA adapte el programa a las condiciones locales. En esta parte se analiza cómo la PHA establece y actualiza determinados calendarios y normas que se utilizan para administrar el programa a nivel local. En otros capítulos se proporcionan detalles sobre cómo se aplican estos calendarios a las familias individuales. Los calendarios y normas que se analizan aquí incluyen:

- *Normas de pago*, que dictan la subvención máxima que puede recibir una familia (la aplicación de las normas de pago se analiza en el capítulo 6); y
- *Subsidio para servicios públicos*, que especifica cómo se debe ajustar el pago de una familia para tener en cuenta los servicios públicos pagados por el inquilino (la aplicación de los subsidios para servicios públicos se analiza en el capítulo 6).

Política de la AHA

Se pueden consultar copias de la norma de pago y los calendarios de subsidios para servicios públicos en las oficinas de la AHA durante el horario laboral habitual y en el sitio web de la AHA.

Las familias, los propietarios y los miembros del público pueden presentar comentarios por escrito sobre los calendarios que se analizan en esta parte, en cualquier momento, para que se tengan en cuenta durante el próximo ciclo de revisión.

La AHA conservará la documentación que respalde su revisión anual de las normas de pago y los calendarios de subsidios para servicios públicos. Esta documentación se conservará durante al menos tres años.

16-II.B. NORMAS DE PAGO [24 CFR 982.503; HCV GB, capítulo 7; y Aviso PIH 2024-34]

La norma de pago establece el subsidio máximo que una familia puede recibir de la PHA cada mes [24 CFR 982.505(a)]. Las normas de pago se basan en los alquileres justos de mercado (FMR) publicados anualmente por el HUD. Los FMR se establecen en un percentil dentro de la distribución de alquileres de las viviendas de alquiler de calidad estándar en cada zona FMR. En la mayoría de las jurisdicciones, las FMR se fijan en el percentil 40 de los alquileres brutos en el área de mercado.

En el programa HCV, el FMR puede establecerse a nivel de código postal, área de mercado metropolitana o condado no metropolitano. Dentro de cada área FMR, el FMR aplicable es el publicado por el HUD:

- FMR para áreas pequeñas (SAFMR);

- Para cualquier área metropolitana designada como área SAFMR; o
- En cualquier lugar en el que una PHA haya notificado al HUD que utilizará voluntariamente los SAFMR;
- FMR metropolitano para cualquier otra área metropolitana; o
- FMR para cualquier otro condado no metropolitano.

La PHA debe establecer un calendario de pagos estándar que fije los importes estándar de los pagos para cada zona FMR dentro de la jurisdicción de la PHA y para cada tamaño de unidad dentro de cada una de las zonas FMR. En muchos casos, una sola zona FMR abarcará toda la jurisdicción de la PHA. Las jurisdicciones de algunas PHA incluyen más de una zona FMR. Las normas de pago establecidas por la PHA dentro del área de normas de pago siempre deben estar dentro del rango básico del área FMR aplicable, o de cualquier norma de pago excepcional aprobada por el HUD. Las regulaciones del programa y esta política se refieren al «FMR aplicable». El «FMR aplicable» es el SAFMR publicado por el HUD para las PHA en áreas SAFMR obligatorias o para aquellas PHA que han optado por utilizar el SAFMR, ambos se discuten a continuación.

PHA de FMR de área pequeña (obligatorias y voluntarias) [Aviso PIH 2018-01; Aviso PIH 2023-32; Aviso PIH 2024-34; y Guía para la implementación de los alquileres de mercado justos de área pequeña (SAFMR)].

Los SAFMR son FMR calculados a nivel de código postal, en lugar de para todo un condado metropolitano o no metropolitano.

El HUD identifica qué áreas metropolitanas deben utilizar los SAFMR en función de los importantes retos que plantean la concentración de vales y las condiciones del mercado. Las PHA que administran el programa HCV en esas áreas deben utilizar los SAFMR al establecer las normas de pago (PHA con SAFMR obligatorios). Las PHA con SAFMR obligatorios deben utilizar los SAFMR para cualquier parte de su jurisdicción situada en el área SAFMR.

Prevía notificación al HUD, las PHA que no se encuentren en áreas obligatorias para el SAFMR pueden optar por participar y adoptar voluntariamente los SAFMR para una o más de las áreas FMR en las que la PHA administra vales (PHA que optan por participar). Una PHA que ejerza esta opción en un área metropolitana o en un condado no metropolitano no está obligada a ejercerla en otras áreas metropolitanas o condados no metropolitanos. Una PHA que opte por participar en los SAFMR puede posteriormente optar por no participar mediante la revisión del plan administrativo y la notificación al HUD.

Alternativamente, las PHA pueden optar por utilizar las SAFMR solo como base para las normas de pago excepcionales en algunas o todas las áreas no obligatorias de las SAFMR que cubren o se encuentran dentro de sus jurisdicciones. Estas PHA no se consideran PHA que optan por participar.

Cuando corresponda, las SAFMR se aplican a todos los vales basados en inquilinos en la jurisdicción de la PHA, incluidos los vales especiales, como el programa de Vivienda de Apoyo para Veteranos (VASH), el Programa de Unificación Familiar (FUP) y tipos de vivienda especiales, como las habitaciones individuales (SRO) y los vales para la propiedad de viviendas. Las SAFMR no se aplican al alquiler de espacios para casas prefabricadas.

Política de la AHA

La AHA no es una AHA obligatoria para las SAFMR.

La AHA no adoptará voluntariamente el uso de las SAFMR, salvo para establecer normas de pago excepcionales en determinadas zonas con códigos postales específicos.

El rango básico [24 CFR 982.503(c) y Aviso PIH 2024-34]

La PHA puede establecer una norma de pago dentro del «rango básico» establecido por el HUD, entre el 90 % y el 110 % del FMR publicado para cada tamaño de unidad, sin la aprobación del HUD ni notificación previa al HUD. Para cada zona de norma de pago, la PHA debe establecer un importe de norma de pago para cada tamaño de unidad que puede basarse en el mismo porcentaje del FMR publicado (por ejemplo, todas las unidades al 100 % del FMR), o la PHA puede establecer normas de pago diferentes para diferentes tamaños de unidad (por ejemplo, 1 dormitorio al 90 % y 2 dormitorios al 100 % del FMR).

Áreas designadas con normas de pago estándar [24 CFR 982.503(a)(3) y Aviso PIH 2024-34]

La PHA puede establecer áreas designadas con normas de pago dentro de cada área FMR en la que la PHA establezca normas de pago diferentes, siempre que cada área no sea más pequeña que un grupo de manzanas censales. Si la PHA designa áreas con normas de pago, debe incluir en el plan administrativo los criterios utilizados para determinar las áreas designadas y los importes de las normas de pago para dichas áreas.

Política de la AHA

La AHA no ha establecido ninguna zona con normas de pago designadas.

Normas de pago excepcionales [24 CFR 982.503(d), Aviso PIH 2018-01, Aviso PIH 2024-34 y Aviso FR 9/27/21]

Existen varias opciones disponibles para aumentar los estándares de pago por encima del rango básico. Se conocen como *estándares de pago excepcionales*, que son estándares de pago que superan el 110 % del FMR publicado. Los siguientes son tipos de estándares de pago excepcionales:

- Normas de pago basadas en los SAFMR en los códigos postales donde el SAFMR es superior al FMR aplicable al condado metropolitano o no metropolitano.

- Normas de pago superiores al 110 % y hasta el 120 % de la FMR aplicable
- Normas de pago superiores al 120 % de la FMR aplicable
- Normas de pago de hasta el 120 % de la FMR para viviendas de apoyo para veteranos (HUD-VASH)
- Normas de pago necesarias como adaptación razonable

Normas de pago basadas en los SAFMR en los códigos postales donde el SAFMR es superior al FMR:

Prevía notificación al HUD, una PHA que no esté situada en una zona SAFMR o que no haya optado por adoptar voluntariamente los SAFMR podrá establecer una norma de pago excepcional para una zona con un código postal que supere el rango básico del FMR del área metropolitana o del condado, hasta un máximo del 110 % del SAFMR de dicha zona con código postal. Si un área de excepción cruza uno o más límites FMR, entonces el importe máximo de la norma de pago excepcional que una PHA puede adoptar para el área sin la aprobación del HUD es el 110 % del área del código postal con el importe SAFMR más bajo. Una PHA que adopte una norma de pago excepcional de conformidad con esta autoridad debe aplicarla a toda el área del código postal.

Normas de pago superiores al 110 % y hasta el 120 %: previa notificación al HUD, una PHA puede establecer normas de pago excepcionales entre el 110 % y el 120 % del FMR aplicable si cumple uno de los siguientes criterios:

- Tasa de éxito: menos del 75 % de las familias a las que la PHA ha concedido vales para inquilinos durante el último periodo de 12 meses para el que se dispone de datos sobre la tasa de éxito se han convertido en participantes en el programa; o
- Carga del alquiler: más del 40 % de las familias con asistencia basada en el inquilino pagan más del 30 % de sus ingresos ajustados como parte de la contribución familiar.

La PHA puede volver al rango básico en cualquier momento sin notificarlo al HUD.

Las PHA pueden combinar normas de pago excepcionales basadas en el SAFMR y normas de pago excepcionales superiores al 110 % y hasta el 120 %.

Otras normas de pago excepcionales: Las PHA pueden solicitar la aprobación del HUD para establecer normas de pago excepcionales de hasta el 120 % del FMR cuando no se aplican los criterios anteriores o con el fin de establecer normas de pago excepcionales que superen el 120 % del FMR. Las solicitudes pueden presentarse para toda una zona FMR o para una parte designada de la zona FMR.

Normas de pago excepcionales para VASH: Además, el HUD permite a las PHA establecer una norma de pago excepcional del HUD-VASH (HUD-Veterans Affairs Supportive Housing, Vivienda de Apoyo para Veteranos del HUD). Las PHA pueden llegar hasta un máximo del 120 % del FMR o del SAFMR específicamente para las familias VASH.

Las PHA que deseen establecer una norma de pago excepcional para VASH superior al 120 % deben solicitar una exención al HUD (véase la sección 19-III.E.).

Una vez adoptadas las normas de pago excepcionales, la PHA podrá aplicar dichas normas a todas las unidades o solo a las unidades de un tamaño determinado. Las normas de pago excepcionales podrán establecerse para una parte designada del área FMR (denominada «área excepcional») o para toda el área FMR. Las áreas excepcionales suelen ser condados, ciudades, pueblos, códigos postales o distritos censales. Sin embargo, siempre que el área de excepción no sea más pequeña que un grupo de bloques censales, la PHA puede determinar el área para el área de excepción.

Política de la AHA

La AHA no ha establecido normas de pago excepcionales.

Adaptaciones razonables [24 CFR 982.503(d)(5), 24 CFR 982.505(d), Aviso PIH 2024-34 y Aviso PIH 2010-26]

Por lo general, no se permiten excepciones unitarias a las normas de pago de la PHA. Sin embargo, se puede hacer una excepción en casos individuales como adaptación razonable para una familia que incluye a una persona con discapacidades. (Consulte el Capítulo 2 para obtener más información sobre las adaptaciones razonables). Este tipo de excepción no afecta el calendario de normas de pago de la PHA.

Si se requiere como adaptación razonable, la PHA puede hacer una excepción a la norma de pago sin la aprobación del HUD si el importe de la excepción no supera el 120 % del FMR/SAFMR aplicable al tamaño de la unidad (o, en el caso de VASH, hasta el 140 % del FMR/SAFMR). La PHA puede solicitar la aprobación del HUD para una excepción a la norma de pago para una familia en particular si el importe requerido supera el 120 % del FMR/SAFMR.

Política de la AHA

Una familia que requiera una adaptación razonable puede solicitar una norma de pago más elevada en el momento de presentar la solicitud de aprobación de arrendamiento (RTA). La familia debe documentar la necesidad de la excepción. Para aprobar una excepción o solicitarla al HUD, la AHA debe determinar que:

Hay escasez de viviendas asequibles que sean adecuadas para la familia;

La parte que le correspondería a la familia superaría el 40 % de los ingresos mensuales ajustados; y

El alquiler de la vivienda es razonable.

Norma de pago por debajo del rango básico [24 CFR 982.503(e) y Aviso PIH 2024-34]

La PHA debe solicitar la aprobación del HUD para establecer un importe estándar de pago inferior al rango básico. A su entera discreción, el HUD puede aprobar el establecimiento de un pago

estándar inferior al rango básico. El HUD tendrá en cuenta la carga que supone el alquiler para las familias que reciben asistencia en el marco del programa.

Actualización de las normas de pago [24 CFR 982.503(c)(3) y Aviso PIH 2023-24]

El HUD publica los FMR en el *Registro Federal* y también los pone a disposición en el sitio web del HUD con fecha de entrada en vigor el 1 de octubre. Cuando el HUD actualiza los FMR, la PHA debe revisar los importes y el calendario de sus normas de pago en un plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de entrada en vigor de los FMR publicados, si las revisiones son necesarias para mantenerse dentro del rango básico. El HUD puede exigir a la PHA que realice ajustes adicionales si determina que la carga que supone el alquiler para las familias asistidas en la jurisdicción de la PHA es inaceptablemente alta [24 CFR 982.503(h)]. Las PHA deben incluir una copia del calendario de normas de pago en los materiales informativos sobre los vales, y el HUD recomienda encarecidamente a las PHA que publiquen su calendario de normas de pago en su sitio web.

Política de la AHA

La AHA revisará la idoneidad de las normas de pago anualmente, cuando se publique el nuevo FMR, y en cualquier otro momento que se considere necesario. Además de garantizar que las normas de pago se mantengan siempre dentro del «rango básico», la AHA tendrá en cuenta los siguientes factores a la hora de determinar si se debe realizar un ajuste en el calendario de normas de pago:

Disponibilidad de fondos: La AHA revisará los gastos previstos del HAP para determinar el impacto que los ajustes previstos en las subvenciones tendrán en los fondos disponibles para el programa y en el número de familias atendidas. La AHA comparará el número de familias que podrían recibir asistencia con los importes revisados de las normas de pago con el número de familias que reciben asistencia con los importes actuales de las normas de pago.

Carga del alquiler de las familias participantes: La carga del alquiler se determinará identificando el porcentaje de familias, para cada tamaño de unidad, que pagan más del 30 % de sus ingresos mensuales ajustados como parte de la cuota familiar. Cuando el 40 % o más de las familias, para cualquier tamaño de unidad, pagan más del 30 % de los ingresos mensuales ajustados como parte de la cuota familiar, la AHA considerará aumentar el estándar de pago. Al evaluar la carga del alquiler, la AHA no incluirá a las familias que alquilan una unidad más grande que el tamaño de su unidad familiar.

Calidad de las unidades seleccionadas: La AHA puede revisar la calidad de las unidades seleccionadas por las familias participantes al determinar el porcentaje de los ingresos que las familias pagan por la vivienda, con el fin de garantizar que los aumentos de la norma de pago solo se realicen cuando sea necesario para alcanzar el rango medio del mercado.

Cambios en el alquiler al propietario: La AHA puede revisar una muestra de las unidades para determinar con qué frecuencia los propietarios aumentan o disminuyen los alquileres y el porcentaje medio de aumentos y disminuciones por tamaño de dormitorio.

Disponibilidad de unidades: La AHA puede revisar la disponibilidad de unidades para cada tamaño de unidad, especialmente en zonas con baja concentración de familias pobres y pertenecientes a minorías.

Tiempo de alquiler y tasa de éxito: La AHA puede considerar el porcentaje de familias que no pueden encontrar una vivienda adecuada antes de que expire el vale y si las familias abandonan la jurisdicción para encontrar una vivienda asequible.

Las fechas de entrada en vigor de los cambios en los importes estándar de pago se determinarán en el momento de la actualización. La AHA se asegurará siempre de que los estándares de pago se mantengan dentro del rango básico. La AHA publicará su calendario de normas de pago en su sitio web e incluirá una copia en los materiales informativos sobre los vales.

16-II.C. SUBVENCIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS [24 CFR 982.517]

Se utiliza un calendario de subsidios para servicios públicos establecido por la PHA para determinar la parte que corresponde a la familia y el subsidio de la PHA. La PHA debe mantener un calendario de subsidios para servicios públicos para (1) todos los servicios públicos pagados por los inquilinos, (2) el costo de los refrigeradores y cocinas suministrados por los inquilinos, y (3) otros servicios de vivienda pagados por los inquilinos, como la recolección de basura. La PHA debe mantener un programa de subsidios para servicios públicos para toda la zona. El programa de subsidios para servicios públicos debe determinarse en función del costo típico de los servicios públicos y los servicios pagados por los hogares que ahorran energía y ocupan viviendas de tamaño y tipo similares en la misma localidad. Al elaborar el programa, la PHA debe utilizar los patrones normales de consumo de la comunidad en su conjunto y las tarifas actuales de los servicios públicos.

La asignación para servicios públicos debe incluir los servicios públicos y otros servicios que sean necesarios en la localidad para proporcionar una vivienda que cumpla con los estándares de calidad de la vivienda. Los costos de teléfono, televisión por cable/satélite e Internet no están incluidos en la lista de asignaciones para servicios públicos.

En el programa de subsidios para servicios públicos, la PHA debe clasificar los servicios públicos y otros servicios de vivienda de acuerdo con las siguientes categorías generales: calefacción, aire acondicionado, cocina, agua caliente, agua, alcantarillado, recolección de basura, otros servicios eléctricos, costo del refrigerador proporcionado por el inquilino, costo de la estufa proporcionada por el inquilino, recargos aplicables y otros servicios de vivienda especificados.

El costo de cada servicio público y de vivienda debe indicarse por separado según el tamaño y el tipo de unidad. El capítulo 18 de la *Guía del HCV* proporciona orientación detallada a la PHA sobre cómo establecer los programas de subsidios para servicios públicos.

La PHA debe indicar su política de pago de subsidios para servicios públicos en el plan administrativo y aplicarla de manera coherente a todos los hogares. La PHA debe proporcionar una copia del programa de subsidios para servicios públicos al HUD.

Subsidio para servicios públicos eficientes desde el punto de vista energético [24 CFR 982.517(b)(2)(ii)]

Además de la norma de subsidio para servicios públicos para toda la zona, la PHA puede mantener un programa de subsidios para servicios públicos eficientes en el consumo de energía para toda la zona, que se utilizará para las unidades que se encuentren en un edificio que cumpla con las normas de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED) o Energy Star.

Política de la AHA

La AHA no mantendrá un programa de subsidios para servicios públicos eficientes en el consumo de energía.

Aire acondicionado [24 CFR 982.517(b)(1)(iii)]

La PHA debe proporcionar una asignación para servicios públicos de aire acondicionado cuando la mayoría de las unidades de vivienda del mercado dispongan de aire acondicionado central o estén cableadas para la instalación de aparatos de aire acondicionado por parte de los inquilinos.

Política de la AHA

La AHA ha incluido una asignación para aire acondicionado en su programa. La unidad debe contar con aire acondicionado central o un aparato de aire acondicionado portátil para que la AHA aplique esta asignación al cálculo del alquiler y la subvención de una familia.

Adaptaciones razonables y ayudas individuales

A petición de una familia que incluye a una persona con discapacidad, la PHA debe aprobar una asignación para servicios públicos que sea superior al importe aplicable en el programa de asignaciones para servicios públicos si se necesita una asignación más elevada como adaptación razonable para que el programa sea accesible y utilizable por el miembro de la familia con discapacidad [24 CFR 982.517(e)]. Véase el capítulo 2 para conocer las políticas relativas a la solicitud y aprobación de adaptaciones razonables.

Además, la PHA puede conceder solicitudes de exención de los cargos que excedan la asignación para servicios públicos por motivos razonables, tales como necesidades especiales de personas mayores, enfermas o residentes con discapacidades, o factores especiales que escapen al control del residente, según lo considere apropiado la PHA. La familia debe solicitar la asignación más alta y proporcionar a la PHA una explicación de la necesidad de la exención individual e información sobre el importe de la asignación adicional necesaria [véase HCV GB, p. 18-8].

Las PHA deben elaborar criterios para conceder exenciones individuales y notificar a los residentes la disponibilidad de dichas exenciones, así como informar a los participantes sobre la disponibilidad de programas de exención individual (a veces denominados «descuentos médicos básicos») ofrecidos por la empresa de servicios públicos local. Las políticas para conceder excepciones a las asignaciones para servicios públicos se encuentran en la sección 6-

III.D. del presente plan.

Revisiones de las subvenciones para servicios públicos

La PHA debe revisar su calendario de subsidios para servicios públicos cada año y debe modificarlo si se ha producido un cambio del 10 % o más en cualquier tarifa de servicios públicos desde la última vez que se revisó el subsidio para ese servicio público [24 CFR 982.517(c)(1)].

La PHA debe conservar la información que respalde su revisión anual de las asignaciones para servicios públicos y cualquier revisión realizada en su programa de asignaciones para servicios públicos.

PARTE III: REVISIONES INFORMALES Y AUDIENCIAS

16-III.A. RESUMEN

Tanto los solicitantes como los participantes tienen derecho a discrepar y a recurrir determinadas decisiones de la PHA que puedan afectarles negativamente. En esta sección se analizan las decisiones de la PHA que pueden ser recurridas por los solicitantes y participantes.

El proceso para las apelaciones de los solicitantes contra las decisiones de la PHA se denomina «revisión informal». Para los participantes (o solicitantes a los que se les ha denegado la admisión por cuestiones de ciudadanía), el proceso de apelación se denomina «audiencia informal». Las PHA están obligadas a incluir procedimientos de revisión informal para los solicitantes y procedimientos de audiencia informal para los participantes en sus planes administrativos [24 CFR 982.54(d)(12) y (13)].

16-III.B. REVISIONES INFORMALES

Se ofrecen revisiones informales a los solicitantes del programa. Un solicitante es alguien que ha solicitado la admisión al programa, pero aún no es participante en el mismo. Las revisiones informales tienen por objeto proporcionar un «requisito mínimo de audiencia» [24 CFR 982.554] y no es necesario que sean tan elaboradas como los requisitos de las audiencias informales [*Registro Federal* 60, n.º 127 (3 de julio de 1995): 34690].

Decisiones sujetas a revisión informal [24 CFR 982.554(a) y (c)]

La PHA debe dar al solicitante la oportunidad de solicitar una revisión informal de una decisión denegatoria de la asistencia [24 CFR 982.554(a)]. La denegación de la asistencia puede incluir cualquiera o todos los siguientes elementos [24 CFR 982.552(a)(2)]:

- Denegación de la inclusión en la lista de espera de la PHA
 - Denegación o retirada de un vale
 - Negarse a celebrar un contrato HAP o aprobar un arrendamiento
 - Negarse a tramitar o prestar asistencia en virtud de los procedimientos de portabilidad
- No se requieren revisiones informales por las siguientes razones [24 CFR 982.554(c)]:
- Decisiones administrativas discrecionales de la PHA
 - Cuestiones de política general o reclamaciones colectivas
 - Una determinación del tamaño de la unidad familiar según las normas de subsidio de la PHA
 - Una determinación de la PHA de no aprobar una prórroga del plazo de un vale
 - Una decisión de la PHA de no conceder la aprobación del arrendamiento

- Una determinación de la PHA de que la unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda
- Una determinación de la PHA de que la unidad no cumple con los estándares de espacio

Política de la AHA

La AHA solo ofrecerá una revisión informal a los solicitantes a quienes se les haya denegado la asistencia. La denegación de la asistencia incluye la denegación de la inclusión en la lista de espera de la AHA; la denegación o retirada de un vale; la negativa a celebrar un contrato HAP o a aprobar un contrato de arrendamiento; la negativa a tramitar o prestar asistencia en virtud de los procedimientos de transferibilidad.

Notificación al solicitante [24 CFR 982.554(a)]

La PHA debe notificar sin demora al solicitante la decisión de denegación de la asistencia. La notificación debe contener una breve exposición de los motivos de la decisión de la PHA y debe indicar también que el solicitante puede solicitar una revisión informal de la decisión. La notificación debe describir cómo obtener la revisión informal.

Programación de una revisión informal

Política de la AHA

La solicitud de una revisión informal debe realizarse por escrito y entregarse a la AHA, ya sea en persona o por correo postal de primera clase, antes del cierre del día hábil, a más tardar 10 días hábiles a partir de la fecha de denegación de la asistencia por parte de la AHA.

La AHA debe programar y enviar una notificación por correo electrónico de la revisión informal en un plazo de 10 días hábiles a partir de la solicitud de la familia.

Si la revisión informal se llevará a cabo de forma remota, en el momento en que la AHA notifique a la familia la revisión informal, se informará a la familia:

Sobre los procesos para llevar a cabo una revisión informal a distancia;

Que, si fuera necesario, la AHA proporcionará asistencia técnica antes y durante la revisión informal; y

Que si la familia o cualquier testigo individual tiene alguna barrera tecnológica, de recursos o de accesibilidad que le impida acceder plenamente a la revisión informal a distancia, la familia podrá informar a la AHA y esta ayudará a la familia a resolver los problemas o le permitirá participar en una revisión informal en persona, según corresponda.

Procedimientos de revisión informal [24 CFR 982.554(b)]

La revisión informal debe ser realizada por una persona distinta de la que tomó o aprobó la decisión objeto de revisión, o un subordinado de esta persona.

Se debe dar al solicitante la oportunidad de presentar objeciones por escrito u oralmente a la decisión de la PHA.

Revisiones informales a distancia [Aviso PIH 2020-32]

No es obligatorio que las revisiones informales se realicen en persona y, por lo tanto, el HUD permite a las PHA realizar la totalidad o una parte de su revisión informal a distancia, ya sea por teléfono, videoconferencia o a través de otras plataformas virtuales. Si la PHA decide realizar revisiones informales a distancia, los solicitantes podrán seguir solicitando una revisión informal en persona, según corresponda.

Política de la AHA

La AHA tiene la facultad discrecional exclusiva de exigir que las revisiones informales se realicen de forma remota en caso de que existan órdenes de distanciamiento físico a nivel local, estatal o nacional, y en caso de condiciones meteorológicas adversas o desastres naturales.

Además, la AHA llevará a cabo una revisión informal a distancia a petición del solicitante como adaptación razonable para una persona con discapacidad, si el solicitante no dispone de servicios de guardería o transporte que le permitan asistir a la revisión informal, o si el solicitante cree que una revisión informal en persona supondría un riesgo indebido para su salud. La AHA considerará otras solicitudes razonables de revisión informal a distancia caso por caso.

Garantizar la accesibilidad para las personas con discapacidad y las personas con dominio limitado del inglés

Al igual que en las revisiones informales presenciales, la plataforma para llevar a cabo las revisiones informales a distancia debe ser accesible para las personas con discapacidad y la revisión informal debe realizarse de conformidad con la Sección 504 y los requisitos de accesibilidad. Esto incluye garantizar que toda la información, los sitios web, los correos electrónicos, las notificaciones digitales y otras plataformas virtuales sean accesibles para las personas con discapacidad visual, auditiva y de otro tipo. Además, para garantizar una comunicación eficaz en un contexto digital, puede ser necesario el uso de ayudas o servicios auxiliares individualizados, como audiodescripción, subtítulos, lenguaje de signos y otros tipos de intérpretes, accesibilidad al teclado, documentos accesibles, compatibilidad con lectores de pantalla y transcripciones. Las ayudas o servicios auxiliares deben proporcionarse en formatos accesibles, de manera oportuna y de forma que se proteja la privacidad y

independencia de la persona. Las PHA nunca podrán solicitar ni exigir a las personas con discapacidad que proporcionen sus propios medios auxiliares o servicios, ni siquiera para audiencias informales a distancia.

Las PHA deben realizar ajustes razonables en sus políticas, prácticas y procedimientos para garantizar que las personas con discapacidades tengan plena igualdad de oportunidades para participar y beneficiarse de todos los aspectos del proceso de revisión informal. Consulte el capítulo 2 para obtener información más detallada sobre los requisitos de ajustes razonables.

Si no existe ningún método para llevar a cabo una revisión informal a distancia que se adapte adecuadamente a la discapacidad de una persona, la PHA no podrá utilizar en contra de dicha persona su imposibilidad de participar en la revisión informal a distancia, y deberá considerar si es apropiado posponer la revisión informal a distancia a una fecha posterior o si existe una alternativa adecuada.

Debido a la naturaleza individualizada de la discapacidad, la ayuda o el servicio auxiliar adecuado necesario, o la adaptación razonable, dependerá de las circunstancias y requisitos específicos.

Al igual que en las revisiones presenciales, los requisitos de dominio limitado del inglés (LEP) también se aplican a las revisiones informales a distancia, incluido el uso de servicios de interpretación y traducción de documentos. Véase el capítulo 2 para un análisis más detallado de los requisitos de accesibilidad y LEP, todos los cuales se aplican en el contexto de las revisiones informales a distancia.

Realización de revisiones informales a distancia

La PHA debe garantizar que la falta de tecnología o la incapacidad para utilizarla en las revisiones informales a distancia no suponga una desventaja para las familias que pueda pasar desapercibida para la PHA. La PHA debe determinar, mediante una encuesta u otros medios, si existen estas barreras antes de llevar a cabo la revisión informal a distancia y, si la familia no dispone de la tecnología adecuada para participar plenamente, posponer la revisión informal o proporcionar un medio alternativo de acceso.

Al igual que en las revisiones informales presenciales, la PHA debe proporcionar a la familia todos los materiales presentados, ya sean en papel o electrónicos, antes de la revisión informal a distancia. También se debe proporcionar a la familia un medio accesible para transmitir sus propias pruebas.

La PHA debe garantizar que el solicitante tenga derecho a ser oído y a expresar su opinión. Todas las políticas y procesos de la PHA para las revisiones informales a distancia deben llevarse a cabo de conformidad con los requisitos del debido proceso y cumplir con las normas del HUD establecidas en 24 CFR 982.554 y las directrices especificadas en la Notificación PIH 2020-32.

Política de la AHA

La AHA llevará a cabo revisiones informales a distancia a través de una plataforma de videoconferencia, cuando esté disponible. Si, tras intentar resolver cualquier obstáculo, los solicitantes no pueden acceder adecuadamente a la plataforma de videoconferencia en ningún momento, o a petición del solicitante, la revisión informal se llevará a cabo mediante una conferencia telefónica. Si la familia no puede acceder adecuadamente a la conferencia telefónica en ningún momento, la revisión informal a distancia se pospondrá y se proporcionará una alternativa presencial en un plazo razonable.

Al menos cinco días hábiles antes de la revisión remota programada, la AHA proporcionará a la familia la información de inicio de sesión y/o la información para participar en la conferencia telefónica, así como una copia electrónica y/o física de todos los materiales que se presentarán, por correo electrónico. La notificación informará a la familia de los requisitos tecnológicos para la revisión informal y solicitará a la familia que notifique a la AHA cualquier obstáculo conocido. La AHA resolverá cualquier impedimento siguiendo las directrices de la sección 6 de la Notificación PIH 2020-32, lo que incluye ofrecer a la familia la oportunidad de asistir a una revisión informal en persona.

Si la revisión informal se lleva a cabo de forma remota, la AHA solicitará a la familia que proporcione cualquier documento directamente relevante para la revisión informal al menos 24 horas antes de la revisión programada por correo postal, correo electrónico o mensaje de texto. La AHA escaneará y enviará por correo electrónico copias de estos documentos al representante de la AHA el mismo día.

Los documentos se compartirán electrónicamente siempre que sea posible.

La AHA hará un seguimiento del correo electrónico con una llamada telefónica y/o un correo electrónico al solicitante al menos un día hábil antes de la revisión informal remota para asegurarse de que el solicitante ha recibido toda la información y se siente cómodo accediendo a la plataforma de videoconferencia o llamada telefónica.

La AHA se asegurará de que toda la información electrónica almacenada o transmitida en relación con la revisión informal sea segura, incluida la protección de la información de identificación personal (PII), y que cumpla con los requisitos de accesibilidad para personas con discapacidades y personas con LEP.

Decisión de la revisión informal [24 CFR 982.554(b)]

La PHA debe notificar al solicitante la decisión final de la PHA, incluyendo una breve declaración de los motivos de la decisión final.

Política de la AHA

Al tomar una decisión, la AHA evaluará las siguientes cuestiones:

Si los motivos de denegación se expusieron de manera fáctica en la notificación a la familia.

La validez de los motivos de denegación de la asistencia. Si los motivos de denegación no se especifican en la normativa, la decisión de denegar la asistencia será revocada.

La validez de las pruebas. La AHA evaluará si los hechos presentados demuestran los motivos de denegación de la asistencia. Si los hechos demuestran que existen motivos para la denegación y esta es exigida por el HUD, la AHA mantendrá la decisión de denegar la asistencia.

Si los hechos demuestran los motivos de la denegación y esta es discrecional, la AHA tendrá en cuenta la recomendación de la persona que realiza la revisión informal a la hora de tomar la decisión final sobre la denegación de la asistencia.

La PHA notificará al solicitante la decisión final, incluyendo una declaración en la que se expliquen los motivos de la decisión. La notificación se enviará por correo postal en un plazo de 10 días hábiles a partir de la revisión informal, al solicitante y a su representante, si lo hubiera, junto con la prueba del envío.

Si la decisión de denegación se revoca como resultado de la revisión informal, se reanudará el proceso de admisión.

Si la familia no se presenta a la revisión informal, se mantendrá la denegación de la admisión y se notificará a la familia.

16-III.C. AUDIENCIAS INFORMALES PARA PARTICIPANTES [24 CFR 982.555]

Las PHA deben ofrecer una audiencia informal para determinadas resoluciones de la PHA relacionadas con las circunstancias individuales de una familia participante. Se entiende por participante una familia que ha sido admitida en el programa HCV de la PHA y que actualmente recibe asistencia en el programa. El objetivo de la audiencia informal es considerar si las decisiones de la PHA relacionadas con las circunstancias de la familia se ajustan a la ley, a las normas del HUD y a las políticas de la PHA.

La PHA no puede suspender la asistencia a una familia hasta que haya transcurrido el plazo concedido a la familia para solicitar una audiencia informal y se haya completado cualquier audiencia solicitada.

La terminación de la asistencia a un participante puede incluir cualquiera o todos los siguientes motivos:

- Negarse a celebrar un contrato HAP o a aprobar un contrato de arrendamiento
- La terminación de los pagos de asistencia para la vivienda en virtud de un contrato HAP pendiente
- Negarse a tramitar o proporcionar asistencia en virtud de los procedimientos de portabilidad

Decisiones sujetas a audiencia informal

Las circunstancias en las que la PHA debe dar a una familia participante la oportunidad de una audiencia informal son las siguientes:

- Una determinación de los ingresos anuales o ajustados de la familia y el uso de dichos ingresos para calcular el pago de la ayuda para la vivienda.
- La determinación de la asignación adecuada para servicios públicos (si la hay) para los servicios públicos pagados por el inquilino según el programa de asignaciones para servicios públicos de la PHA.
- La determinación del tamaño de la unidad familiar según las normas de subsidio de la PHA.
- La determinación de suspender la ayuda a una familia participante debido a las acciones o la falta de acción de la familia.
- La decisión de suspender la asistencia porque el participante ha estado ausente de la unidad asistida durante más tiempo del permitido por la política de la PHA y las normas del HUD.
- La decisión de rescindir el contrato de autosuficiencia familiar de una familia, suspender los servicios de apoyo o proponer la pérdida de la cuenta de garantía bloqueada de la familia [24 CFR 984.303(i)].

Las circunstancias en las que no se requiere una audiencia informal son las siguientes:

- Decisiones administrativas discrecionales de la PHA.
- Cuestiones de política general o reclamaciones colectivas.
- Establecimiento del calendario de subsidios para servicios públicos de la PHA para las familias del programa
- Decisión de la PHA de no aprobar una prórroga del plazo de un vale
- Una decisión de la PHA de no aprobar una unidad o un arrendamiento
- Una decisión de la PHA de que una unidad seleccionada por el solicitante no cumple con los estándares de calidad de la vivienda
- Una decisión de la PHA de que la unidad no cumple con los estándares de espacio debido al tamaño de la familia
- Una decisión de la PHA de ejercer o no ejercer cualquier derecho o recurso contra un propietario en virtud de un contrato HAP

Política de la AHA

La AHA solo ofrecerá a los participantes la oportunidad de una audiencia informal cuando así lo exijan las normas y si la AHA deniega una solicitud de adaptación razonable (véase el capítulo 2).

Audiencias informales a distancia [Aviso PIH 2020-32]

No es obligatorio que las audiencias informales se celebren en persona, por lo que el HUD permite a las PHA celebrar la totalidad o parte de sus audiencias informales a distancia, ya sea por teléfono, videoconferencia o mediante otras plataformas virtuales. Si la PHA decide celebrar audiencias informales a distancia, los solicitantes podrán seguir solicitando una audiencia informal en persona, según corresponda.

Política de la AHA

La AHA tiene la facultad discrecional de exigir que las audiencias informales se celebren a distancia en caso de que se dicten órdenes de distanciamiento físico a nivel local, estatal o nacional, y en caso de condiciones meteorológicas adversas o desastres naturales.

Además, la AHA llevará a cabo una audiencia informal de forma remota, previa solicitud, como adaptación razonable para una persona con discapacidad, si un participante no dispone de servicios de guardería o transporte que le permitan asistir a la audiencia informal, o si el participante cree que una audiencia presencial supondría un riesgo indebido para su salud. La AHA considerará otras solicitudes razonables de audiencia informal a distancia, caso por caso.

Garantizar la accesibilidad para las personas con discapacidad y las personas con dominio limitado del inglés (LEP)

Al igual que en las audiencias informales presenciales, la plataforma para llevar a cabo audiencias informales a distancia debe ser accesible para las personas con discapacidad y las audiencias informales deben realizarse de conformidad con la Sección 504 y los requisitos de accesibilidad. Esto incluye garantizar que toda la información, los sitios web, los correos electrónicos, las notificaciones digitales y otras plataformas virtuales sean accesibles para las personas con discapacidad visual, auditiva y de otro tipo. Además, para garantizar una comunicación eficaz en un contexto digital, puede ser necesario el uso de ayudas o servicios auxiliares individualizados, como audiodescripción, subtítulos, intérpretes de lengua de signos y otros tipos de intérpretes, accesibilidad del teclado, documentos accesibles, compatibilidad con lectores de pantalla y transcripciones. Las ayudas o servicios auxiliares deben proporcionarse en formatos accesibles, de manera oportuna y de forma que se proteja la privacidad y la independencia de la persona. Las PHA nunca pueden solicitar ni exigir que las personas con discapacidades proporcionen sus propios medios auxiliares o servicios, ni siquiera para audiencias informales a distancia.

Las PHA están obligadas a realizar ajustes razonables en sus políticas, prácticas y procedimientos para garantizar que las personas con discapacidad tengan plena igualdad de oportunidades para participar y beneficiarse de todos los aspectos del proceso de audiencia informal. Véase el capítulo 2 para obtener información más detallada sobre los requisitos de ajustes razonables.

Si no existe ningún método para celebrar una audiencia informal a distancia que se adapte adecuadamente a la discapacidad de una persona, la PHA no podrá utilizar en contra de dicha persona su imposibilidad de participar en la audiencia informal a distancia, y la PHA deberá considerar si es apropiado aplazar la audiencia a distancia a una fecha posterior o si existe una alternativa adecuada.

Debido a la naturaleza individualizada de la discapacidad, la ayuda o el servicio auxiliar adecuado que sea necesario, o la adaptación razonable, dependerá de las circunstancias y requisitos específicos.

Al igual que en las revisiones presenciales, los requisitos de dominio limitado del inglés (LEP) también se aplican a las audiencias informales a distancia, incluido el uso de servicios de interpretación y traducción de documentos. Véase el capítulo 2 para un análisis más detallado de los requisitos de accesibilidad y LEP, todos los cuales se aplican en el contexto de las audiencias informales a distancia.



Realización de audiencias informales a distancia

La PHA debe asegurarse de que la falta de tecnología o la incapacidad para utilizarla en las audiencias informales a distancia no suponga una desventaja para las familias que pueda pasar desapercibida para la PHA. La PHA debe determinar, mediante una encuesta u otros medios, si existen estas barreras antes de celebrar la audiencia informal a distancia y, si la familia no dispone de la tecnología adecuada para participar plenamente, aplazar la audiencia informal o proporcionar un medio alternativo de acceso.

Al igual que en las audiencias informales presenciales, la PHA debe proporcionar a la familia todos los materiales presentados, ya sean en papel o electrónicos, antes de la audiencia informal a distancia. También se debe proporcionar a la familia un medio accesible para transmitir sus propias pruebas.

La responsabilidad esencial de la PHA es garantizar que las audiencias informales cumplan los requisitos del debido proceso y las normas del HUD. Por lo tanto, todas las políticas y procesos de la PHA para las audiencias informales a distancia se llevarán a cabo de conformidad con los requisitos del debido proceso y cumplirán las normas del HUD establecidas en 24 CFR 982.555 y las directrices para la celebración de audiencias a distancia especificadas en la Notificación PIH 2020-32.

Política de la AHA

La AHA llevará a cabo audiencias informales a distancia a través de una plataforma de videoconferencia, cuando esté disponible. Si, después de intentar resolver cualquier obstáculo, los participantes no pueden acceder adecuadamente a la plataforma de videoconferencia en cualquier momento, o si así lo solicitan, la audiencia informal se llevará a cabo mediante una conferencia telefónica. Si la familia no puede acceder adecuadamente a la conferencia telefónica en cualquier momento, la audiencia informal a distancia se pospondrá y se proporcionará una alternativa presencial en un plazo razonable.

Al menos cinco días hábiles antes de la audiencia remota programada, la AHA proporcionará a la familia la información de inicio de sesión y/o la información para participar en la conferencia telefónica, así como una copia electrónica de todos los materiales que se presentarán, por correo electrónico. La notificación informará a la familia sobre los requisitos tecnológicos para la audiencia y solicitará a la familia que notifique a la AHA cualquier obstáculo conocido. La AHA resolverá cualquier impedimento siguiendo las directrices de la sección 6 de la Notificación PIH 2020-32, lo que incluye ofrecer a la familia la oportunidad de asistir a una audiencia presencial.

La AHA hará un seguimiento con una llamada telefónica y/o un correo electrónico a la familia al menos un día hábil antes de la audiencia informal remota para asegurarse de que la familia ha recibido toda la información y se siente cómoda accediendo a la plataforma de videoconferencia o de llamada.

La AHA se asegurará de que toda la información electrónica almacenada o transmitida con respecto a la audiencia informal sea segura, incluida la protección de la información de identificación personal (PII), y que cumpla con los requisitos de accesibilidad para personas con discapacidades y personas con LEP.

Procedimientos de la audiencia informal

Aviso a la familia [24 CFR 982.555(c)]

Cuando la PHA toma una decisión que está sujeta a procedimientos de audiencia informal, la PHA debe informar a la familia de su derecho a una audiencia informal al mismo tiempo que le informa de la decisión.

En el caso de decisiones relacionadas con los ingresos anuales o ajustados de la familia, la determinación de la asignación adecuada para servicios públicos y la determinación del tamaño de la unidad familiar, la PHA debe notificar a la familia que puede solicitar una explicación de los fundamentos de la determinación y que, si no está de acuerdo con la decisión, puede solicitar una audiencia informal sobre la misma.

Para las decisiones relacionadas con la terminación de la asistencia a la familia o la denegación de una solicitud de excepción a los estándares de subsidio de la PHA, la notificación debe contener una breve declaración de los motivos de la decisión, una declaración de que, si la familia no está de acuerdo con la decisión, puede solicitar una audiencia informal sobre la decisión, y una declaración de la fecha límite para que la familia solicite una audiencia informal.

Política de la AHA

En los casos en que la AHA tome una decisión para la que se deba ofrecer una audiencia informal, la notificación a la familia incluirá todo lo siguiente:

La medida o decisión propuesta por la AHA.

Una breve declaración de los motivos de la decisión, incluida la referencia normativa.

La fecha en que se llevará a cabo la acción propuesta.

Una declaración del derecho de la familia a recibir una explicación de los motivos de la decisión de la AHA.

Una declaración de que, si la familia no está de acuerdo con la decisión, puede solicitar una audiencia informal sobre la misma.

El plazo para que la familia solicite la audiencia informal.

A quién debe dirigirse la solicitud de audiencia. Una copia de los procedimientos de audiencia de la AHA.

Que la familia puede solicitar una audiencia informal a distancia.

Programación de una audiencia informal [24 CFR 982.555(d)]

Cuando se requiera una audiencia informal, la PHA deberá proceder con la audiencia de manera razonablemente expedita a petición de la familia.

Política de la AHA

La solicitud de una audiencia informal debe presentarse por escrito y entregarse a la AHA, ya sea en persona o por correo postal de primera clase, antes del cierre del día hábil, a más tardar 10 días hábiles a partir de la fecha de la decisión o notificación de la AHA de dar por terminada la asistencia.

La AHA debe programar y enviar una notificación por escrito de la audiencia informal a la familia en un plazo de 10 días hábiles a partir de la solicitud de la familia.

Si la audiencia de la AHA se lleva a cabo de forma remota, en el momento en que se envíe la notificación a la familia, se le informará a esta:

En relación con los procesos que conlleva una audiencia informal a distancia:

Que la AHA proporcionará asistencia técnica antes y durante la audiencia informal, si es necesario; y

Que si la familia o cualquier testigo individual tiene alguna barrera tecnológica, de recursos o de accesibilidad, la familia puede informar a la AHA y esta ayudará a la familia a resolver el problema o le permitirá participar en una audiencia presencial, según corresponda.

La familia puede solicitar que se re programe una audiencia por una causa justificada, o si es necesario como adaptación razonable para una persona con discapacidad. Se entiende por causa justificada un conflicto inevitable que afecte gravemente a la salud, la seguridad o el bienestar de la familia. Las solicitudes de reprogramación de una audiencia deben presentarse oralmente o por escrito antes de la fecha de la audiencia. A su discreción, la AHA puede solicitar documentación que acredite la «causa justificada» antes de reprogramar la audiencia.

Si la familia no se presenta dentro de los 20 minutos posteriores a la hora programada y no pudo reprogramar la audiencia con anticipación debido a la naturaleza del conflicto, la familia debe comunicarse con la AHA dentro de las 24 horas posteriores a la fecha programada para la audiencia, excluyendo fines de semana y días festivos. La AHA reprogramará la audiencia solo si la familia puede demostrar una causa justificada

para no presentarse, o si es necesario como adaptación razonable para una persona con discapacidad. Si la familia no puede demostrar una causa justificada para no presentarse, o si no es necesario reprogramar la audiencia como adaptación razonable, la decisión de la AHA se mantendrá.

Derecho a la divulgación previa a la audiencia [24 CFR 982.555(e)]

Los participantes y la PHA tienen derecho a conocer la información antes de la audiencia. Se debe dar a la familia la oportunidad de examinar antes de la audiencia cualquier documento de la PHA que sea directamente relevante para la misma. Se debe permitir a la familia copiar dichos documentos a su propio costo. Si la PHA no pone el documento a disposición de la familia para su examen cuando esta lo solicita, la PHA no podrá basarse en dicho documento en la audiencia.

A efectos de las audiencias informales, *los documentos* incluyen registros y reglamentos.

Política de la AHA

Se permitirá a la familia copiar cualquier documento relacionado con la audiencia sin coste alguno para ella. La familia deberá solicitar el descubrimiento de los documentos de la AHA a más tardar a las 12:00 p. m. del día hábil anterior a la fecha prevista para la audiencia.

Si la audiencia se lleva a cabo de forma remota, la AHA recopilará un paquete de la audiencia, que incluirá todos los documentos que la AHA tiene la intención de presentar en la audiencia informal. La AHA enviará por correo copias del paquete de la audiencia a la familia, a los representantes de la familia, si los hubiera, y al funcionario de la audiencia al menos tres días antes de la fecha programada para la audiencia informal remota. El paquete original de la audiencia estará en poder del representante de la AHA y será conservado por la AHA.

Los documentos se compartirán electrónicamente siempre que sea posible.

Los procedimientos de audiencia de la PHA pueden estipular que se debe dar a la PHA la oportunidad de examinar en las oficinas de la PHA, antes de la audiencia, cualquier documento de la familia que sea directamente relevante para la audiencia. Se debe permitir a la PHA copiar cualquier documento de este tipo a cargo de la PHA. Si la familia no pone el documento a disposición para su examen a petición de la PHA, la familia no podrá basarse en el documento en la audiencia.

Política de la AHA

Para las audiencias presenciales, la AHA no exigirá la presentación previa por parte de la AHA de documentos familiares directamente relacionados con la audiencia.

Si la audiencia informal se lleva a cabo de forma remota, la AHA exigirá a la familia que proporcione cualquier documento directamente relevante para la audiencia informal al menos 24 horas antes

la audiencia programada por correo postal, correo electrónico o mensaje de texto. La AHA escaneará y enviará por correo electrónico copias de estos documentos al funcionario de la audiencia y al representante de la AHA el mismo día.

Los documentos se compartirán electrónicamente siempre que sea posible.

Derecho del participante a traer un abogado [24 CFR 982.555(e)(3)]

La familia podrá, a su cargo, estar representada por un abogado u otro representante en la audiencia informal.

Funcionario de la audiencia informal [24 CFR 982.555(e)(4)]

Las audiencias informales serán llevadas a cabo por una persona o personas aprobadas por la PHA, que no sean la persona que tomó o aprobó la decisión ni un subordinado de la persona que tomó o aprobó la decisión.

Asistencia a la audiencia informal

Política de la AHA

A las audiencias podrán asistir un funcionario de audiencias y las siguientes personas pertinentes:

Un representante o representantes de la AHA y cualquier testigo de la AHA.

El participante y cualquier testigo del participante El abogado

u otro representante del participante

Cualquier otra persona aprobada por la AHA como una adaptación razonable para una persona con discapacidad

Conducta en las audiencias

La persona que dirija la audiencia podrá regular el desarrollo de la misma de conformidad con los procedimientos de audiencia de la PHA [24 CFR 982.555(4)(ii)].

Política de la AHA

El funcionario de la audiencia es responsable de gestionar el orden del día y de garantizar que las audiencias se desarrollen de manera profesional y seria. Se espera que los asistentes cumplan con todos los procedimientos de audiencia establecidos por el funcionario de la audiencia y las directrices de conducta. Cualquier persona que demuestre un comportamiento perturbador, abusivo o inapropiado será expulsada de la audiencia a discreción del funcionario de la audiencia.

Pruebas [24 CFR 982.555(e)(5)]

La PHA y la familia deben tener la oportunidad de presentar pruebas y cuestionar a cualquier testigo. En general, todas las pruebas son admisibles en una audiencia informal. Las pruebas pueden considerarse sin tener en cuenta su admisibilidad según las normas probatorias aplicables a los procedimientos judiciales.

Política de la AHA

Cualquier prueba que vaya a ser considerada por el funcionario de la audiencia debe presentarse en el momento de la audiencia. Hay cuatro categorías de pruebas.

Pruebas orales: el testimonio de los testigos.

Pruebas documentales: un escrito relevante para el caso, por ejemplo, una carta dirigida a la AHA. Los escritos incluyen todas las formas de comunicación o representación registradas, incluyendo cartas, palabras, imágenes, sonidos, cintas de vídeo o símbolos, o combinaciones de los mismos.

Pruebas demostrativas: pruebas creadas específicamente para la audiencia y presentadas como ayuda ilustrativa para asistir al funcionario de audiencias, como un modelo, un gráfico u otro diagrama.

Prueba real: un elemento tangible directamente relacionado con el caso.

Las pruebas basadas en rumores son aquellas que no se basan en el conocimiento personal de un testigo. Por sí mismas, las pruebas basadas en rumores no tienen ningún valor a la hora de determinar los hechos. El funcionario de audiencias puede incluir pruebas basadas en rumores al considerar su decisión si están corroboradas por otras pruebas. Aunque las pruebas basadas en rumores son generalmente admisibles en una audiencia, el funcionario de audiencias no basará su decisión únicamente en rumores, a menos que tengan un claro valor probatorio y credibilidad, y que la parte que solicita el cambio haya cumplido con la carga de la prueba.

Si la AHA (o la familia, si es necesario en una audiencia a distancia) no cumple con los requisitos de descubrimiento descritos anteriormente, el funcionario de audiencias rechazará la admisión de dicha prueba.

Aparte del incumplimiento de la divulgación por parte de una de las partes, el funcionario de audiencias tiene la autoridad de desestimar cualquier objeción a las pruebas.

Procedimientos para una nueva audiencia o una audiencia adicional

Política de la AHA

El funcionario encargado de la audiencia puede solicitar información adicional a la familia y/o aplazar la audiencia para volver a reunirse en una fecha posterior, antes de tomar una decisión. Si la familia no acude a una cita o no cumple un plazo fijado por el funcionario encargado de la audiencia, la medida de la AHA entrará en vigor y no se concederá otra audiencia.

Decisión del funcionario de audiencias [24 CFR 982.555(e)(6)]

La persona que lleva a cabo la audiencia debe emitir una decisión por escrito, indicando brevemente los motivos de la misma. Las determinaciones fácticas relacionadas con las circunstancias individuales de la familia deben basarse en la preponderancia de las pruebas presentadas en la audiencia.

Política de la AHA

Al emitir una decisión, el funcionario de audiencias tendrá en cuenta las siguientes cuestiones:

Aviso de la AHA a la familia: El funcionario de audiencias determinará si los motivos de la decisión de la PHA se exponen de manera fáctica en el Aviso.

Descubrimiento: El funcionario de audiencias determinará si la AHA y la familia tuvieron la oportunidad de examinar cualquier documento relevante de conformidad con la política de la AHA.

Pruebas de la AHA para respaldar la decisión de la AHA: Las pruebas consisten en los hechos presentados. Las pruebas no son conclusiones ni argumentos. El funcionario de audiencias evaluará los hechos para determinar si respaldan la conclusión de la AHA.

Validez de los motivos para la terminación de la asistencia (cuando corresponda): El funcionario de audiencias determinará si la terminación de la asistencia se debe a uno de los motivos especificados en las regulaciones del HUD y las políticas de la AHA. Si los motivos para la terminación no están especificados en las regulaciones o no cumplen con las políticas de la AHA, entonces se revocará la decisión de la AHA.

El funcionario encargado de la audiencia emitirá una decisión por escrito a la familia y a la AHA a más tardar 10 días hábiles después de la audiencia. El informe contendrá la siguiente información:

Información sobre la audiencia:

Nombre del participante;

Fecha, hora y lugar de la audiencia;

Nombre del funcionario encargado de la
audiencia;

Nombre del representante de la AHA; y

Nombre del representante de la familia (si lo hay).

Antecedentes: Una declaración breve e imparcial de los motivos de la audiencia.

Resumen de las pruebas: El funcionario encargado de la audiencia resumirá el testimonio de cada testigo e identificará cualquier documento que haya presentado un testigo en apoyo de su testimonio y que haya sido admitido como prueba.

Conclusiones de hecho: El funcionario encargado de la audiencia incluirá todas las conclusiones de hecho, basadas en la preponderancia de las pruebas. *La preponderancia de las pruebas* se define como aquellas pruebas que tienen mayor peso o son más convincentes que las pruebas presentadas en contra, es decir, aquellas pruebas que, en su conjunto, demuestran que el hecho que se pretende demostrar es más probable que improbable. La preponderancia de las pruebas no se determina por el número de testigos, sino por el mayor peso de todas las pruebas.

Conclusiones: El funcionario de audiencias emitirá una conclusión derivada de los hechos que se consideren ciertos por preponderancia de la prueba. La conclusión dará lugar a una determinación de si estos hechos confirman la decisión de la AHA.

Orden: El informe de la audiencia incluirá una declaración sobre si se confirma o se revoca la decisión de la AHA. Si se revoca, el funcionario de audiencias instruirá a la AHA para que modifique la decisión de acuerdo con la determinación del funcionario de audiencias. En caso de terminación de la asistencia, el funcionario de audiencias instruirá a la AHA para que restablezca la condición del participante en el programa.

Emisión de la decisión [24 CFR 982.555(e)(6)]

Se deberá proporcionar una copia de la audiencia a la familia sin demora.

Política de la AHA

El funcionario encargado de la audiencia enviará por correo una «Notificación de la decisión de la audiencia» a la AHA y al participante el mismo día. Esta notificación se enviará por correo electrónico o correo postal de primera clase. Se enviará por correo electrónico al participante la «Notificación de la decisión de la audiencia» original. Se conservará una copia de la «Notificación de la decisión de la audiencia» en el archivo de la AHA.

Efecto de la decisión definitiva [24 CFR 982.555(f)]

La PHA no está obligada a acatar la decisión del funcionario de audiencias en asuntos en los que la PHA no está obligada a proporcionar una oportunidad para una audiencia, decisiones que exceden la autoridad del funcionario de audiencias, decisiones que entran en conflicto o contradicen las regulaciones o requisitos del HUD, o que son contrarias a las leyes federales, estatales o locales.

Si la PHA determina que no está obligada a acatar la decisión del funcionario de audiencias de conformidad con las normas del HUD, deberá notificar sin demora a la familia la decisión y los motivos de la misma.

Política de la AHA

El Director Ejecutivo tiene la autoridad para determinar que la AHA no está obligada a acatar la decisión del funcionario de audiencias porque la AHA no estaba obligada a celebrar una audiencia, la decisión excedía la autoridad del funcionario de audiencias, la decisión entraba en conflicto o contradecía las regulaciones o requisitos del HUD, o la decisión era contraria a las leyes federales, estatales o locales.

En tal caso, la AHA enviará por correo electrónico una «Notificación de decisión definitiva» al director del programa de la AHA y al participante el mismo día. Se conservará una copia de esta notificación en el archivo de la AHA.

16-III.D. DISPOSICIONES SOBRE AUDIENCIAS Y APELACIONES PARA NO CIUDADANOS [24 CFR 5.514]

La denegación o la terminación de la asistencia basada en el estatus migratorio está sujeta a normas especiales de audiencia y notificación. Los solicitantes a quienes se les deniega la asistencia debido a su estatus migratorio tienen derecho a una audiencia informal, no a una revisión informal.

La asistencia a una familia no puede retrasarse, denegarse ni suspenderse por motivos de estatus migratorio en ningún momento antes de que se tome una decisión en el marco del proceso de apelación del Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos (USCIS). La asistencia a una familia no puede suspenderse ni denegarse mientras la audiencia de la PHA esté pendiente, pero la asistencia a un solicitante puede retrasarse hasta que concluya la audiencia informal.

Una decisión en contra de un miembro de la familia, emitida de conformidad con el proceso de apelación del USCIS o el proceso de audiencia informal de la PHA, no impide que la familia ejerza el derecho, que de otro modo estaría disponible, de solicitar una reparación directamente a través de procedimientos judiciales.

Notificación de denegación o terminación de la asistencia [24 CFR 5.514(d)]

La notificación de denegación o terminación de la asistencia para los no ciudadanos debe informar a la familia:

- Que se denegará o terminará la asistencia financiera y proporcionar una breve explicación de los motivos de la denegación o terminación propuesta.
- La familia puede tener derecho a una prórroga de la ayuda.
- En el caso de un participante, los criterios y procedimientos para obtener ayuda en virtud de las disposiciones para la preservación de las familias [24 CFR 5.514 y 5.518].
- Que la familia tiene derecho a solicitar una apelación ante el USCIS de los resultados de la verificación secundaria del estatus migratorio y a presentar documentación adicional o explicaciones en apoyo de la apelación.
- Que la familia tiene derecho a solicitar una audiencia informal con la PHA, ya sea al término de la apelación ante el USCIS o en lugar de la misma.
- En el caso de los solicitantes, la asistencia no puede retrasarse hasta la conclusión del proceso de apelación ante el USCIS, pero puede retrasarse durante el período del proceso de audiencia informal.



Proceso de apelación ante el USCIS [24 CFR 5.514(e)]

Cuando la PHA recibe una notificación de que la verificación secundaria del USCIS no ha podido confirmar el estatus migratorio elegible, la PHA debe notificar a la familia los resultados de la verificación del USCIS. La familia tendrá 30 días a partir de la fecha de la notificación para solicitar una apelación de los resultados del USCIS. La solicitud de apelación debe ser presentada por la familia por escrito directamente al USCIS. La familia debe proporcionar a la PHA una copia de la solicitud de apelación por escrito y la prueba de envío por correo.

Política de la AHA

La AHA notificará a la familia por escrito los resultados de la verificación secundaria del USCIS en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de los resultados.

La familia debe proporcionar a la AHA una copia de la solicitud de apelación por escrito en un plazo de 10 días hábiles a partir del envío de la solicitud al USCIS.

La familia debe enviar a la oficina designada del USCIS cualquier documentación adicional o explicación por escrito que respalde la apelación. Este material debe incluir una copia de la solicitud de verificación de documentos del USCIS (utilizada para tramitar la solicitud secundaria) o cualquier otro formulario especificado por el USCIS, y una carta en la que se indique que la familia solicita una apelación de los resultados de la verificación del estatus migratorio del USCIS.

El USCIS notificará a la familia, con copia a la PHA, su decisión. Cuando el USCIS notifique a la PHA la decisión, la PHA deberá notificar a la familia su derecho a solicitar una audiencia informal.

Política de la AHA

La AHA enviará una notificación por correo electrónico a la familia sobre su derecho a solicitar una audiencia informal en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la notificación de la decisión del USCIS sobre el estatus migratorio de la familia.

Procedimientos de audiencia informal para solicitantes [24 CFR 5.514(f)]

Tras la notificación de la decisión del USCIS sobre la apelación, o en lugar de apelar ante el USCIS, la familia puede solicitar que la PHA celebre una audiencia. La solicitud de audiencia debe presentarse en un plazo de 30 días a partir de la recepción de la notificación de denegación de la PHA, o en un plazo de 30 días a partir de la recepción de la decisión del USCIS sobre la apelación.

A continuación se describen los procedimientos de audiencia informal para las familias solicitantes.

Funcionario de audiencia informal

La PHA debe proporcionar una audiencia informal ante una persona imparcial, que no sea la persona que tomó o aprobó la decisión objeto de revisión, ni una persona subordinada a la persona que tomó o aprobó la decisión. Consulte la sección 16-III.C. para obtener una lista de los cargos que pueden desempeñar como funcionarios de audiencia informal.

Pruebas

Se debe proporcionar a la familia la oportunidad de examinar y copiar, a su cargo, en un plazo razonable antes de la audiencia, cualquier documento que obre en poder de la PHA relativo a la situación de elegibilidad de la familia, o que obre en poder del USCIS (según lo permitido por los requisitos del USCIS), incluidos los registros y reglamentos que puedan ser pertinentes para la audiencia.

Política de la AHA

La familia podrá copiar cualquier documento relacionado con la audiencia sin cargo alguno. La familia deberá solicitar el acceso a los documentos de la AHA a más tardar las 12:00 p. m. del día hábil anterior a la audiencia.

Se debe dar a la familia la oportunidad de presentar pruebas y argumentos en apoyo de su condición de elegible. Las pruebas podrán ser consideradas sin tener en cuenta su admisibilidad según las normas de prueba aplicables a los procedimientos judiciales.

También se debe dar a la familia la oportunidad de refutar las pruebas en las que se basa la PHA, y de confrontar e interrogar a todos los testigos en cuyo testimonio o información se basa la PHA.

Servicios de representación e interpretación

La familia tiene derecho a ser representada por un abogado u otra persona designada, a cargo de la familia, y a que dicha persona haga declaraciones en nombre de la familia.

La familia tiene derecho a solicitar un intérprete. Previa solicitud, la PHA proporcionará servicios de interpretación competentes, sin cargo alguno.

Grabación de la audiencia

La familia tiene derecho a que la audiencia sea grabada en cinta de audio. La PHA puede, pero no está obligada a proporcionar una transcripción de la audiencia.

Política de la AHA

La AHA no proporcionará una transcripción de una audiencia grabada en cinta de audio.

Decisión de la audiencia

La PHA debe proporcionar a la familia una decisión final por escrito, basada únicamente en los hechos presentados en la audiencia, en un plazo de 14 días naturales a partir de la fecha de la audiencia informal. La decisión debe indicar los motivos en los que se basa.

Procedimientos de audiencia informal para residentes [24 CFR 5.514(f)]

Tras la notificación de la decisión del USCIS sobre la apelación, o en lugar de apelar ante el USCIS, la familia puede solicitar que la PHA celebre una audiencia. La solicitud de audiencia debe presentarse en un plazo de 30 días a partir de la recepción de la notificación de rescisión de la PHA, o en un plazo de 30 días a partir de la recepción de la decisión del USCIS sobre la apelación.

Para conocer los procedimientos de audiencia informal que se aplican a las familias participantes cuya asistencia se rescinde por motivos de inmigración, consulte la sección 16-III.C.

Conservación de documentos [24 CFR 5.514(h)]

La PHA debe conservar durante un mínimo de 5 años los siguientes documentos que la familia haya presentado a la PHA o que se hayan proporcionado a la PHA como parte del proceso de apelación ante el USCIS o de la audiencia informal de la PHA:

- La solicitud de asistencia
- El formulario cumplimentado por la familia para la revisión de los ingresos
- Fotocopias de cualquier documento original, incluidos los documentos originales del USCIS
- El formulario de consentimiento de verificación firmado
- Los resultados de la verificación del USCIS
- La solicitud de apelación ante el USCIS
- La resolución definitiva del USCIS
- La solicitud de una audiencia informal
- La decisión final de la audiencia informal

PARTE IV: DEUDAS DEL PROPIETARIO O DE LA FAMILIA

CON LA PHA 16-IV.A. RESUMEN

Las PHA deben incluir en el plan administrativo las políticas relativas al reembolso por parte de una familia de las cantidades adeudadas a la PHA [24 CFR 982.54]. Si la familia incumple un acuerdo con la PHA para pagar las cantidades adeudadas a una PHA, o las cantidades pagadas a un propietario por una PHA, la PHA, a su discreción, puede ofrecer a la familia la oportunidad de celebrar un acuerdo para pagar las cantidades adeudadas a una PHA o las cantidades pagadas a un propietario por una PHA. La PHA puede establecer los términos del acuerdo [24 CFR 982.552(c)(1)(vii)]. Esta parte describe las políticas de la PHA para la recuperación de las cantidades adeudadas a la PHA por familias o propietarios.

Política de la AHA

Cuando una acción u omisión de un propietario o participante da lugar a un pago excesivo de la ayuda para la vivienda, la AHA responsabiliza al propietario o participante de devolver cualquier pago excesivo a la AHA.

La AHA celebrará acuerdos de reembolso de conformidad con las políticas contenidas en esta parte como medio para recuperar los pagos en exceso.

16-IV.B. POLÍTICA DE REEMBOLSO

Deudas del propietario con la PHA

Política de la AHA

Cualquier importe adeudado a la AHA por un propietario deberá ser reembolsado por este en un plazo de 30 días a partir de la determinación de la deuda por parte de la AHA.

Si el propietario no paga la deuda dentro del plazo establecido y tiene derecho a futuros pagos del HAP, la AHA reducirá los futuros pagos del HAP por el importe adeudado hasta que la deuda se pague en su totalidad.

Si el propietario no tiene derecho a futuros pagos del HAP, la AHA podrá, a su entera discreción, ofrecerle la posibilidad de celebrar un acuerdo de reembolso en los términos que ella establezca.

Si el propietario se niega a pagar la deuda, no celebra un acuerdo de pago o incumple dicho acuerdo, la AHA le prohibirá participar en el programa en el futuro y emprenderá otras vías de cobro.

Cuando un propietario se niega a reembolsar el dinero adeudado a la AHA, esta utilizará otras alternativas de cobro disponibles, entre las que se incluyen, entre otras, las siguientes:

Agencias de cobro

Juzgado de

reclamaciones de

menor cuantía

Demanda civil

Programa estatal de compensación de impuestos sobre la renta

Deudas familiares con la PHA

Las familias están obligadas a reembolsar a la PHA si se les ha cobrado menos alquiler del requerido debido a que la familia ha declarado menos ingresos de los reales o no los ha declarado. Las PHA están obligadas a determinar los importes de alquiler retroactivos desde la fecha en que la PHA tenga documentación de los ingresos no declarados de la familia [Aviso PIH 2018-18].

Política de la AHA

Cualquier cantidad adeudada a la AHA por una familia beneficiaria del HCV debe ser reembolsada por la familia. Si la familia no puede pagar la deuda en un plazo de 30 días, la AHA le ofrecerá la posibilidad de celebrar un acuerdo de pago de acuerdo con las políticas que se indican a continuación.

Negativa a celebrar un acuerdo

Si la familia se niega a pagar la deuda, no firma un acuerdo de pago o incumple dicho acuerdo, la PHA deberá suspender la asistencia [Aviso PIH 2018-18].

Política de la AHA

Cuando una familia se niega a pagar el dinero que debe a la AHA, además de suspender la asistencia del programa, la AHA utilizará otras alternativas de cobro disponibles, entre las que se incluyen, entre otras, las siguientes:

Agencias de cobro

Juzgado de

reclamaciones de

menor cuantía

Demanda civil

Programa estatal de compensación del impuesto sobre la renta

Acuerdo de reembolso [24 CFR 792.103]

El término «*acuerdo de reembolso*» se refiere a un documento formal por escrito firmado por un inquilino o propietario y entregado a la PHA en el que el inquilino o propietario reconoce una deuda por un importe específico y se compromete a reembolsar el importe adeudado en plazos específicos.

Directrices generales del acuerdo de reembolso para familias

Requisito de pago inicial

Política de la AHA

Antes de ejecutar un acuerdo de reembolso con una familia, la AHA generalmente exigirá un pago inicial del 10 % del importe total adeudado. Si la familia puede proporcionar pruebas satisfactorias para la AHA de que un pago inicial del 10 % supondría una dificultad excesiva, la AHA podrá, a su entera discreción, exigir un porcentaje menor o eximir del requisito.

Umbrales de pago

La Notificación PIH 2018-18 recomienda que el importe total que una familia debe pagar cada mes —la parte mensual del alquiler que corresponde a la familia más el importe mensual de la deuda— no supere el 40 % de los ingresos mensuales ajustados de la familia. Sin embargo, es posible que una familia ya esté pagando el 40 % o más de sus ingresos mensuales ajustados en concepto de alquiler. Además, la Notificación PIH 2018-18 reconoce que las PHA tienen la facultad discrecional de establecer «umbrales y políticas» para los acuerdos de reembolso con las familias [24 CFR 982.552(c)(1)(vii)].

Política de la AHA

La AHA ha establecido los siguientes umbrales para el reembolso de deudas:

Las cantidades comprendidas entre 3000 dólares y el umbral federal o estatal para el enjuiciamiento penal deben reembolsarse en un plazo de 36 meses.

Los importes entre 2000 y 2999 dólares deben reembolsarse en un plazo de 30 meses. Los importes entre 1000 y 1999 dólares deben reembolsarse en un plazo de 24 meses. Los importes inferiores a 1000 dólares deben reembolsarse en un plazo de 12 meses.

Si una familia puede proporcionar pruebas satisfactorias a la AHA de que el umbral aplicable a la deuda de la familia le supondría una dificultad excesiva, la AHA podrá, a su entera discreción, determinar que es razonable un importe mensual inferior. Para tomar su decisión, la AHA tendrá en cuenta toda la información pertinente, incluida la siguiente:

El importe adeudado por la familia a la AHA

El motivo de la deuda, incluyendo si la deuda fue resultado de una acción o inacción de la familia o de circunstancias ajenas al control de la familia

Los ingresos y gastos actuales y potenciales de la familia.

La cuota familiar actual, calculada según lo establecido en el artículo 24 CFR 982.515. El historial de cumplimiento de las responsabilidades financieras de la familia.

Ejecución del acuerdo

Todos los acuerdos de reembolso deben estar por escrito, fechados y firmados tanto por la familia como por la PHA [Aviso PIH 2018-18].

Política de la AHA

Cualquier acuerdo de reembolso entre la AHA y una familia debe estar firmado y fechado por la AHA y por el cabeza de familia y su cónyuge/co-cabeza de familia (si procede).

Fechas de vencimiento

Política de la AHA

Todos los pagos deben realizarse antes del cierre de las oficinas el día 15 del mes. Si el día 15 no es un día hábil, la fecha de vencimiento será el cierre de las oficinas del primer día hábil después del día 15.

Pagos atrasados o impagos

Política de AHA

Si no se recibe un pago al final del día hábil en la fecha de vencimiento, y la AHA no ha dado su aprobación previa para el pago omitido, la AHA enviará a la familia un aviso de morosidad dando a la familia 10 días hábiles para realizar el pago atrasado. Si el pago no se recibe antes de la fecha de vencimiento del aviso de morosidad, se considerará un incumplimiento del acuerdo y la AHA dará por terminada la asistencia de conformidad con las políticas del capítulo 12.

Si una familia recibe tres avisos de morosidad por pagos atrasados injustificados en un período de 12 meses, el acuerdo de reembolso se considerará incumplido y la AHA dará por terminada la asistencia de conformidad con las políticas del Capítulo 12.

No hay oferta de acuerdo de reembolso

Política de la AHA

Por lo general, la AHA no celebrará un acuerdo de reembolso con una familia si ya existe un acuerdo de reembolso con la familia o si el importe adeudado por la familia supera el umbral federal o estatal para el enjuiciamiento penal.

Condiciones del acuerdo de reembolso

Todos los acuerdos de reembolso deben estar por escrito, fechados y firmados por la familia y la PHA, e incluir el importe total del alquiler retroactivo adeudado, cualquier pago único realizado en el momento de la firma, si procede, y el importe mensual del reembolso. La notificación PIH 2018-18 exige que se incluyan, como mínimo, determinadas disposiciones en cualquier acuerdo de reembolso que implique importes adeudados por una familia por haber declarado ingresos inferiores a los reales o no haberlos declarado:

- Una referencia a los puntos del paquete informativo para la familia que establecen la obligación de la familia de proporcionar información veraz y completa en cada reexamen y los motivos por los que la PHA puede suspender la ayuda debido a la acción o la falta de acción de la familia.
- Una declaración en la que se aclare que cada mes la familia no solo debe pagar a la PHA el importe mensual especificado en el acuerdo, sino que también debe pagar al propietario la parte mensual del alquiler que le corresponde a la familia.
- Una declaración de que las condiciones del acuerdo de reembolso pueden renegociarse si los ingresos de la familia disminuyen o aumentan.
- Una declaración de que los pagos atrasados o impagos constituyen un incumplimiento del acuerdo de reembolso y pueden dar lugar a la terminación de la asistencia.

PARTE V: PROGRAMA DE EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN DE LA SECCIÓN 8

(SEMAP) 16-V.A. RESUMEN

El Programa de Evaluación de la Gestión de la Sección 8 (SEMAP) es una herramienta que permite al HUD medir el rendimiento de las PHA en áreas clave para garantizar la integridad y la rendición de cuentas del programa. Las puntuaciones del SEMAP se traducen en una calificación para cada PHA como de alto rendimiento, estándar o problemática. Las puntuaciones de los indicadores individuales del SEMAP, así como las calificaciones generales del SEMAP, pueden afectar a la PHA de varias maneras.

- Las PHA de alto rendimiento pueden obtener una ventaja competitiva en las notificaciones de disponibilidad de financiación [24 CFR 985.103].
- Las PHA que presenten deficiencias en uno o más indicadores deben corregir dichas deficiencias e informar al HUD [24 CFR 985.106].
- Las PHA con una calificación general de «problemática» están sujetas a una supervisión adicional por parte del HUD, que incluye revisiones in situ por parte del personal del HUD, la obligación de elaborar un plan de medidas correctivas y el seguimiento para garantizar la correcta aplicación del plan de medidas correctivas. Además, las PHA designadas como «problemáticas» no pueden utilizar ninguna parte de la reserva para gastos administrativos para otros fines relacionados con la vivienda [24 CFR 985.107].
- El HUD puede determinar que el incumplimiento por parte de una PHA de corregir las deficiencias identificadas en el SEMAP o de preparar y aplicar un plan de medidas correctivas exigido por el HUD constituye un incumplimiento del ACC [24 CFR 985.109].

16-V.B. CERTIFICACIÓN SEMAP [24 CFR 985.101]

Las PHA deben presentar el formulario de certificación SEMAP exigido por el HUD en un plazo de 60 días naturales tras la finalización de su año fiscal. La certificación debe ser aprobada por resolución de la junta de la PHA y firmada por el director ejecutivo de la PHA. Si la PHA es una unidad del gobierno local o un estado, no se requiere una resolución que apruebe la certificación, y esta debe ser ejecutada por el director del programa de la Sección 8.

Las PHA con menos de 250 unidades de vales solo deben ser evaluadas cada dos años fiscales de la PHA. El HUD evaluará anualmente a dichas PHA si la PHA decide que se evalúe su rendimiento anualmente o si se la designa como «problemática» [24 CFR 985.105].

Si una PHA no presenta su certificación SEMAP en el plazo establecido, se le asignará una calificación de rendimiento global de «problemática».

La certificación SEMAP de una PHA está sujeta a la verificación del HUD mediante una revisión confirmatoria in situ en cualquier momento. En el caso de las PHA pequeñas, el HUD puede realizar una revisión confirmatoria a distancia.

Una vez recibida la certificación SEMAP de la PHA, el HUD calificará el rendimiento de la PHA en cada indicador SEMAP de acuerdo con los requisitos del programa.

Método de verificación del HUD

Varios de los indicadores SEMAP se puntúan basándose en una revisión de una muestra de control de calidad seleccionada para este fin. La PHA o el auditor independiente deben seleccionar una muestra imparcial que represente adecuadamente los tipos de información que se van a evaluar, de conformidad con los requisitos SEMAP [24 CFR 985.2].

Si el método de verificación del HUD para el indicador se basa en los datos del módulo-50058 (anteriormente conocido como MTCS) del Centro de Información PIH (PIC), y el HUD determina que esos datos son insuficientes para verificar la certificación de la PHA en el indicador debido a que la PHA no ha informado adecuadamente los datos de las familias, el HUD asignará una calificación de cero al indicador [24 CFR 985.3].

16-V.C. INDICADORES SEMAP [24 CFR 985.3 y formulario HUD-52648]

La tabla siguiente enumera cada uno de los indicadores SEMAP, contiene una descripción de cada indicador y explica la base para la asignación de puntos en cada indicador.

Una PHA que gasta menos de 300 000 dólares en subvenciones federales y cuyos programas de la Sección 8 no son auditados por un auditor independiente, no será calificada según los indicadores SEMAP 1-7.

Indicadores SEMAP
Indicador 1: Selección de la lista de espera Puntuación máxima: 15 • Este indicador muestra si la PHA tiene políticas escritas en su plan administrativo para seleccionar a los solicitantes de la lista de espera y si la PHA sigue estas políticas al seleccionar a los solicitantes de la lista de espera. • Los puntos se basan en el porcentaje de familias seleccionadas de la lista de espera de acuerdo con las políticas escritas de la PHA, según las muestras de control de calidad de la PHA.
Indicador 2: Razonabilidad del alquiler Puntuación máxima: 20 • Este indicador muestra si la PHA cuenta con un método razonable por escrito para determinar y documentar, para cada unidad arrendada, que el alquiler pagado al propietario es razonable en función de los alquileres actuales de unidades comparables que no reciben asistencia en los momentos requeridos, y si dicho método se aplica. • Los puntos se basan en el porcentaje de unidades para las que la PHA sigue su método escrito para determinar el alquiler razonable y ha documentado su determinación de que el alquiler al propietario es razonable, de acuerdo con la muestra de control de calidad de la PHA.
Indicador 3: Determinación de los ingresos ajustados Puntuación máxima: 20 • Este indicador mide si la PHA verifica y determina correctamente los ingresos ajustados de cada familia asistida y, cuando procede, utiliza las asignaciones de servicios públicos adecuadas para la unidad arrendada al determinar el alquiler bruto. • Los puntos se basan en el porcentaje de expedientes que se calculan y verifican correctamente, de acuerdo con la muestra de control de calidad de la PHA.
Indicador 4: Programa de subsidios para servicios públicos Puntuación máxima: 5



- Este indicador muestra si la PHA mantiene actualizado el programa de subsidios para servicios públicos.
- Los puntos se basan en si la PHA ha revisado el programa de subsidios para servicios públicos y lo ha ajustado cuando ha sido necesario, de acuerdo con la certificación de la PHA.

Indicador 5: Inspecciones de control de calidad de

HQS Puntuación máxima: 5

- Este indicador muestra si un supervisor de la PHA vuelve a inspeccionar una muestra de unidades bajo contrato durante el año fiscal de la PHA, que cumple con los requisitos mínimos de tamaño de la muestra para el control de calidad de las inspecciones HQS.
- Los puntos se basan en si se completaron las reinspecciones de control de calidad requeridas, de acuerdo con la certificación de la PHA.

Indicador 6: Cumplimiento de HQS

Puntuación máxima: 10

- Este indicador muestra si, tras cada inspección de una unidad bajo contrato en la que la unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda, se corrigen las deficiencias que ponen en peligro la vida en un plazo de 24 horas desde la inspección y todas las demás deficiencias se corrigen en un plazo máximo de 30 días naturales desde la inspección o cualquier prórroga aprobada por la PHA.
- Los puntos se basan en si la PHA corrige todas las deficiencias de acuerdo con los plazos requeridos, según la certificación de la PHA.

Indicador 7: Ampliación de las oportunidades de

vivienda Puntos máximos: 5

- Solo se aplica a las PHA con jurisdicción en áreas metropolitanas con FMR.
- Este indicador muestra si la PHA ha adoptado y aplicado una política escrita para fomentar la participación de los propietarios de unidades situadas fuera de las zonas de pobreza o de concentración de minorías; informa a los titulares de vales de la gama completa de zonas en las que pueden alquilar unidades tanto dentro como fuera de la jurisdicción de la PHA; y proporciona una lista de propietarios u otras partes que están dispuestos a alquilar unidades o a ayudar a las familias a encontrar unidades, incluidas las situadas fuera de las zonas de pobreza o de concentración de minorías.
- Los puntos se basan en si la PHA ha adoptado y aplicado políticas escritas de conformidad con los requisitos del SEMAP, según la certificación de la PHA.

Indicador 8: Límite del FMR y normas de pago

Puntos máximos: 5 puntos

- Este indicador muestra si la PHA ha adoptado un calendario de normas de pago que establece los importes estándar de pago por tamaño de unidad para cada zona FMR en la jurisdicción de la PHA, que se encuentran dentro del rango básico del 90 al 110 % del FMR publicado.



Los puntos se basan en si la PHA ha adoptado adecuadamente uno o varios calendarios de normas de pago, de acuerdo con la certificación de la PHA.
Indicador 9: Reexámenes anuales Puntos máximos: 10 - Este indicador muestra si la PHA completa una reevaluación de cada familia participante al menos cada 12 meses. - Los puntos se basan en el porcentaje de reexámenes que tienen un retraso inferior a dos meses, según los datos del PIC.
Indicador 10: Cálculos correctos del alquiler de los inquilinos Puntos máximos: 5 - Este indicador muestra si la PHA calcula correctamente la parte del alquiler que corresponde a la familia. - Los puntos se basan en el porcentaje de cálculos correctos de la parte del alquiler que corresponde a la familia, según los datos del PIC.
Indicador 11: Inspecciones previas al contrato Puntos máximos: 5 - Este indicador muestra si las unidades recién alquiladas pasan la inspección en la fecha de entrada en vigor del contrato de alquiler subvencionado y del contrato HAP o antes de dicha fecha. - Los puntos se basan en el porcentaje de unidades recién alquiladas que pasaron la inspección en la fecha de entrada en vigor del contrato de alquiler y del contrato HAP, según los datos del PIC.
Indicador 12: Inspecciones anuales Puntos máximos: 10 - Este indicador muestra si la PHA inspecciona cada unidad bajo contrato al menos una vez al año. - Los puntos se basan en el porcentaje de inspecciones anuales de las unidades bajo contrato que tienen más de dos meses de retraso, según los datos del PIC.
Indicador 13: Alquiler de viviendas Puntos máximos: 20 puntos - Este indicador muestra si la PHA celebra contratos HAP para al menos el 98 % del número de unidades de vales de referencia de la PHA en el ACC para el año natural que finaliza en el año fiscal de la PHA o antes, o si la PHA ha gastado al menos el 98 % de su autoridad presupuestaria asignada para el mismo año natural. La PHA puede recibir 15 puntos si se alquila entre el 95 % y el 97 % de los vales o se utiliza la autoridad presupuestaria. - Los puntos se basan en la utilización de los vales y los gastos del HAP según lo informado en el sistema de gestión de vales (VMS) para el año natural más reciente completado.

Indicador 14: Inscripción en programas de autosuficiencia familiar (FSS) y saldos de cuentas de depósito en garantía Puntos máximos: 10

- Solo se aplica a las PHA con programas FSS obligatorios.
- Este indicador muestra si la PHA ha inscrito a familias en el programa FSS según lo requerido y mide el porcentaje de participantes actuales en el FSS que han tenido aumentos en los ingresos ganados que han dado lugar a saldos en cuentas de depósito en garantía.
- Los puntos se basan en el porcentaje de plazas obligatorias del FSS que se han cubierto y el porcentaje de familias con saldos en cuentas de depósito en garantía, según los datos del PIC.

Tasa de éxito de los titulares de vales Puntos máximos: 5

- Solo se aplica a las PHA que han recibido la aprobación para establecer cantidades estándar de pago por tasa de éxito, y no entra en vigor hasta el segundo año fiscal completo de la PHA siguiente a la fecha de aprobación por parte del HUD de las cantidades estándar de pago por tasa de éxito.
- Este indicador muestra si los titulares de vales han conseguido alquilar viviendas con la ayuda de los vales.
- Los puntos se basan en el porcentaje de familias a las que se les expidieron vales y que participaron en el programa de vales.

Indicador de bonificación por desconcentración Puntos máximos: 5

- La presentación de datos para este indicador es obligatoria para las PHA que utilicen uno o más importes estándar de pago que superen el 100 % del FMR publicado establecido en el percentil⁵⁰, a partir del segundo año fiscal completo de la PHA tras el uso inicial de los importes estándar de pago basados en los FMR establecidos en el percentil⁵⁰.
- Se otorgan puntos adicionales a las PHA que tienen jurisdicción en áreas metropolitanas con FMR y que deciden presentar los datos requeridos.
- Los puntos se basan en si los datos presentados cumplen los requisitos para obtener puntos de bonificación.

PARTE VI: MANTENIMIENTO DE REGISTROS

16-VI.A. RESUMEN

La PHA debe mantener cuentas y otros registros completos y precisos del programa, de conformidad con los requisitos del HUD, de manera que se permita una auditoría rápida y eficaz. Todos estos registros deben ponerse a disposición del HUD o del Contralor General de los Estados Unidos cuando lo soliciten.

Además, la PHA debe garantizar que todos los expedientes de los solicitantes y participantes se mantengan de manera que se protejan los derechos de privacidad de las personas.

16-VI.B. CONSERVACIÓN DE REGISTROS [24 CFR 982.158; 24 CFR 908.101]

Durante la vigencia de cada contrato de arrendamiento subvencionado, y durante al menos tres años a partir de entonces, la PHA deberá conservar:

- Una copia del contrato de arrendamiento firmado;
- El contrato HAP; y
- La solicitud de la familia.

Además, la PHA debe conservar los siguientes registros durante al menos tres años:

- Registros que proporcionen datos sobre los ingresos, la raza, el origen étnico, el género y la discapacidad de los solicitantes y participantes en el programa;
- Una solicitud de cada familia no elegible y una notificación de que el solicitante no es elegible;
- Informes exigidos por el HUD;
- Informes de inspección de las unidades;
- Registros sobre pintura con plomo, según lo exige el título 24 del CFR, subparte B.
- Cuentas y otros registros que respalden el presupuesto y los estados financieros de la PHA para el programa;
- Registros que documenten los fundamentos de la determinación de la PHA de que el alquiler al propietario es razonable (inicialmente y durante la vigencia del contrato HAP); y
- Otros registros especificados por el HUD.

La PHA debe conservar los últimos tres años del formulario HUD-50058 y la documentación justificativa durante la vigencia de cada contrato de alquiler subvencionado y durante un período mínimo de tres años a partir de la fecha de finalización de la participación (EOP) [24 CFR 908.101].

La PHA debe mantener los informes de ingresos del sistema de verificación de ingresos de la empresa (EIV) en el expediente del inquilino durante la duración del arrendamiento, pero durante un período que no exceda los tres años a partir de la fecha de EOP [Aviso PIH 2018-18].

El Aviso PIH 2014-20 exige a las PHA que mantengan registros de todas las quejas, investigaciones, notificaciones y medidas correctivas relacionadas con infracciones de la Ley de Vivienda Justa o la norma definitiva sobre igualdad de acceso.

Política de la AHA

La AHA conservará durante al menos tres años los registros de todas las quejas, investigaciones, notificaciones y medidas correctivas relacionadas con infracciones de la Ley de Vivienda Justa, la norma definitiva sobre igualdad de acceso o la VAWA.

La PHA debe mantener registros confidenciales de todas las transferencias de emergencia solicitadas por víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas en virtud del Plan de Transferencia de Emergencia de la PHA, así como los resultados de dichas solicitudes, y conservar los registros durante un período de tres años [véase 24 CFR 5.2002(e)(12)].

Si se celebra una audiencia informal para determinar la condición de ciudadanía de una familia, se aplican requisitos de conservación más largos para algunos tipos de documentos. Para conocer los requisitos específicos, véase la sección 16- III.D., Conservación de documentos.

16-VI.C. GESTIÓN DE REGISTROS

Las PHA deben mantener los archivos y la información de los solicitantes y participantes de acuerdo con los requisitos reglamentarios que se describen a continuación.

Política de la AHA

Toda la información de los solicitantes y participantes se conservará en un lugar seguro y el acceso estará restringido al personal autorizado de la AHA.

El personal de la AHA no discutirá información familiar personal a menos que exista una razón comercial para hacerlo. La discusión inapropiada de información familiar o la divulgación indebida de información familiar por parte del personal dará lugar a medidas disciplinarias.

Requisitos de la Ley de Privacidad [24 CFR 5.212 y Formulario 9886-A]

La recopilación, el mantenimiento, el uso y la difusión de los números de la seguridad social (SSN), los números de identificación del empleador (EIN), cualquier información derivada de estos números y la información sobre los ingresos de los solicitantes y participantes deben realizarse, en la medida en que sea aplicable, de conformidad con la Ley de Privacidad de 1974 y todas las demás disposiciones de la legislación federal, estatal y locales.

Los solicitantes y participantes, incluidos todos los adultos del hogar, deben firmar un formulario de consentimiento, HUD-9886-A, Autorización para la divulgación de información. Este formulario incorpora la

Declaración de la Ley Federal de Privacidad, que describe cómo se puede utilizar la información recopilada mediante el formulario y en qué condiciones el HUD o la PHA pueden divulgar la información recopilada.

Registros de verificación previa de ingresos (UIV)

Las PHA que acceden a los datos de la UIV a través del sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV) del HUD deben adoptar y seguir procedimientos de seguridad específicos para garantizar que todos los datos del EIV estén protegidos de conformidad con las leyes federales, independientemente del medio en el que se registren los datos (por ejemplo, electrónico, papel). Estos requisitos figuran en el documento publicado por el HUD, *Sistema de verificación de ingresos empresariales (EIV), Procedimientos de seguridad para los datos de verificación de ingresos iniciales*.

Política de la AHA

Antes de utilizar el sistema EIV del HUD, la AHA adoptará y aplicará los procedimientos de seguridad del EIV exigidos por el HUD.

Antecedentes penales

La PHA solo podrá divulgar los antecedentes penales que reciba de un organismo encargado de hacer cumplir la ley a los funcionarios o empleados de la PHA, o a los representantes autorizados de la PHA que tengan necesidad de acceder a dicha información por motivos laborales [24 CFR 5.903(e)].

La PHA debe establecer y aplicar un sistema de gestión de registros que garantice que cualquier antecedente penal recibido por la PHA de un organismo encargado de hacer cumplir la ley se mantenga de forma confidencial, no se utilice indebidamente ni se difunda de forma inadecuada, y se destruya una vez que se haya cumplido el propósito para el que se solicitó el registro, incluyendo la expiración del plazo para presentar una impugnación de la acción de la PHA sin que se haya iniciado una impugnación o se haya resuelto definitivamente cualquier litigio de este tipo [24 CFR 5.903(g)].

La PHA debe establecer y aplicar un sistema de gestión de registros que garantice que cualquier información sobre el registro de delinquentes sexuales recibida por la PHA de un organismo estatal o local se mantenga de forma confidencial, no se utilice indebidamente ni se difunda de forma inadecuada, y se destruya una vez que se haya cumplido el propósito para el que se solicitó el registro, incluida la expiración del plazo para presentar una impugnación de la acción de la PHA sin que se haya interpuesto una impugnación o se haya resuelto definitivamente cualquier litigio de este tipo. Sin embargo, se debe conservar un registro de la verificación, incluyendo el tipo de verificación y la fecha en que se realizó [Aviso PIH 2012-28]. Este requisito no se aplica a la información que es de dominio público o que es obtenida por una PHA de otra manera que no sea en virtud de

24 CFR 5.905.

Registros médicos/de discapacidad

Las PHA no están autorizadas a preguntar sobre la naturaleza o el alcance de la discapacidad de una persona. La PHA no puede preguntar sobre el diagnóstico de una persona ni sobre los detalles del tratamiento de una discapacidad o afección médica. Si la PHA recibe un documento de verificación que proporciona dicha información, no debe incluirla en el expediente del inquilino. La PHA debe destruir el documento.

Documentación sobre violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas

Para conocer los requisitos y las políticas de la PHA relacionados con la gestión de la documentación obtenida de víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, consulte la sección 16-IX.E.

PARTE VII: NOTIFICACIÓN Y MANTENIMIENTO DE REGISTROS DE NIÑOS CON NIVELES ELEVADOS DE PLOMO EN SANGRE

16-VII.A. RESUMEN

La PHA tiene ciertas responsabilidades con respecto a los niños con niveles elevados de plomo en sangre que reciben asistencia por HCV. Los requisitos de notificación, verificación y reducción de riesgos se tratan en el capítulo 8. Esta parte trata de los requisitos de presentación de informes y las responsabilidades de recopilación y mantenimiento de registros a las que está sujeta la PHA.

16-VII.B. REQUISITO DE NOTIFICACIÓN [24 CFR 35.1225(e); Aviso PIH 2017-13]

El propietario debe comunicar el nombre y la dirección de los niños identificados con niveles elevados de plomo en sangre al departamento de salud pública en un plazo de cinco días hábiles a partir de la notificación por parte de cualquier otro profesional sanitario. El propietario también debe notificar la dirección del niño a la oficina local del HUD y a la Oficina de Control de Riesgos por Plomo y Hogares Saludables (OLHCHH) del HUD en un plazo de cinco días hábiles. La PHA puede colaborar con el propietario en el proceso de notificación, por ejemplo, acordando con él que se encargue de realizar las notificaciones necesarias en su nombre.

Política de la AHA

Tras recibir la notificación del propietario, la AHA proporcionará al departamento de salud pública una notificación por escrito con el nombre y la dirección de cualquier niño identificado con un nivel elevado de plomo en sangre en un plazo de cinco días hábiles.

Tras la notificación del propietario, la AHA notificará a la oficina local del HUD y a la Oficina de Control de Riesgos por Plomo y Hogares Saludables (OLHCHH) del HUD la dirección del niño en un plazo de cinco días hábiles.

16-VII.C. RECOPIACIÓN DE DATOS Y MANTENIMIENTO DE REGISTROS [24 CFR 35.1225(f)]

Al menos una vez al trimestre, la PHA debe intentar obtener del departamento o departamentos de salud pública con una jurisdicción similar los nombres y/o direcciones de los niños menores de 6 años con un nivel elevado de plomo en sangre.

Si la PHA obtiene los nombres y direcciones de los niños con niveles elevados de plomo en sangre de los departamentos de salud pública, la PHA deberá cotejar esta información con los nombres y direcciones de las familias que reciben asistencia del HCV, a menos que el departamento de salud pública realice dicho procedimiento. Si se produce una coincidencia, la PHA deberá llevar a cabo los requisitos de notificación, verificación y reducción de riesgos descritos en el capítulo 8, así como el requisito de notificación mencionado anteriormente.

Al menos una vez al trimestre, la PHA también debe enviar una lista actualizada de las direcciones de las unidades que reciben asistencia en virtud del programa HCV al mismo departamento o departamentos de salud pública, a menos que estos indiquen que no desean recibir dicho informe.

Política de la AHA

El departamento o departamentos de salud pública han declarado que **no** desean recibir un informe trimestral con la lista actualizada de las direcciones de las unidades que reciben asistencia en virtud del programa HCV. Por lo tanto, la AHA no proporciona dicho informe.

PARTE VIII: DETERMINACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE FONDOS

16-VIII.A. RESUMEN

Las normas del HCV permiten a las PHA denegar a las familias el permiso para mudarse y rescindir los contratos de pagos de asistencia para la vivienda (HAP) si los fondos del ACC consolidado son insuficientes para mantener la asistencia [24 CFR 982.354(e)(1) y 982.454]. Si una PHA deniega a una familia la portabilidad basándose en la insuficiencia de fondos, la PHA debe notificarlo a la oficina local del HUD en un plazo de 10 días hábiles [24 CFR 982.354]. La insuficiencia de fondos también puede afectar a la capacidad de la PHA para emitir vales a las familias en lista de espera. En esta parte se analiza la metodología que utilizará la PHA para determinar si dispone de fondos suficientes para emitir vales, aprobar traslados y seguir subvencionando a todas las familias que actualmente se encuentran bajo un Contrato HAP. La PHA debe identificar en el plan administrativo, en caso de financiación insuficiente, teniendo en cuenta cualquier medida de ahorro de costes adoptada por la PHA, una descripción de los factores que la PHA tendrá en cuenta a la hora de determinar qué contratos HAP rescindir en primer lugar. Véase el capítulo 12 para una descripción de estos factores.

16-VIII.B. METODOLOGÍA

Política de la AHA

La AHA determinará si hay fondos suficientes para emitir vales, aprobar traslados a unidades y áreas de mayor costo y continuar subsidiando a todos los participantes actuales, comparando la autoridad presupuestaria anual de la AHA con las necesidades totales anuales del HAP mensualmente. Las necesidades totales del HAP para el año natural se proyectarán estableciendo los costes reales del HAP hasta la fecha. A esa cifra, la AHA añadirá los gastos previstos del HAP para el resto del año natural. Los gastos previstos del HAP se calcularán multiplicando el número previsto de unidades alquiladas por los meses restantes por el HAP medio del mes más reciente. El número previsto de unidades alquiladas por mes tendrá en cuenta la rotación media mensual de las familias participantes. Si las necesidades anuales totales de HAP son iguales o superiores a la autoridad presupuestaria anual y a las reservas de financiación, o si la AHA no puede sufragar el coste del compromiso de subvención propuesto (emisión de vales o traslado) sobre la base del análisis de la financiación, se considerará que la AHA no dispone de fondos suficientes.

**PARTE IX: LEY CONTRA LA VIOLENCIA HACIA LAS MUJERES (VAWA):
NOTIFICACIÓN, DOCUMENTACIÓN, CONFIDENCIALIDAD**

16-IX.A. RESUMEN

La Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA) ofrece protección especial a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas que solicitan o reciben asistencia en virtud del programa de vales para la elección de vivienda (HCV). Si las leyes estatales o locales ofrecen mayor protección a dichas víctimas, dichas leyes se aplicarán junto con la VAWA.

- Aunque la ley VAWA 2022 no incluye específicamente la trata de personas en la lista de víctimas protegidas por la VAWA, en 2022 el HUD comenzó a incluir la trata de personas como parte de la lista de víctimas protegidas por la VAWA (como se puede ver en los avisos PIH 2022-06, PIH 2022-22 y PIH 2022-24). A falta de una norma definitiva que aplique la VAWA 2022 y para reflejar el uso reciente del HUD, esta política incluye la trata de personas, además de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual y el acoso, en cualquier lugar en que aparezca dicha lista.

Además de las definiciones de los términos clave utilizados en la VAWA, esta parte contiene los requisitos generales de la VAWA y las políticas de la PHA en tres áreas: notificación, documentación y confidencialidad. Los requisitos específicos de la VAWA y las políticas de la PHA se encuentran principalmente en las siguientes secciones:

3-I.C, «Rupción familiar y miembro restante de la familia inquilina»; 3-III.H, «Prohibición de denegar asistencia a víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas»; 10-I.A, «Traslados permitidos»; 10-I.B, «Restricciones a los traslados»; 12-II.E, «Rescisión relacionada con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas»; y 12-II.F, «Notificación de rescisión».

16-IX.B. DEFINICIONES [24 CFR 5.2003, 42 USC 13925]

Tal y como se utiliza en la VAWA:

- El término «*persona afiliada*» se refiere, con respecto a una persona:
 - El cónyuge, padre, madre, hermano, hermana o hijo de esa persona, o una persona que ocupe el lugar o la posición de padre o madre de esa persona; o
 - Cualquier otra persona, inquilino u ocupante legal que viva en el hogar de la víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.
- El término «*bifurcar*» significa, con respecto a una vivienda pública o un contrato de arrendamiento de la Sección 8, dividir un contrato de arrendamiento como cuestión de derecho, de manera que se pueda desalojar o expulsar a determinados inquilinos, mientras que los derechos de arrendamiento y ocupación de los demás miembros de la familia se mantienen intactos.
- El término «*violencia en el noviazgo*» se refiere a la violencia cometida por una persona que mantiene o ha mantenido una relación social de carácter romántico o íntimo con la víctima, y en la que la existencia de dicha relación se determinará teniendo en cuenta los siguientes factores:

- La duración de la relación
- El tipo de relación
- La frecuencia de la interacción entre las personas involucradas en la relación
- El término «*violencia doméstica*» incluye los delitos graves o leves cometidos por el cónyuge actual o anterior o la pareja íntima de la víctima en virtud de las leyes sobre violencia familiar o doméstica de la jurisdicción que recibe la subvención y, en el caso de los servicios a las víctimas, incluye el uso o intento de uso de abuso físico o sexual, o un patrón de cualquier otro comportamiento coercitivo cometido, facilitado o solicitado para obtener o mantener el poder y el control sobre una víctima, incluyendo el abuso verbal, psicológico, económico o tecnológico que pueda o no constituir un comportamiento delictivo, por parte de una persona que sea:
 - El cónyuge actual o anterior, la pareja íntima o una persona en situación similar al cónyuge o la pareja íntima de la víctima.
 - Una persona que convive o ha convivido con la víctima como cónyuge o pareja íntima
 - Una persona con la que la víctima tiene un hijo en común
 - Una persona que comete actos contra una víctima menor de edad o adulta que está protegida contra esos actos en virtud de las leyes sobre violencia doméstica o familiar de la jurisdicción
- El término «*abuso económico*» se refiere a un comportamiento coercitivo, engañoso o que controla o restringe de manera irrazonable la capacidad de una persona para adquirir, utilizar o mantener los recursos económicos a los que tiene derecho, incluyendo el uso de la coacción, el fraude y la manipulación para:
 - Restringir el acceso de una persona al dinero, los bienes, el crédito o la información financiera.
 - Utilizar de manera injusta los recursos económicos personales de una persona, incluyendo dinero, activos y crédito, para beneficio propio
 - Ejercer una influencia indebida sobre el comportamiento o las decisiones financieras y económicas de una persona, incluyendo forzar el incumplimiento de obligaciones financieras conjuntas o de otro tipo, explotar poderes notariales, tutelas o curatelas, o sobre quienes se tiene un deber fiduciario
- El término «*agresión sexual*» significa:
 - Cualquier acto sexual no consentido prohibido por la legislación federal, tribal o estatal, incluso cuando la víctima carece de capacidad para dar su consentimiento
- El término «*acoso*» significa:
 - Participar en una conducta dirigida hacia una persona específica que haría que una persona razonable temiera por su seguridad o la seguridad de otros, o sufriera un malestar emocional considerable.



- El término «*abuso tecnológico*» se refiere a un acto o patrón de comportamiento que se produce en el marco de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acoso, y que tiene por objeto dañar, amenazar, intimidar, controlar, acosar, hostigar, suplantar, explotar, extorsionar o vigilar a otra persona, salvo en los casos permitidos por la ley, y que se produce mediante cualquier forma de tecnología, incluyendo, entre otros:
 - Dispositivos con conexión a Internet
 - Espacios y plataformas en línea
 - Ordenadores
 - Dispositivos móviles
 - Cámaras y programas de imagen
 - Aplicaciones
 - Dispositivos de localización
 - Tecnologías de comunicación
 - Cualquier otra tecnología de emergencia

16-IX.C. NOTIFICACIÓN [24 CFR 5.2005(a)]

Notificación al público

La PHA adopta la siguiente política para ayudar a garantizar que todos los beneficiarios reales y potenciales de su programa HCV conozcan sus derechos en virtud de la VAWA.

Política de la AHA

La AHA publicará la siguiente información sobre la VAWA en sus oficinas y en su sitio web. También pondrá la información a disposición de cualquier persona que la solicite.

Una copia del formulario HUD-5380, Aviso de derechos de ocupación en virtud de la VAWA, para los solicitantes y participantes del programa de vales de elección de vivienda que sean o hayan sido víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

(Anexo 16-1)

Una copia del formulario HUD-5382, Certificación de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso y documentación alternativa

(Anexo 16-2)

Una copia del plan de traslado de emergencia de la AHA (Anexo 16-3).

Una copia del formulario HUD-5383, Solicitud de traslado de emergencia del HUD para determinadas víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso (Anexo 16-4)

Línea Nacional de Ayuda contra la Violencia Doméstica: 1-800-799-SAFE (7233) o 1-800-787-3224 (TTY) (incluida en los Anexos 16-1 y 16-2).

Información de contacto de grupos locales de defensa de las víctimas o proveedores de servicios

Notificación a los solicitantes y participantes del programa [24 CFR 5.2005(a)(1)]

Las PHA deben informar a los solicitantes y participantes del programa sobre sus derechos en virtud de la VAWA, incluido su derecho a la confidencialidad y los límites de la misma, cuando se les deniega la asistencia, cuando son admitidos en el programa y cuando se les notifica un desalojo o la terminación de los beneficios de vivienda.

Política de la AHA

La AHA proporcionará a todos los solicitantes información sobre la VAWA en el momento en que soliciten una solicitud de asistencia para la vivienda, como parte del paquete informativo escrito, y en el momento en que la familia sea admitida en el programa. La AHA también incluirá información sobre la VAWA en todas las notificaciones de denegación de asistencia (véase la sección 3-III.H).

La AHA proporcionará a todos los participantes información sobre la VAWA en el momento de la admisión (véase la sección 5-I.B) y en la revisión anual. La AHA también incluirá información sobre la VAWA en los avisos de terminación de la asistencia, según lo dispuesto en la sección 12-II.F.

La información sobre la VAWA que se proporcione a los solicitantes y participantes consistirá en los avisos que figuran en los anexos 16-1 y 16-2.

La PHA no está limitada a proporcionar información sobre la VAWA en los momentos especificados en la política anterior. Si la PHA decide proporcionar información sobre la VAWA a un participante tras un incidente de violencia doméstica, la Notificación PIH 2017-08 advierte que no se envíe la información por correo, ya que el agresor podría estar controlando el correo. La notificación recomienda que, en tales casos, la PHA adopte medidas alternativas de entrega que no pongan en peligro a la víctima.

Política de la AHA

Siempre que la AHA tenga motivos para sospechar que proporcionar información sobre la VAWA a un participante podría poner en peligro a una víctima de violencia doméstica, intentará entregar la información en mano directamente a la víctima o haciendo que esta acuda a una oficina u otro lugar que pueda ser más seguro para ella, realizando las adaptaciones razonables que sean necesarias. Por ejemplo, la AHA puede decidir no enviar por correo información sobre las protecciones de la VAWA a la unidad de la víctima si cree que el agresor puede tener acceso al correo de la víctima, a menos que la víctima lo solicite.

Al hablar de la VAWA con la víctima, la AHA tomará las precauciones razonables para garantizar que nadie pueda escuchar la conversación, como mantenerla en una sala privada.

La víctima puede, aunque no está obligada a ello, designar a un abogado, defensor u otra persona de confianza para comunicarse en relación con las protecciones de la VAWA.

Notificación a los propietarios y administradores

Aunque las PHA ya no están obligadas por la normativa a notificar a los propietarios y administradores que participan en el programa HCV sus derechos y obligaciones en virtud de la VAWA, la PHA puede seguir informándoles si lo desea.

Política de la AHA

La AHA proporcionará a los propietarios y administradores información sobre sus derechos y obligaciones en virtud de la VAWA cuando comiencen a participar en el programa y, al menos, una vez al año a partir de entonces.

La información sobre la VAWA que se facilite a los propietarios consistirá en la notificación que figura en el Anexo 16-5 y una copia del formulario HUD-5382, Certificación de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso y documentación alternativa.

16-IX.D. DOCUMENTACIÓN [24 CFR 5.2007]

Una PHA que reciba una solicitud de asistencia inicial o continuada basada en la condición de víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso, trata de personas o actividades delictivas relacionadas con cualquiera de estas formas de abuso puede, aunque no está obligada a ello, solicitar a la persona que presenta la solicitud que documente el abuso. Cualquier solicitud de documentación debe hacerse por escrito, y se debe conceder a la persona al menos 14 días hábiles después de la recepción de la solicitud para presentar la documentación. La PHA puede ampliar este plazo a su discreción. [24 CFR 5.2007(a)]

La persona puede satisfacer la solicitud de la PHA proporcionando cualquiera de las tres formas de documentación siguientes [24 CFR 5.2007(b)]:

- (1) Un formulario de certificación aprobado por el HUD, debidamente cumplimentado y firmado (HUD-5382, Certificación de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso), que debe incluir el nombre del agresor solo si es seguro facilitarlo y la víctima lo conoce. El formulario puede cumplimentarse y presentarse en nombre de la víctima.
- (2) Un informe policial o expediente judicial federal, estatal, tribal, territorial o local, o un expediente administrativo
- (3) Documentación firmada por una persona que haya ayudado a la víctima a abordar la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso, la trata de personas o los efectos de dicho abuso. Esta persona puede ser un empleado, agente o voluntario de un proveedor de servicios para víctimas; un abogado; un profesional de la salud mental; o un profesional médico. La persona que firme la documentación debe declarar bajo pena de perjurio que cree que los incidentes en cuestión son incidentes de abuso auténticos. La víctima también debe firmar la documentación.

La PHA no puede exigir documentación de terceros (formularios 2 y 3) además de la certificación (formulario 1), salvo en los casos especificados a continuación en «Documentación contradictoria», ni puede exigir certificación además de la documentación de terceros [Aviso FR 16/11/16].

Política de la AHA

Cualquier solicitud de documentación sobre violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas se hará por escrito, especificará un plazo de 14 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud, describirá las tres formas de documentación aceptables, proporcionará instrucciones explícitas sobre dónde y a quién debe presentarse la documentación, y indicará las consecuencias de no presentar la documentación o de no solicitar una prórroga por escrito antes de la fecha límite.

La AHA podrá, a su discreción, ampliar el plazo en 10 días hábiles. Para determinar si se amplía el plazo, la AHA tendrá en cuenta los factores que puedan contribuir a la imposibilidad de la víctima de proporcionar la documentación a tiempo, incluyendo limitaciones cognitivas

, discapacidades, dominio limitado del inglés, ausencia de la unidad, retrasos administrativos, peligro de sufrir más violencia y la necesidad de la víctima de atender cuestiones de salud o seguridad. Cualquier prórroga concedida por la AHA se hará por escrito.

Una vez que la víctima proporcione la documentación, la AHA acusará recibo de la misma en un plazo de 10 días hábiles.

Documentación contradictoria [24 CFR 5.2007(e)]

En los casos en que la PHA reciba documentos de certificación contradictorios de dos o más miembros de un hogar, cada uno de los cuales afirme ser víctima y nombre a uno o más de los demás miembros del hogar solicitante como autor, la PHA podrá determinar quién es la verdadera víctima exigiendo a cada uno de ellos que presente documentación aceptable de terceros, tal y como se describe anteriormente (formularios 2 y 3). La PHA también puede solicitar documentación de terceros cuando la documentación presentada contenga información que entre en conflicto con la información ya disponible para la PHA. Las personas tienen 30 días naturales para devolver la verificación de terceros a la PHA. Si la PHA no recibe la documentación de terceros y, como resultado, deniega o cancela la asistencia, la PHA debe celebrar audiencias separadas para los inquilinos [Aviso PIH 2017-08].

La PHA debe cumplir cualquier orden judicial emitida para proteger a la víctima o para abordar la distribución de los bienes.

Política de la AHA

Si se presentan documentos de certificación contradictorios de miembros del mismo hogar, la AHA intentará determinar quién es la verdadera víctima solicitando a cada uno de ellos que proporcione documentación de terceros de conformidad con el artículo 24 CFR 5.2007(e) y siguiendo las directrices del HUD sobre cómo deben realizarse dichas determinaciones.

Al solicitar documentos de terceros, la AHA proporcionará la información de contacto de las oficinas locales de violencia doméstica y asistencia jurídica. En tales casos, los solicitantes o inquilinos dispondrán de 30 días naturales a partir de la fecha de la solicitud para proporcionar dicha documentación.

Si la AHA no recibe la documentación de terceros en el plazo requerido (y cualquier prórroga), la AHA denegará las protecciones de la VAWA y notificará por escrito al solicitante o inquilino la denegación. Si, como resultado, se deniega o se rescinde la participación del solicitante o inquilino en el programa, la AHA celebrará audiencias separadas para los solicitantes o inquilinos.

Discrecionalidad para no exigir documentación formal [24 CFR 5.2007(d)]

La PHA tiene la facultad discrecional de proporcionar beneficios a una persona basándose únicamente en la declaración de esta u otras pruebas corroborativas, es decir, sin exigir documentación formal del abuso de conformidad con el artículo 24 CFR 5.2007(b). El HUD recomienda documentar de forma confidencial cuando se acepta una declaración verbal u otras pruebas.

Política de la AHA

Si la AHA acepta la declaración de una persona u otra prueba corroborativa (según lo determine la víctima) de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la AHA documentará la aceptación de la declaración o la prueba en el expediente de la persona.

No presentación de documentación [24 CFR 5.2007(c)]

Para denegar la protección en virtud de la VAWA, una PHA debe proporcionar a la persona que solicita la protección una solicitud por escrito para que presente documentación sobre el abuso. Si la persona no proporciona la documentación en un plazo de 14 días hábiles a partir de la fecha de recepción, o en un plazo más largo que la PHA pueda conceder, la PHA podrá denegar la protección en virtud de la VAWA.

16-IX.E. CONFIDENCIALIDAD [24 CFR 5.2007(b)(4)]

Toda la información proporcionada a la PHA en relación con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas, incluido el hecho de que una persona sea víctima, debe mantenerse en secreto. Esto significa que la PHA (1) no puede introducir la información en ninguna base de datos compartida, (2) no podrá permitir que los empleados u otras personas accedan a la información, a menos que estén expresamente autorizados para hacerlo y tengan necesidad de conocerla para el desempeño de su trabajo, y (3) no podrá facilitar la información a ninguna otra entidad o persona, salvo en la medida en que la divulgación sea (a) solicitada o consentida por la persona por escrito, (b) necesaria para su uso en un procedimiento de desahucio, o (c) exigida por la legislación aplicable.

Política de la AHA

Si la divulgación es necesaria para su uso en un procedimiento de desahucio o es exigida por la legislación aplicable, la AHA informará a la víctima antes de que se produzca la divulgación, a fin de que se puedan identificar y abordar los riesgos para la seguridad.

**ANEXO 16-1: MODELO DE NOTIFICACIÓN DE DERECHOS DE OCUPACIÓN EN VIRTUD
DE LA LEY CONTRA LA VIOLENCIA HACIA LAS MUJERES, FORMULARIO
HUD-5380**

[Insertar nombre del proveedor de vivienda]

Aviso de derechos de ocupación en virtud de la Ley contra la Violencia hacia las

Mujeres² A todos los inquilinos y solicitantes

La Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA) brinda protección a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Las protecciones de la VAWA no solo están disponibles para las mujeres, sino que están disponibles por igual para todas las personas, independientemente de su sexo, identidad de género u orientación sexual. ³El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) es la agencia federal que supervisa que el programa de vales para la elección de vivienda cumpla con la VAWA. Este aviso explica sus derechos en virtud de la VAWA. Se adjunta a este aviso un formulario de certificación aprobado por el HUD. Puede rellenar este formulario para demostrar que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, y que desea ejercer sus derechos en virtud de la VAWA.

Protecciones para los solicitantes

Si reúne los requisitos para recibir asistencia en virtud del programa de vales para la elección de vivienda, no se le puede denegar la admisión ni la asistencia por ser o haber sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Protecciones para los inquilinos

Si está recibiendo asistencia en virtud del programa de vales de elección de vivienda, no se le puede denegar la asistencia, dar por terminada su participación o desalojarlo de su vivienda de alquiler por ser o haber sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Además, si usted o una persona afiliada a usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso por parte de un miembro de su hogar o cualquier invitado, no se le puede negar la asistencia para el alquiler ni los derechos de ocupación en virtud del vale de elección de vivienda

² A pesar del nombre de esta ley, la protección de la VAWA está disponible independientemente del sexo, la identidad de género o la orientación sexual.

³ Los proveedores de vivienda no pueden discriminar por ninguna característica protegida, incluyendo raza, color, nacionalidad, religión, sexo, situación familiar, discapacidad o edad. Las viviendas asistidas y aseguradas por el HUD deben estar disponibles para todas las personas que reúnan los requisitos, independientemente de su orientación sexual real o percibida, identidad de género o estado civil.

programa únicamente sobre la base de actividades delictivas directamente relacionadas con esa violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Por «persona afiliada» se entiende su cónyuge, padre, madre, hermano, hermana o hijo, o una persona a la que usted sustituye en calidad de padre, madre o tutor (por ejemplo, la persona afiliada está bajo su cuidado, custodia o control); o cualquier persona, inquilino u ocupante legal que viva en su hogar.

Expulsar al agresor o al autor del delito del hogar

La PHA puede dividir (bifurcar) su contrato de alquiler con el fin de desalojar a la persona o rescindir la asistencia de la persona que ha participado en actividades delictivas (el agresor o el perpetrador) directamente relacionadas con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acoso.

Si la PHA decide expulsar al agresor o al autor del abuso, no podrá privar a los inquilinos elegibles de sus derechos sobre la vivienda ni castigar de ninguna otra forma a los inquilinos restantes. Si el agresor o perpetrador desalojado era el único inquilino que había establecido su elegibilidad para recibir asistencia en virtud del programa, la PHA debe permitir que el inquilino que es o ha sido víctima y otros miembros del hogar permanezcan en la unidad durante un período de tiempo, a fin de establecer su elegibilidad en virtud del programa o de otro programa de vivienda del HUD cubierto por la VAWA, o bien, encontrar una vivienda alternativa.

Al expulsar al agresor o al autor del abuso del hogar, la PHA debe seguir los procedimientos de desalojo federales, estatales y locales. Para dividir un contrato de alquiler, la PHA puede, pero no está obligada a hacerlo, solicitarle documentación o certificación de los incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Mudarse a otra unidad

Si lo solicita, la PHA puede permitirle mudarse a otra unidad, sujeto a la disponibilidad de otras unidades, y conservar su asistencia. Para aprobar una solicitud, la PHA puede pedirle que presente documentación que demuestre que solicita el traslado debido a un incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Si la solicitud es una solicitud de traslado de emergencia, el proveedor de vivienda puede pedirle que presente una solicitud por escrito o que llene un formulario en el que certifique que cumple con los criterios para un traslado de emergencia según la VAWA. Los criterios son:

- 1. Usted es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.** Si su proveedor de vivienda aún no tiene documentación que acredite que usted es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, su proveedor de vivienda puede solicitarle dicha documentación, tal como se describe en la sección de documentación a continuación.

2. **Usted solicita expresamente el traslado de emergencia.** Su proveedor de vivienda puede optar por exigirle que presente un formulario, o puede aceptar otra solicitud por escrito u oral.
3. **Usted cree razonablemente que corre peligro inminente de sufrir más violencia si permanece en su unidad actual.** Esto significa que tiene motivos para temer que, si no se le traslada, sufrirá violencia en un futuro muy próximo.

O

Es víctima de agresión sexual y la agresión se produjo en las instalaciones durante los 90 días naturales anteriores a la solicitud de traslado. Si es víctima de agresión sexual, además de reunir los requisitos para un traslado de emergencia porque cree razonablemente que corre peligro inminente de sufrir más violencia si permanece en su unidad, puede reunir los requisitos para un traslado de emergencia si la agresión sexual ocurrió en las instalaciones de la propiedad de la que solicita el traslado y dicha agresión ocurrió dentro del período de 90 días naturales antes de solicitar expresamente el traslado.

La PHA mantendrá la confidencialidad de las solicitudes de traslado de emergencia presentadas por víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, así como la ubicación de cualquier traslado de dichas víctimas y sus familias.

El plan de traslado de emergencia de la PHA proporciona más información sobre los traslados de emergencia, y la PHA debe poner a su disposición una copia de su plan de traslado de emergencia si usted solicita verlo.

Documentación de que usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso

La PHA puede, pero no está obligada a ello, solicitarle que proporcione documentación para «certificar» que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Dicha solicitud de la PHA debe hacerse por escrito, y la PHA debe concederle al menos 14 días hábiles (no se cuentan los sábados, domingos y festivos federales) a partir de la fecha en que reciba la solicitud para proporcionar la documentación. La PHA puede, pero no está obligada a ello, ampliar el plazo para la presentación de la documentación si usted lo solicita.

Puede proporcionar a la PHA uno de los siguientes documentos como prueba. Usted decide cuál de los siguientes documentos presentar si la PHA le solicita que proporcione documentación que demuestre que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Un formulario de certificación completo aprobado por el HUD que le entregará la PHA junto con este aviso, en el que se documente un incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. En el formulario se le pedirá su nombre, la fecha, la hora y el lugar del incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, y una descripción del

incidente. El formulario de certificación permite incluir el nombre del agresor o autor si se conoce y es seguro proporcionarlo.

Un registro de una agencia policial, tribunal o agencia administrativa federal, estatal, tribal, territorial o local que documente el incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Algunos ejemplos de dichos registros son los informes policiales, las órdenes de protección y las órdenes de alejamiento, entre otros.

- Una declaración, que debe firmar, junto con la firma de un empleado, agente o voluntario de un proveedor de servicios para víctimas, un abogado, un profesional médico o un profesional de la salud mental (en conjunto, «profesionales») a quienes haya solicitado ayuda para abordar la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acoso, o los efectos del abuso, y en la que el profesional seleccionado por usted certifique, bajo pena de perjurio, que cree que el incidente o los incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso son motivo de protección.

Cualquier otra declaración o prueba que la PHA haya aceptado.

Si no proporciona alguno de estos documentos en el plazo de 14 días hábiles, la PHA no estará obligada a proporcionarle las protecciones contenidas en este aviso.

Si la PHA recibe pruebas contradictorias de que se ha cometido un incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso (como formularios de certificación de dos o más miembros de un hogar que afirman ser víctimas y nombran a uno o más de los demás miembros del hogar solicitante como agresor o autor), la PHA tiene derecho a solicitarle que proporcione documentación de terceros en un plazo de treinta (30) días naturales para resolver el conflicto. Si no proporciona la documentación de terceros cuando existan pruebas contradictorias, la PHA no estará obligada a proporcionarle las protecciones contenidas en este aviso.

Confidencialidad

La PHA debe mantener la confidencialidad de cualquier información que usted proporcione en relación con el ejercicio de sus derechos en virtud de la VAWA, incluido el hecho de que está ejerciendo sus derechos en virtud de la VAWA.

La PHA no debe permitir que ninguna persona que administre asistencia u otros servicios en nombre de la PHA (por ejemplo, empleados y contratistas) tenga acceso a información confidencial, a menos que exista una razón específica que justifique que estas personas tengan acceso a dicha información en virtud de la legislación federal, estatal o local aplicable.

La PHA no debe introducir su información en ninguna base de datos compartida ni revelar su información a ninguna otra entidad o persona. Sin embargo, la PHA puede revelar la información proporcionada si:

Usted da permiso por escrito a la PHA para divulgar la información por un tiempo limitado.

La PHA necesita utilizar la información en un procedimiento de desahucio o rescisión, por ejemplo, para desalojar a su agresor o maltratador o para rescindir la asistencia que este recibe en virtud de este programa.

Una ley exige que la PHA o su arrendador divulguen la información.

La VAWA no limita la obligación de la PHA de cumplir las órdenes judiciales relativas al acceso o control de la propiedad. Esto incluye las órdenes dictadas para proteger a una víctima y las órdenes de división de la propiedad entre los miembros del hogar en casos de ruptura familiar.

Motivos por los que un inquilino con derecho a ocupar una vivienda en virtud de la VAWA puede ser desalojado o se le puede suspender la ayuda

Usted puede ser desalojado y se le puede suspender la asistencia por infracciones graves o repetidas del contrato de alquiler que no estén relacionadas con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso cometidos contra usted. Sin embargo, la PHA no puede imponer a los inquilinos que han sido víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso un conjunto de normas más estrictas que las que se aplican a los inquilinos que no han sido víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Las protecciones descritas en este aviso podrían no aplicarse, y usted podría ser desalojado y su asistencia cancelada, si la PHA puede demostrar que no desalojarlo o cancelar su asistencia representaría un peligro físico real que:

1. Se produciría en un plazo inmediato, y
2. Podría provocar la muerte o lesiones graves a otros inquilinos o a las personas que trabajan en la propiedad.

Si la PHA puede demostrar lo anterior, solo podrá rescindir su asistencia o desalojarle si no hay otras medidas que puedan tomarse para reducir o eliminar la amenaza.

Otras leyes

La VAWA no sustituye ninguna ley federal, estatal o local que ofrezca mayor protección a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Es posible que tenga derecho a protecciones adicionales en materia de vivienda para víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso en virtud de otras leyes federales, así como de leyes estatales y locales.

Incumplimiento de los requisitos de este aviso

Puede denunciar las violaciones de estos derechos por parte de un proveedor de vivienda cubierto y solicitar asistencia adicional, si es necesario, poniéndose en contacto o presentando una queja ante **[inserte la información de contacto de cualquier intermediario, si procede]** o **[inserte la oficina local del HUD]**.

Para obtener información adicional

Puede consultar una copia de la norma definitiva de la VAWA del HUD en:

<https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR-2016-11-16/pdf/2016-25888.pdf>.

Además, la PHA debe poner a su disposición una copia de las normas VAWA del HUD si usted solicita verlas.

Si tiene preguntas sobre la VAWA, comuníquese con **[inserte el nombre del programa o la información de contacto de asistencia para el alquiler que pueda responder preguntas sobre la VAWA]**.

Si necesita ayuda en relación con una relación abusiva, puede llamar a la Línea Nacional contra la Violencia Doméstica al 1-800-799-7233 o, para personas con discapacidad auditiva, al 1-800-787-3224 (TTY). También puede ponerse en contacto con **[insertar información de contacto de las organizaciones locales pertinentes]**.

Los inquilinos que sean o hayan sido víctimas de acoso y necesiten ayuda pueden visitar el Centro Nacional de Recursos contra el Acoso del Centro Nacional para Víctimas del Crimen en <https://www.victimsofcrime.org/our-programs/stalking-resource-center>.

Para obtener ayuda en casos de agresión sexual, puede ponerse en contacto con **[Insertar información de contacto de las organizaciones pertinentes]**.

Las víctimas de acoso que necesiten ayuda pueden ponerse en contacto con **[Insertar información de contacto de las organizaciones pertinentes]**.

Anexo: Formulario de certificación HUD-5382 **[formulario aprobado para este programa que debe incluirse]**.

**ANEXO 16-2: CERTIFICACIÓN DE VIOLENCIA DOMÉSTICA, VIOLENCIA EN EL NOVIAZGO,
AGRESIÓN SEXUAL O ACOSO Y DOCUMENTACIÓN ALTERNATIVA,
FORMULARIO HUD-5382**

CERTIFICACIÓN DE
aprobación de la OMB 2577-0286

Departamento de Vivienda de los Estados Unidos

N.º de

VIOLENCIA DOMÉSTICA,

y Desarrollo Urbano

Caduca el 30/06/2017

**VIOLENCIA EN EL NOVIAJE,
AGRESIÓN SEXUAL O ACOSO, Y
DOCUMENTACIÓN ALTERNATIVA**

Finalidad del formulario: La Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA, por sus siglas en inglés) protege a los solicitantes, inquilinos y participantes en determinados programas del HUD contra el desalojo, la denegación de ayudas para la vivienda o la suspensión de dichas ayudas por actos de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso contra ellos. A pesar del nombre de esta ley, la protección de la VAWA está disponible para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y acoso, independientemente de su sexo, identidad de género u orientación sexual.

Uso de este formulario opcional: Si solicita la protección de la VAWA a su proveedor de vivienda, este puede entregarle una solicitud por escrito en la que le pida que presente documentación sobre el incidente o los incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

En respuesta a esta solicitud, usted o alguien en su nombre puede completar este formulario opcional y enviarlo a su proveedor de vivienda, o puede presentar uno de los siguientes tipos de documentación de terceros:

- (1) Un documento firmado por usted y un empleado, agente o voluntario de un proveedor de servicios para víctimas, un abogado o un profesional médico o de salud mental (en conjunto, «profesional») al que haya solicitado ayuda en relación con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, o los efectos del abuso. El documento debe especificar, bajo pena de perjurio, que el profesional cree que el incidente o los incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso ocurrieron y cumplen con la definición de «violencia doméstica», «violencia en el noviazgo», «agresión sexual» o «acoso» en las regulaciones del HUD en 24 CFR 5.2003.
- (2) Un registro de una agencia policial, tribunal o agencia administrativa federal, estatal, tribal, territorial o local; o
- (3) A discreción del proveedor de vivienda, una declaración u otra prueba proporcionada por el solicitante o el inquilino.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Presentación de la documentación: El plazo para presentar la documentación es de 14 días hábiles a partir de la fecha en que reciba una solicitud por escrito de su proveedor de vivienda en la que se le pida que proporcione documentación sobre la ocurrencia de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Su proveedor de vivienda puede, aunque no está obligado a ello, ampliar el plazo para presentar la documentación si usted solicita una prórroga. Si la información solicitada no se recibe en un plazo de 14 días hábiles a partir de la fecha en que recibió la solicitud de documentación, o de cualquier prórroga de la fecha proporcionada por su proveedor de vivienda, este no estará obligado a concederle ninguna de las protecciones de la VAWA. La distribución o emisión de este formulario no constituye una solicitud por escrito de certificación.

Confidencialidad: Toda la información proporcionada a su proveedor de vivienda sobre los incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso se mantendrá confidencial y dichos detalles no se introducirán en ninguna base de datos compartida. Los empleados de su proveedor de vivienda no tendrán acceso a estos detalles a menos que sea para concederle o denegarle las protecciones de la VAWA, y dichos empleados no podrán revelar esta información a ninguna otra entidad o persona, salvo en la medida en que la divulgación sea: (i) consentida por usted por escrito en una autorización de duración limitada; (ii) necesaria para su uso en un procedimiento de desahucio o en una audiencia relativa a la terminación de la asistencia; o (iii) exigida por la legislación aplicable.

A COMPLETAR POR LA VÍCTIMA DE VIOLENCIA DOMÉSTICA, VIOLENCIA EN EL NOVIAZGO, AGRESIÓN SEXUAL O ACOSO, O EN SU NOMBRE

1. Fecha en que la víctima recibió la solicitud por escrito:

2. Nombre de la víctima:

3. Su nombre (si es diferente del

el de la víctima): _____

4. Nombre(s) de otros miembros de la familia que

figuran en el contrato de alquiler: _____

5. Domicilio de la víctima:

6. Nombre del presunto autor (si se conoce y se puede revelar sin

peligro): _____

7. Relación del presunto autor con la víctima: _____

8. Fecha(s) y hora(s) del incidente (si

se conocen): _____

10. Lugar de

incidente(s): _____



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

Describe brevemente el incidente o los incidentes con sus propias palabras:

Por la presente certifico que la información proporcionada en este formulario es verdadera y correcta según mi leal saber y entender, y que la persona mencionada en el punto 2 es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Reconozco que la presentación de información falsa podría poner en peligro la elegibilidad para el programa y podría ser motivo de denegación de la admisión, terminación de la asistencia o desalojo.

Firma _____ Firmada el (fecha)

Carga de información pública: Se estima que la carga de información pública para esta recopilación de datos es de una media de una hora por respuesta. Esto incluye el tiempo necesario para recopilar, revisar y comunicar los datos. La información proporcionada será utilizada por el proveedor de vivienda para solicitar la certificación de que el solicitante o inquilino es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. La información está sujeta a los requisitos de confidencialidad de la VAWA. Esta agencia no puede recopilar esta información y usted no está obligado a completar este formulario, a menos que muestre un número de control válido de la Oficina de Gestión y Presupuesto.

ANEXO 16-3: PLAN DE TRASLADO DE EMERGENCIA PARA VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DOMÉSTICA, VIOLENCIA EN EL NOVIAJE, AGRESIÓN SEXUAL O ACOSO (VERSIÓN HCV)

Anexo: Formulario de certificación HUD-5382

[Insertar nombre del proveedor de vivienda cubierto]

Plan de traslado de emergencia para víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso

Programa de vales de elección de vivienda

Traslados de emergencia

La PHA se preocupa por la seguridad de sus inquilinos, y dicha preocupación se extiende a los inquilinos que son víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. De conformidad con la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA, por sus siglas en inglés),⁴ la PHA permite a los inquilinos que son víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso solicitar un traslado de emergencia de la unidad actual del inquilino a otra unidad. La posibilidad de solicitar un traslado está disponible independientemente del sexo, la identidad de género o la orientación sexual.⁽⁵⁾ Sin embargo, la capacidad de la PHA para atender dicha solicitud de los inquilinos que actualmente reciben asistencia puede depender de una determinación preliminar de que el inquilino es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, y de si la PHA dispone de otra unidad de vivienda que sea segura para ofrecer al inquilino para su ocupación temporal o más permanente.

Este plan identifica a los inquilinos que reúnen los requisitos para un traslado de emergencia, la documentación necesaria para solicitarlo, las garantías de confidencialidad, cómo se puede llevar a cabo un traslado de emergencia y orientación a los inquilinos sobre seguridad y protección. Este plan se basa en un modelo de plan de traslado de emergencia publicado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos

⁴A pesar del nombre de esta ley, la protección de la VAWA está disponible para todas las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y acoso, independientemente de su sexo, identidad de género u orientación sexual.

⁵ Los proveedores de vivienda no pueden discriminar por ninguna característica protegida, incluyendo raza, color, origen nacional, religión, sexo, situación familiar, discapacidad o edad. Las viviendas asistidas y aseguradas por el HUD deben estar disponibles para todas las personas que reúnan los requisitos, independientemente de su orientación sexual real o percibida, identidad de género o estado civil.

(HUD), la agencia federal que supervisa que **los programas de vivienda pública y de vales de elección de vivienda (HCV)** cumplan con la VAWA.

Elegibilidad para traslados de emergencia

Un inquilino que sea víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, según lo dispuesto en las regulaciones del HUD en 24 CFR parte 5, subparte L, es elegible para una transferencia de emergencia si el inquilino cree razonablemente que existe una amenaza de daño inminente por más violencia si permanece en la misma unidad. Si el inquilino es víctima de agresión sexual, también puede tener derecho a la transferencia si la agresión sexual se produjo en el inmueble en los 90 días naturales anteriores a la solicitud de transferencia de emergencia.

El inquilino que solicite un traslado de emergencia deberá solicitarlo expresamente de conformidad con los procedimientos descritos en este plan.

Los inquilinos que no estén al corriente de sus obligaciones pueden solicitar un traslado de emergencia si cumplen los requisitos de elegibilidad establecidos en esta sección.

Documentación para solicitar un traslado de emergencia

Para solicitar un traslado de emergencia, el inquilino deberá notificarlo a la oficina administrativa de la PHA y presentar una solicitud por escrito para el traslado en **cualquier oficina de la PHA**. La PHA proporcionará adaptaciones razonables a esta política para las personas con discapacidades. La solicitud por escrito del inquilino para un traslado de emergencia deberá incluir:

1. Una declaración en la que se exprese que el inquilino cree razonablemente que existe una amenaza de daño inminente por violencia si permanece en la misma unidad de vivienda asistida por el programa de la PHA; O
2. Una declaración de que el inquilino fue víctima de una agresión sexual y que dicha agresión se produjo en las instalaciones durante los 90 días naturales anteriores a la solicitud de traslado de emergencia por parte del inquilino.

Confidencialidad

La PHA mantendrá la confidencialidad de cualquier información que el inquilino presente al solicitar un traslado de emergencia, así como la información sobre el traslado de emergencia, a menos que el inquilino dé permiso por escrito a la PHA para divulgar la información por un período de tiempo limitado, o que la divulgación de la información sea requerida por la ley o necesaria para su uso en un procedimiento de desahucio o en una audiencia relativa a la terminación de la asistencia del programa cubierto. Esto incluye mantener la confidencialidad de la nueva ubicación de la vivienda del inquilino, si se proporciona, frente a la persona o personas que

cometió un acto de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso contra el inquilino. Consulte el Aviso de derechos de ocupación en virtud de la Ley contra la violencia hacia las mujeres para todos los inquilinos para obtener más información sobre la responsabilidad de la PHA de mantener la confidencialidad de la información relacionada con incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Plazos y disponibilidad de los traslados de emergencia

La PHA no puede garantizar que se apruebe una solicitud de traslado ni cuánto tiempo tardará en tramitarse. No obstante, la PHA actuará con la mayor rapidez posible para trasladar a un inquilino que sea víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso a otra unidad, siempre que haya disponibilidad y que la unidad sea segura. Si un inquilino cree razonablemente que el traslado propuesto no sería seguro, podrá solicitar el traslado a otra unidad. Si hay una unidad disponible, el inquilino trasladado deberá aceptar cumplir los términos y condiciones que rigen la ocupación de la unidad a la que ha sido trasladado. Es posible que la PHA no pueda trasladar a un inquilino a una unidad concreta si este no ha demostrado o no puede demostrar que cumple los requisitos para dicha unidad.

Si la PHA no dispone de unidades seguras y disponibles para las que un inquilino que necesita un traslado de emergencia sea elegible, la PHA ayudará al inquilino a identificar otros proveedores de vivienda que puedan tener unidades seguras y disponibles a las que el inquilino pueda mudarse. A petición del inquilino, la PHA también ayudará a los inquilinos a ponerse en contacto con las organizaciones locales que ofrecen asistencia a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso que están vinculadas a este plan.

Traslados de emergencia: Programa de vales de elección de vivienda (HCV)

Asistencia basada en el inquilino: Si usted participa en el programa HCV basado en el inquilino y solicita un traslado de emergencia tal y como se describe en este plan, la PHA le ayudará a mudarse rápidamente a una unidad segura utilizando su ayuda en forma de vale existente. La PHA hará excepciones a las normas del programa que restringen los traslados, según sea necesario.

Si lo solicita, la PHA le remitirá a organizaciones que puedan prestarle más ayuda.

Asistencia basada en proyectos: Si recibe asistencia en virtud del programa de vales basados en proyectos (PBV), puede solicitar una transferencia de emergencia en virtud de los siguientes programas para los que no es necesario presentar una solicitud:

- Bono basado en el inquilino, si está disponible
- Asistencia basada en proyectos en el mismo proyecto (si hay una unidad vacía disponible y usted determina que la unidad vacía es segura)
- Asistencia basada en proyectos en otra urbanización propiedad de la PHA

Las transferencias de emergencia en virtud de la VAWA tendrán prioridad sobre las admisiones en lista de espera para este tipo de asistencia.

También puede solicitar una transferencia de emergencia en virtud de los siguientes programas para los que es necesario presentar una solicitud:

- Programa de vivienda pública
- Asistencia de PBV en otro desarrollo que no es propiedad de la PHA
- **[Inserte otros programas que ofrece la PHA, como LIHTC o HOME]**

Las transferencias de emergencia no tendrán prioridad sobre las admisiones en lista de espera para estos programas. Si lo solicita, la PHA le remitirá a organizaciones que puedan prestarle más ayuda.

Seguridad y protección de los inquilinos

Mientras se tramita la transferencia y hasta que esta se produzca, si se aprueba, se insta al inquilino a que tome todas las precauciones razonables para garantizar su seguridad.

Se anima a los inquilinos que sean o hayan sido víctimas de violencia doméstica a que se pongan en contacto con la Línea Nacional contra la Violencia Doméstica, en el 1-800-799-7233, o con un refugio local para víctimas de violencia doméstica, para que les ayuden a elaborar un plan de seguridad. Las personas con discapacidad auditiva pueden acceder a esa línea de ayuda llamando al 1-800-787-3224 (TTY).

Los inquilinos que hayan sido víctimas de agresión sexual pueden llamar a la línea nacional de ayuda contra la agresión sexual de la Red Nacional contra la Violación, el Abuso y el Incesto (Rape, Abuse, and Incest National Network) al 1-800-656-HOPE, o visitar la línea de ayuda en línea en: <https://ohl.rainn.org/online/>.

Los inquilinos que sean o hayan sido víctimas de acoso y busquen ayuda pueden visitar el Centro de Recursos contra el Acoso del Centro Nacional para Víctimas del Crimen en:
<https://www.victimsofcrime.org/our-programs/stalking-resource-center>.

Anexo: Organizaciones locales que ofrecen asistencia a víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

ANEXO 16-4: SOLICITUD DE TRANSFERENCIA DE EMERGENCIA PARA DETERMINADAS VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DOMÉSTICA, VIOLENCIA EN EL NOVIAJE, AGRESIÓN SEXUAL O ACOSO, FORMULARIO HUD-5383

TRANSFERENCIA DE EMERGENCIA

2577-028

Departamento de Vivienda de los Estados Unidos

N.º de aprobación de la OMB

SOLICITUD PARA CIERTAS

y Desarrollo Urbano

Exp.

30/06/2017

VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DOMÉSTICA

VIOLENCIA, VIOLENCIA EN EL NOVIAZGO, AGRESIÓN SEXUAL O ACOSO

Propósito del formulario: Si usted es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, y está buscando un traslado de emergencia, puede utilizar este formulario para solicitar un traslado de emergencia y certificar que cumple con los requisitos de elegibilidad para un traslado de emergencia en virtud de la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA). Aunque el nombre legal hace referencia a las mujeres, los derechos y protecciones de la VAWA se aplican a todas las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. El uso de este formulario no significa necesariamente que vaya a recibir un traslado de emergencia. Consulte el plan de traslados de emergencia de su proveedor de vivienda para obtener más información sobre la disponibilidad de traslados de emergencia.

Los requisitos que debe cumplir son:

(1) Es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Si su proveedor de vivienda aún no tiene documentación que acredite que es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, es posible que le solicite dicha documentación. En respuesta, puede presentar el formulario HUD-5382 o cualquiera de los otros tipos de documentación que se enumeran en ese formulario.

(2) Solicita expresamente el traslado de emergencia. El envío de este formulario confirma que ha solicitado expresamente un traslado. Su proveedor de vivienda puede optar por exigirle que envíe este formulario o puede aceptar otra solicitud por escrito u oral. Consulte el plan de traslado de emergencia de su proveedor de vivienda para obtener más detalles.

(3) Usted cree razonablemente que corre peligro inminente de sufrir más violencia si permanece en su unidad actual. Esto significa que tiene motivos para temer que, si no se le traslada, sufrirá violencia en un futuro muy próximo.

O

Eres víctima de agresión sexual y la agresión ocurrió en las instalaciones durante los 90 días naturales anteriores a tu solicitud de traslado. Si eres

víctima de agresión sexual, además de reunir los requisitos para un traslado de emergencia porque cree razonablemente que corre peligro inminente de sufrir más violencia si permanece en su unidad, puede reunir los requisitos para un traslado de emergencia si la agresión sexual ocurrió en las instalaciones de la propiedad de la que solicita el traslado y dicha agresión ocurrió dentro del período de 90 días naturales antes de presentar este formulario o de solicitar expresamente el traslado.

Presentación de documentación: Si dispone de documentación de terceros que demuestre por qué tiene derecho a un traslado de emergencia, debe presentarla a su proveedor de vivienda si es seguro para usted hacerlo. Algunos ejemplos de documentación de terceros son, entre otros: una carta u otra documentación de un proveedor de servicios a víctimas, un trabajador social, un proveedor de asistencia jurídica, un consejero pastoral, un proveedor de salud mental u otro profesional al que haya solicitado ayuda; una orden de alejamiento vigente; una orden judicial reciente u otros registros judiciales; un informe o registros de las fuerzas del orden; registros de comunicaciones del autor de la violencia o de familiares o amigos del autor de la violencia, incluidos correos electrónicos, mensajes de voz, mensajes de texto y publicaciones en redes sociales.

Confidencialidad: Toda la información proporcionada a su proveedor de vivienda en relación con los incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, y en relación con su solicitud de traslado de emergencia, se mantendrá confidencial. Dichos datos no se introducirán en ninguna base de datos compartida. Los empleados de su proveedor de alojamiento no tendrán acceso a estos detalles, salvo para concederle o denegarle las protecciones de la VAWA o una transferencia de emergencia. Dichos empleados no podrán revelar esta información a ninguna otra entidad o persona, salvo en la medida en que la divulgación sea: (i) consentida por usted por escrito en una autorización de duración limitada; (ii) necesaria para su uso en un procedimiento de desahucio o en una audiencia relativa a la terminación de la asistencia; o (iii) exigida por la legislación aplicable.

A COMPLETAR POR O EN NOMBRE DE LA PERSONA QUE SOLICITA LA TRANSFERENCIA

1. Nombre de la víctima que solicita una transferencia de emergencia:

**2. Su nombre (si es diferente del
de la víctima)**_____

**3. Nombre(s) de otros miembros de la familia que
figuran en el contrato de alquiler:**_____

4. Nombre(s) de otros miembros de la familia que se trasladarían con la víctima: _____

5. Dirección del lugar desde el que la víctima desea ser trasladada:

6. Dirección o número de teléfono para contactar con la víctima: _____

7. Nombre del presunto autor (si se conoce y se puede revelar sin peligro): _____

8. Relación del presunto autor con la víctima: _____

9. Fecha(s), hora(s) y lugar(es) de incidente(s): _____

10. ¿La persona que solicita el traslado es víctima de una agresión sexual ocurrida en los últimos 90 días en las instalaciones de la propiedad desde la que solicita el traslado? En caso afirmativo, omita la pregunta 11. En caso negativo, responda a la pregunta 11. _____

11. Describa por qué la víctima cree que corre peligro inminente de sufrir más violencia si permanece en su unidad actual.



12. Si se proporciona voluntariamente, enumere cualquier documentación de terceros que esté proporcionando junto con este aviso:

Por la presente certifico que la información proporcionada en este formulario es verdadera y correcta según mi leal saber y entender, y que la persona mencionada en el punto 1 cumple los requisitos establecidos en este formulario para una transferencia de emergencia. Reconozco que la presentación de información falsa podría poner en peligro la elegibilidad para el programa y podría ser motivo de denegación de la admisión, la terminación de la asistencia o el desalojo.

Firma _____ Firmado el (fecha)



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

ANEXO 16-5: MODELO DE NOTIFICACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

[Insertar nombre del proveedor de vivienda]

NOTIFICACIÓN DE SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES EN VIRTUD DE LA LEY DE VIOLENCIA CONTRA LA MUJER (VAWA)

La VAWA ofrece protección a los solicitantes, inquilinos y participantes del Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV) y del Programa de Vales de Elección de Vivienda para Víctimas de Violencia Doméstica (PBV) de la Sección 8, a fin de que no se les niegue la asistencia por el hecho de ser víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas, o como consecuencia directa de ello.

Objetivo

Muchas de las protecciones de la VAWA para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas implican la intervención de la agencia de vivienda pública (PHA), pero algunas situaciones requieren la intervención de los propietarios de viviendas subvencionadas. El objetivo de este aviso (en adelante, «Aviso») es explicarle sus derechos y obligaciones en virtud de la VAWA, como propietario de una vivienda subvencionada a través del programa HCV de [insertar nombre del proveedor de vivienda]. Cada componente de este Aviso también proporciona citas de las regulaciones aplicables del HUD.

Denegación del arrendamiento

Protecciones para los solicitantes: Los propietarios no pueden denegar el alquiler basándose en que el solicitante haya sido o sea actualmente víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas. Sin embargo, el solicitante debe reunir los demás requisitos para alquilar la vivienda. (Véase el Código de Regulaciones Federales (CFR) 24, 982.452(b)(1).)

Desalojo

Protecciones para los participantes en el HCV: Los incidentes o amenazas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas no se considerarán una infracción grave o repetida del contrato de alquiler por parte de la víctima, ni una causa justificada para rescindir el alquiler de la víctima (véase 24 CFR 5.2005(c)). La protección también se aplica a las actividades delictivas relacionadas directamente con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas, cometidas por un miembro del hogar del inquilino o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, si el inquilino o una persona afiliada al inquilino es la víctima o la víctima amenazada de dicha violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas (24 CFR 5.2005(b)(2)).

Limitaciones de las protecciones de la VAWA:

a. Nada en la VAWA limita la autoridad de un propietario, cuando se le notifica una orden judicial, para cumplir con una orden judicial con respecto a (24 CFR 5.2005(d)(1)):

1) Los derechos de acceso o control de la propiedad, incluidas las órdenes de protección civil emitidas para proteger a una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas; o

2) La distribución o posesión de bienes entre los miembros de un hogar en un caso.

b. Ninguna disposición de la VAWA impide al propietario desalojar a una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas por incumplimiento del contrato de alquiler que no se base en un acto de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, siempre

siempre que el propietario no someta a la víctima a normas más exigentes que a otros inquilinos a la hora de decidir si la desaloja. (Véase 24 CFR 5.2005(d)(2).)

c. Ninguna disposición de la VAWA limita el derecho del propietario a desalojar a un inquilino (incluida la víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas) si el propietario puede demostrar que, de no desalojarse al inquilino o al ocupante legal, existiría una amenaza real e inminente para otros inquilinos o para las personas empleadas en la propiedad HCV o que prestan servicios en ella. (Véase 24 CFR 5.2005(d)(3).)

i. En este contexto, las palabras, los gestos, las acciones u otros indicadores se considerarán una «amenaza real e inminente» si cumplen los siguientes criterios: Una amenaza real e inminente consiste en un peligro físico que es real, que se produciría en un plazo inmediato y que podría provocar la muerte o lesiones corporales graves. Para determinar si una persona representa una amenaza real e inminente, se deben tener en cuenta los siguientes factores: la duración del riesgo, la naturaleza y la gravedad del daño potencial, la probabilidad de que se produzca el daño potencial y el tiempo que transcurriría antes de que se produjera el daño potencial. (Véase 24 CFR 5.2003).

ii. El propietario solo debe recurrir al desalojo por «amenaza real e inminente» cuando no existan otras medidas que puedan adoptarse para reducir o eliminar la amenaza, entre las que se incluyen, entre otras, el traslado de la víctima a otra unidad, la prohibición de acceso al inmueble al autor de la amenaza, la solicitud a las fuerzas del orden de aumentar la presencia policial o de elaborar otros planes para garantizar la seguridad del inmueble, o la búsqueda de otros recursos legales para impedir que el autor de la amenaza lleve a cabo sus intenciones. Las restricciones basadas en la seguridad pública no pueden basarse en estereotipos, sino que deben adaptarse a las preocupaciones específicas de cada residente. (Véase 24 CFR 5.2005(d)(4).)

Documentación de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas

Si un solicitante o inquilino solicita protección VAWA basándose en su condición de víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, el propietario tiene la opción de solicitar a la víctima que documente o proporcione pruebas escritas que demuestren que se ha producido la violencia. Sin embargo, ninguna disposición del reglamento del HUD exige a los proveedores de vivienda cubiertos que soliciten esta documentación. (Véase 24 CFR 5.2007(b)(3).)

Si el propietario decide solicitar esta documentación, deberá hacerlo por escrito. La persona puede satisfacer esta solicitud proporcionando cualquiera de los tipos de documentos enumerados en 24 CFR 5.2007(b)(1):

a. Formulario HUD-55383 (Formulario de autocertificación); o

b. Un documento: 1) Firmado por un empleado, agente o voluntario de un proveedor de servicios a víctimas, un abogado o un profesional médico o de la salud mental (en conjunto, «profesional») al que la víctima haya solicitado ayuda en relación con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas, o los efectos del abuso:

2) Firmado por el solicitante o inquilino; y

3) Que especifique, bajo pena de perjurio, que el profesional cree en la ocurrencia del incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas que es el motivo de la protección y las medidas correctivas en virtud del título 24 del CFR, parte 5, subparte L, y que el incidente

cumple con la definición aplicable de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas según el artículo 24 CFR 5.2003; o

c. Un registro de un organismo policial, tribunal o agencia administrativa federal, estatal, tribal, territorial o local; o

d. A discreción del proveedor de vivienda cubierto, una declaración u otra prueba proporcionada por el solicitante o el inquilino.

El propietario debe aceptar cualquiera de los elementos anteriores (a - c). El propietario tiene la facultad discrecional de aceptar una declaración u otra prueba (d).

El propietario tiene prohibido exigir documentación de terceros sobre la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas, a menos que la documentación presentada contenga información contradictoria.

Si el propietario solicita por escrito la documentación, podrá exigir su presentación en un plazo de 14 días hábiles a partir de la fecha en que la persona haya recibido la solicitud por escrito. (24 CFR 5.2007(a)(2)). El propietario puede ampliar este plazo a su discreción. Durante el plazo de 14 días hábiles y cualquier prórroga concedida, no se podrán tomar medidas adversas, como desalojos o rescisiones, contra la persona que solicite la protección de la VAWA.

Una vez que la víctima proporcione la documentación sobre violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, se recomienda al propietario que acuse recibo de la documentación de manera oportuna.

Si el solicitante o inquilino no proporciona la documentación que cumple los criterios establecidos en 24 CFR 5.2007 en un plazo de 14 días hábiles tras recibir la solicitud por escrito de dicha documentación o dentro del plazo de prórroga designado, nada en la VAWA podrá interpretarse como una limitación de la autoridad del proveedor de vivienda cubierto para:

- a. Denegar la admisión del solicitante o inquilino a la vivienda o al programa;
- b. Denegar la asistencia en virtud del programa de vivienda cubierto al solicitante o inquilino;
- c. Rescindir la participación del inquilino en el programa de vivienda cubierta; o
- d. Desalojar al inquilino o a un ocupante legal que cometa una infracción del contrato de alquiler.

El hecho de que una persona no presente a tiempo la documentación relativa a la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas no supone una renuncia a su derecho a impugnar la denegación de la asistencia o la rescisión, ni le impide alegar un incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas en los procedimientos de desalojo o rescisión.

Los propietarios no pueden coaccionar, intimidar, amenazar, interferir o tomar represalias contra ninguna persona que ejerza o ayude o anime a otra persona a ejercer cualquier derecho o protección en virtud de las leyes VAWAs (véase el Aviso FR 1/4/23).

Mudanzas

Una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas puede mudarse en violación de su contrato de alquiler si la mudanza es necesaria para proteger su seguridad. Si la mudanza da lugar a la rescisión del Contrato de Ayuda para el Pago de la Vivienda, el contrato de alquiler se rescinde automáticamente.

División del contrato de alquiler

Los propietarios pueden optar por bifurcar un contrato de alquiler o eliminar a un miembro del hogar del contrato con el fin de desalojar, expulsar, rescindir los derechos de ocupación o rescindir la asistencia a dicho miembro que participe en actividades delictivas directamente relacionadas con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas contra una persona afiliada u otra persona. (Véase 24 CFR 5.2009(a)). Si un propietario decide bifurcar el contrato de arrendamiento, deberá cumplir con el plazo razonable para establecer la elegibilidad en virtud del programa de vivienda cubierto o encontrar una vivienda alternativa tras la bifurcación del contrato de arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en 24 CFR 5.2009(b). Las protecciones de la VAWA, incluida la bifurcación, no se aplican a los invitados o miembros no declarados de un hogar ni a cualquier otra persona que resida en un hogar y que no sea inquilino.

El desalojo, la expulsión, la rescisión de los derechos de ocupación o la terminación de la asistencia deben efectuarse de conformidad con los procedimientos establecidos por la legislación federal, estatal o local para la rescisión de los contratos de arrendamiento.

Para evitar retrasos innecesarios en el proceso de bifurcación, el HUD recomienda que los propietarios soliciten el desalojo judicial del autor del delito de conformidad con la legislación aplicable. Este proceso da lugar a la nulidad del contrato de arrendamiento subyacente una vez que el propietario recupera la posesión de la vivienda. A continuación, el propietario formalizará un nuevo contrato de arrendamiento con la víctima.

Desalojos por «amenaza real e inminente» o infracciones no basadas en el abuso

La VAWA prohíbe generalmente el desalojo por el hecho de que el solicitante o el inquilino sea o haya sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, si el solicitante o el inquilino reúne los demás requisitos para recibir asistencia, participar o ocupar la vivienda. (Véase 24 CFR 5.2005).

Sin embargo, la VAWA no prohíbe a un propietario desalojar a un inquilino por cualquier infracción no basada en un acto de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas que se le impute al inquilino o a una persona afiliada al inquilino. La VAWA tampoco prohíbe a un propietario desalojar a un inquilino si puede demostrar que existiría una amenaza real e inminente para otros inquilinos o para las personas empleadas en la propiedad del propietario o que prestan servicios a esta si no se desaloja al inquilino o se le retira la asistencia. (Véase 5.2005(d)(2) y (3).)

Para demostrar una amenaza real e inminente para otros inquilinos o empleados de la propiedad, el proveedor de vivienda cubierto debe tener pruebas objetivas de palabras, gestos, acciones u otros indicadores que cumplan los criterios de la siguiente definición:

Una amenaza real e inminente se refiere a un peligro físico que es real, que se produciría en un plazo inmediato y que podría provocar la muerte o lesiones corporales graves. Para determinar si una persona supone una amenaza real e inminente, se deben tener en cuenta los siguientes factores:

La duración del riesgo;

La naturaleza y gravedad del daño potencial;

La probabilidad de que se produzca el daño potencial; y

El tiempo que transcurriría antes de que se produjera el daño potencial. (Véase 24 CFR 5.2003 y 5.2005(d)(2).)

Confidencialidad

Cualquier información enviada a un proveedor de vivienda cubierto por la norma 24 CFR 5.2007, incluido el hecho de que una persona sea víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, debe ser mantenida en estricta confidencialidad por el proveedor de vivienda cubierto. (Véase 24 CFR 5.2007(c)).

Los empleados del propietario (o aquellos que trabajen para él, por ejemplo, contratistas) no deben tener acceso a la información a menos que el propietario lo autorice explícitamente por razones que requieran específicamente que estas personas tengan acceso a dicha información en virtud de la legislación federal, estatal o local aplicable (por ejemplo, si un empleado necesita la información para proporcionar las protecciones de la VAWA a la víctima).

El propietario no debe introducir esta información en ninguna base de datos compartida, ni revelarla a ninguna otra entidad o persona, salvo en la medida en que la divulgación sea:

- a. Solicitada o consentida por escrito por la persona (víctima) en una divulgación limitada en el tiempo;
- b. Necesaria para su uso en un procedimiento de desahucio o en una audiencia relativa a la terminación de la asistencia del programa cubierto; o
- c. Salvo que lo exija la legislación aplicable.

Al comunicarse con la víctima, los propietarios deben tomar precauciones para garantizar el cumplimiento de estos requisitos de confidencialidad.

Proveedores de servicios

[insertar nombre del proveedor de vivienda] tiene amplias relaciones con los proveedores de servicios locales. El personal de [insertar nombre del proveedor de vivienda] está disponible para proporcionar referencias a

refugios, consejeros y defensores. Estos recursos también se proporcionan en el Plan Anual y Quinquenal, el Plan Administrativo, el Aviso de Derechos de Ocupación de la VAWA y el Plan de Traslado de Emergencia de [insertar nombre del proveedor de vivienda]. Se adjunta a este Aviso una lista de proveedores de servicios locales.

Definiciones

Una amenaza real e inminente se refiere a un peligro físico que es real, que se produciría en un plazo inmediato y que podría provocar la muerte o lesiones corporales graves. Para determinar si una persona representa una amenaza real e inminente, se deben tener en cuenta los siguientes factores: la duración del riesgo, la naturaleza y la gravedad del daño potencial, la probabilidad de que se produzca el daño potencial y el tiempo que transcurriría antes de que se produjera el daño potencial.

Por «persona afiliada», en relación con una persona, se entiende:

- (1) El cónyuge, padre, madre, hermano, hermana o hijo de esa persona, o una persona a la que esa persona sustituye en el papel de padre, madre o tutor (por ejemplo, la persona afiliada es una persona que está bajo el cuidado, la custodia o el control de esa persona); o
- (2) Cualquier persona, inquilino u ocupante legal que viva en el hogar de esa persona. **Bifurcar** significa dividir un contrato de arrendamiento como cuestión de derecho, con sujeción a la permisibilidad de dicho proceso en virtud de los requisitos del programa aplicable cubierto por el HUD y el Estado o ley local, de tal manera que determinados inquilinos u ocupantes legales puedan ser desalojados o expulsados y los inquilinos u ocupantes legales restantes puedan seguir residiendo en la unidad bajo los mismos requisitos del contrato de arrendamiento o según se revisen en función de la elegibilidad para continuar ocupando la unidad de los inquilinos y ocupantes legales restantes.

Violencia en el noviazgo significa la violencia cometida por una persona:

- (1) Que mantiene o ha mantenido una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima; y
- (2) Cuando la existencia de dicha relación se determine en función de los siguientes factores:
 - (i) La duración de la relación;
 - (ii) El tipo de relación; y
 - (iii) La frecuencia de la interacción entre las personas involucradas en la relación. **La violencia doméstica** incluye delitos graves o leves cometidos por un cónyuge actual o anterior o una pareja íntima de la víctima en virtud de las leyes de violencia familiar o doméstica de la jurisdicción que recibe la subvención y, en el caso de los servicios a las víctimas, incluye el uso o intento de uso de abuso físico o sexual, o un patrón de cualquier otro comportamiento coercitivo cometido, facilitado o solicitado para obtener o mantener el poder y

control sobre una víctima, incluyendo el abuso verbal, psicológico, económico o tecnológico que pueda o no constituir un comportamiento delictivo, por parte de una persona que sea:

El cónyuge o pareja íntima actual o anterior de la víctima, o una persona en situación similar a la de un cónyuge o pareja íntima de la víctima.

Una persona que convive o ha convivido con la víctima como cónyuge o pareja íntima. Una persona con la que la víctima tiene un hijo en común.

Una persona que comete actos contra una víctima menor de edad o adulta que está protegida contra dichos actos en virtud de las leyes sobre violencia doméstica o familiar de la jurisdicción

Agresión sexual significa cualquier acto sexual no consentido prohibido por la ley federal, tribal o estatal, incluso cuando la víctima carece de capacidad para dar su consentimiento.

Acoso significa participar en una conducta dirigida a una persona específica que causaría a una persona razonable:

(1) Temer por su seguridad personal o la de otras personas; o

(2) Sufrir un malestar emocional considerable.

VAWA significa Ley contra la Violencia hacia las Mujeres de 1994, en su versión modificada (42 U.S.C. 13925 y 42 U.S.C. 14043e y siguientes).

Adjunto

Servicios jurídicos y recursos contra la violencia doméstica en el área metropolitana

Formulario HUD-5382 Certificación de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso

[insertar nombre del proveedor de vivienda] Aviso VAWA sobre derechos de ocupación

Capítulo 17 BONOS BASADOS EN PROYECTOS

INTRODUCCIÓN

Este capítulo describe las normas del HUD y las políticas de la PHA relacionadas con el programa de vales basados en proyectos (PBV) en nueve partes:

Parte I: Requisitos generales. Esta parte describe las disposiciones generales del programa PBV, incluidos los requisitos máximos de autoridad presupuestaria, el límite máximo del número de unidades asistidas en cada proyecto, los requisitos de reubicación y los requisitos de igualdad de oportunidades.

Parte II: Propuestas de los propietarios para el PBV. Esta parte incluye las políticas relacionadas con la presentación y selección de las propuestas de los propietarios para recibir asistencia del PBV. Describe los factores que la PHA tendrá en cuenta al seleccionar las propuestas, el tipo de vivienda que puede optar a la asistencia del PBV, los requisitos de acumulación de subvenciones, las normas de selección de emplazamientos y los requisitos de evaluación medioambiental.

Parte III: Unidades de vivienda. Esta parte describe los requisitos relacionados con las inspecciones, el tipo y la frecuencia de las mismas, y la accesibilidad de las viviendas para personas con discapacidad.

Parte IV: Unidades rehabilitadas y de nueva construcción. Esta parte describe los requisitos y las políticas relacionados con el desarrollo y la finalización de las unidades de vivienda rehabilitadas y de nueva construcción que recibirán asistencia del PBV.

Parte V: Contrato de pagos de asistencia para la vivienda. Esta parte analiza los requisitos y las políticas del contrato HAP, incluyendo la ejecución, la vigencia y la rescisión del contrato HAP. Además, describe cómo se puede modificar el contrato HAP e identifica las disposiciones que se pueden añadir al contrato HAP a discreción de la PHA.

Parte VI: Selección de los participantes en el programa PBV. En esta parte se describen los requisitos y las políticas que rigen la selección de las familias que recibirán la ayuda del PBV por parte de la PHA y el propietario.

Parte VII: Ocupación. Esta parte trata los requisitos de ocupación relacionados con el contrato de arrendamiento y describe en qué condiciones se permite o se exige a las familias mudarse.



Parte VIII: Determinación del alquiler al propietario. Esta parte describe cómo se determina el alquiler inicial al propietario y cómo se volverá a determinar el alquiler a lo largo de la vigencia del contrato HAP. También se analizan los requisitos de razonabilidad del alquiler.

Parte IX: Pagos al propietario. Esta parte describe los tipos de pagos que los propietarios pueden recibir en virtud de este programa.

PARTE I: REQUISITOS GENERALES 17-

I.A. RESUMEN [24 CFR 983.5]

El programa de vales basados en proyectos (PBV) permite a una PHA que ya administra un programa de vales basado en inquilinos

bajo un contrato de contribuciones anuales (ACC) con el HUD, destinar hasta el 20 % de sus unidades autorizadas (más un 10 % adicional para las unidades que cumplan determinados criterios) y asignar la financiación a unidades específicas en lugar de utilizarla para la asistencia basada en los inquilinos [24 CFR 983.6]. La ayuda puede estar vinculada a un edificio multifamiliar o a un edificio unifamiliar. Las PHA solo pueden gestionar un programa PBV si ello es coherente con el plan anual de la PHA y con el objetivo de reducir la concentración de la pobreza y ampliar las oportunidades económicas y de vivienda [42 U.S.C. 1437f(o)(13)]. Una PHA tiene discreción para decidir si opera un programa PBV. No se requiere la aprobación del HUD, salvo que la PHA debe notificar al HUD su intención de basar sus vales en proyectos y cuando la PHA ejecute, modifique o prorrogue un contrato HAP. La PHA también debe indicar en su plan administrativo que participará en la base de proyectos y debe modificar su plan administrativo para incluir todos los asuntos relacionados con el PBV sobre los que la PHA está ejerciendo su discreción.

Política de la AHA

La AHA gestionará un programa de vales basado en proyectos.

La AHA podrá celebrar un contrato HAP para viviendas existentes, de nueva construcción o rehabilitadas (véanse las definiciones más abajo). Durante la vigencia del contrato HAP, la AHA abonará al propietario las ayudas a la vivienda correspondientes a las unidades alquiladas y ocupadas por familias que cumplan los requisitos.

17-I.B. DEFINICIONES DE PBV [24 CFR 983.3]

Los siguientes términos se aplican al programa PBV y se utilizan a lo largo de este capítulo:

Las unidades excluidas son aquellas de un proyecto que no se contabilizan para el límite máximo del proyecto porque se destinan exclusivamente a determinadas familias o se ponen a su disposición de conformidad con el artículo 24 CFR 983.54(c)(2).

Las unidades excluidas son aquellas unidades de un proyecto que no se contabilizan para el límite máximo del programa o del proyecto porque cumplen determinados criterios de conformidad con el artículo 24 CFR 983.59.

Las viviendas existentes son proyectos que cumplen los siguientes criterios:

- Todas las unidades contractuales propuestas en el proyecto cumplen totalmente o cumplen sustancialmente con los HQS en la fecha de la propuesta o de la selección del proyecto, según se determina en 24 CFR 983.103(a). (Las unidades deben cumplir totalmente con los HQS en el momento requerido por 24 CFR 983.103(c). Las unidades cumplen sustancialmente con los HQS si:
 - Las unidades solo requieren reparaciones de los componentes actuales o la sustitución de equipos y/o materiales por otros de tipo sustancialmente similar para corregir las deficiencias; y
 - La PHA determina que todas las deficiencias pueden corregirse razonablemente en un plazo de 30 días, teniendo en cuenta la totalidad de las deficiencias del proyecto.
- La PHA determina que no es razonable esperar que el proyecto requiera mejoras sustanciales y el propietario certifica que no tiene planes de realizar mejoras sustanciales desde la fecha de presentación de la propuesta (para proyectos sujetos a selección competitiva) o la fecha de selección del proyecto (para proyectos exentos de selección competitiva) hasta los dos primeros años del contrato HAP.
- Las siguientes unidades no se consideran viviendas existentes:
 - Unidades cuya rehabilitación o nueva construcción se inició después de la presentación de la propuesta o de la fecha de la resolución de la junta, pero antes de la fecha de entrada en vigor de un AHAP (si procede); y
 - Unidades que fueron construidas o rehabilitadas recientemente en violación de los requisitos del programa.

Una *entidad independiente* es:

- La unidad del gobierno local general; sin embargo, si la PHA es la unidad del gobierno local general o una agencia de dicho gobierno, solo el siguiente nivel del gobierno local general (o una agencia de dicho gobierno) o superior puede actuar como entidad independiente; o
- Una entidad aprobada por el HUD que es autónoma y reconocida por la legislación estatal como una entidad jurídica independiente de la PHA. La entidad no debe estar vinculada financieramente (excepto en lo que respecta a la remuneración por los servicios prestados a las unidades propiedad de la PHA) ni de ninguna otra manera que pueda dar lugar a que la PHA influya indebidamente en la entidad.

Una familia residente es una familia que reside en una unidad propuesta en el contrato en la fecha de la propuesta o de la selección del proyecto.

Una vivienda de nueva construcción es un proyecto que contiene unidades de vivienda que no existen en la fecha de la propuesta o de la selección del proyecto y que se construyen después de la fecha de selección para su uso en el programa PBV.

Una unidad propiedad de la PHA es una unidad de vivienda en un proyecto que:

- Propiedad de la PHA (incluido el control mayoritario de la entidad propietaria del proyecto).
 - Propiedad de una entidad controlada íntegramente por la PHA; o
 - Propiedad de una sociedad de responsabilidad limitada o sociedad limitada en la que la PHA (o una entidad controlada en su totalidad por la PHA) tiene una participación mayoritaria en el miembro gerente o socio general.
- *Una participación mayoritaria es:*
- Poseer más del 50 % de las acciones de cualquier sociedad anónima;
 - Tener la facultad de nombrar a más del 50 % de los miembros del consejo de administración de una sociedad sin capital social (como una sociedad sin ánimo de lucro);
 - Cuando más del 50 % de los miembros del consejo de administración de cualquier sociedad también sean directores, funcionarios o empleados de la PHA.
 - Tener más del 50 % de todas las participaciones de los miembros gerentes en una sociedad de responsabilidad limitada (LLC);
 - Tener más del 50 % de todas las participaciones de los socios generales en una sociedad colectiva; o
 - Niveles equivalentes de control en otras estructuras de propiedad.

Un *proyecto* puede ser un solo edificio, varios edificios contiguos o varios edificios en parcelas contiguas. En esta definición, «contiguo» incluye «adyacente», así como que se toque a lo largo de un límite o un punto. Una PHA puede, en su plan administrativo, establecer las circunstancias en las que definirá un proyecto como solo uno de los siguientes: un único edificio, varios edificios contiguos o varios edificios en parcelas contiguas.

Política de la AHA

La AHA no definirá las circunstancias que limitan la definición del término «*proyecto*».

Una vivienda rehabilitada es un proyecto desarrollado para su uso en el marco del programa PBV, en el que todas las unidades contractuales propuestas existen en la fecha de la propuesta o de la selección del proyecto, pero que no cumple los requisitos para ser considerada vivienda existente.

Un sector censal cualificado es cualquier sector censal (o área geográfica equivalente definida por la Oficina del Censo) en el que al menos el 50 % de los hogares tienen unos ingresos inferiores al 60 % de la renta media del área (AMI), o en el que la tasa de pobreza es de al menos el 25 % y el sector censal está designado como sector censal cualificado por el HUD.

Una mejora sustancial es una de las siguientes actividades realizadas en un momento a partir de la fecha de presentación de la propuesta (para proyectos sujetos a selección competitiva) o a partir de la fecha de selección del proyecto (para proyectos exentos de selección competitiva), o realizadas durante la vigencia del contrato PBV HAP:

- Remodelación que altere la naturaleza o el tipo de las unidades de vivienda de un proyecto;
- Reconstrucción; o
Una mejora sustancial en la calidad o el tipo de equipos y materiales. La sustitución de equipos y/o materiales que resulten insatisfactorios debido al desgaste normal por otros de tipo sustancialmente similar no constituye una mejora sustancial.

17-I.C. NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES PBV (LÍMITE PORCENTUAL) [24 CFR 983.6]

Límite del programa

Si una PHA decide poner en marcha un programa PBV, dicho programa se financiará con una parte de los fondos asignados (autoridad presupuestaria) disponibles en virtud del contrato de contribuciones anuales (ACC) de vales de la PHA. Salvo en el caso de determinadas unidades que se describen a continuación, una PHA puede comprometer asistencia basada en proyectos hasta un máximo del 20 % de sus unidades de vales autorizadas, según se ajuste en el momento del compromiso, con la posibilidad de destinar a proyectos adicionales un 10 % de las unidades que cumplan determinados requisitos. Si una PHA destina a proyectos el 50 % o más de sus unidades de vales autorizadas, deberá realizar un análisis de impacto.

Todas las unidades PBV que la PHA haya seleccionado (desde la fecha de la propuesta o de la selección del proyecto) o que estén sujetas a un Acuerdo para celebrar un contrato HAP (AHAP) o a un contrato HAP para asistencia PBV cuentan para el límite máximo del 20 % o el límite aumentado. La PHA es responsable de determinar el importe de la autoridad presupuestaria disponible para los vales basados en proyectos y de garantizar que el importe de la ayuda asignada a las unidades se encuentra dentro de los importes disponibles en virtud del ACC. El apéndice I de la Notificación PIH 2017-21 contiene una hoja de cálculo de ejemplo para calcular el límite del programa PBV. Si las unidades PBV ya han sido seleccionadas para recibir asistencia basada en proyectos, ya sea en virtud de un contrato AHAP o HAP, la PHA no está obligada a reducir el número de unidades si posteriormente se reduce el número de unidades autorizadas.

Aumento del límite [24 CFR 983.6(d)]

La PHA puede proyectar un 10 % adicional de sus unidades de vales autorizadas por encima del límite del 20 % del programa, siempre que las unidades cumplan los requisitos establecidos en 24 CFR 983.6(d)(1) o (2). Las unidades pueden distribuirse entre una, todas o una combinación de las categorías que se describen a continuación, siempre que el número total de unidades no supere el límite del 10 %. El contrato PBV HAP debe especificar, y el propietario debe reservar, el número de unidades que cumplen las condiciones para poder acogerse al aumento del límite del programa. Para poder acogerse al aumento del límite del programa, la unidad debe estar ocupada por el tipo de familia especificado en el párrafo correspondiente a continuación.

En el caso de las unidades sujetas a un contrato HAP que se haya firmado por primera vez a partir del 18 de abril de 2017, o que se haya añadido a partir de esa fecha a un contrato HAP vigente celebrado antes del 19 de abril de 2017, las unidades podrán acogerse al aumento del límite máximo del programa si cumplen una o varias de las condiciones siguientes [24 CFR 983.6(d)(1)]:

- Las unidades se ponen específicamente a disposición para alojar a personas y familias que cumplen la definición de *personas sin hogar* según la sección 103 de la Ley McKinney-Vento de Asistencia a Personas sin Hogar (42 U.S.C. 11302) y recogida en la Norma Provisional de Continuidad de la Atención en 24 CFR 578.3.

- Una familia reúne los requisitos si se encontraba sin hogar en el momento en que ocupó la vivienda por primera vez.
- Las viviendas se destinan específicamente a familias que están compuestas por o incluyen a un veterano en el momento en que la familia ocupa la vivienda por primera vez.
 - Un *veterano* es una persona que ha prestado servicio en el ejército, la marina, la fuerza aérea o el servicio espacial, y que ha sido licenciada o dada de baja.
- Las unidades proporcionan vivienda de apoyo a personas con discapacidad o personas mayores, tal y como se define en el artículo 24 CFR 5.403.
 - Un miembro discapacitado o anciano de la familia debe ser elegible para uno o más de los servicios de apoyo en el momento en que la familia ocupa la unidad por primera vez. El miembro de la familia puede optar por no participar en los servicios.
 - *Vivienda con servicios de apoyo* significa que el proyecto pone a disposición de todas las familias asistidas en el proyecto servicios de apoyo y ofrece una gama de servicios adaptados a las necesidades de los residentes que ocupan dichas viviendas.
 - Dichos servicios de apoyo no tienen por qué ser prestados por el propietario ni in situ, pero deben estar razonablemente disponibles para las familias que reciben asistencia PBV en el proyecto.
 - El plan administrativo de la PHA debe describir el tipo y la disponibilidad de los servicios de apoyo que la PHA considerará aptos para el aumento del 10 % del límite máximo.
- Las unidades están situadas en zonas donde es difícil utilizar los vales.
- Las unidades sustituyen, en un emplazamiento diferente, a las unidades enumeradas en 24 CFR 983.59(b)(1) y (2) para las que la PHA tenía autoridad, en virtud de 24 CFR 983.59, para comprometer la ayuda PBV en el emplazamiento original sin que las unidades contaran para el límite del programa o del proyecto.

El aumento del límite máximo del programa también se aplica a las unidades que forman parte de un contrato HAP celebrado a partir del 27 de diciembre de 2020, o que se añaden a partir de esa fecha a cualquier contrato HAP vigente, incluido un contrato celebrado antes del 27 de diciembre de 2020, y que cumplen los siguientes requisitos [24 CFR 983.6(d)(2)]:

- Las unidades se ponen a disposición exclusiva de jóvenes elegibles que reciben asistencia del Programa de Unificación Familiar (FUP) o del Programa de Independencia para Jóvenes en Acogida (FYI); y
- Si las unidades puestas a disposición exclusiva de los jóvenes elegibles utilizan la asistencia del FUP que normalmente está disponible para las familias y los jóvenes elegibles, la PHA determina y documenta que la limitación de las unidades a los jóvenes es coherente con las necesidades locales de vivienda de ambas poblaciones elegibles para el FUP (familias y jóvenes) y modifica su plan administrativo para especificar que la asistencia del FUP PBV es exclusivamente para los jóvenes elegibles.

Política de la AHA

La AHA asignará hasta un 10 % adicional de sus unidades autorizadas, hasta un máximo del 30 %, de acuerdo con las normas y requisitos del HUD.

[Véase la Guía de instrucciones del capítulo 17 e insértese la información sobre los tipos de unidades aplicables].

17-I.LÍMITE DEL NÚMERO DE UNIDADES PBV EN CADA PROYECTO [24 CFR 983.54]

Límite del proyecto [24 CFR 983.54(a)]

En general, la PHA no podrá seleccionar una propuesta para unidades de un proyecto ni celebrar un contrato AHAP o HAP para proporcionar asistencia PBV a unidades de un proyecto si el número total de unidades de vivienda del proyecto que recibirán asistencia PBV es superior a 25 unidades o al 25 % del número de unidades de vivienda (asistidas o no asistidas, según se ajuste) del proyecto, lo que sea mayor.

Límite máximo del proyecto [24 CFR 983.54(b)]

La PHA puede proporcionar asistencia PBV al mayor de 25 unidades o al 40 % del número de unidades de vivienda (asistidas y no asistidas, según se ajuste) del proyecto si este se encuentra en una zona en la que es difícil utilizar los vales [24 CFR 983.54(b)]. Se define como zona en la que es difícil utilizar los vales aquella en la que:

- Un área censal con una tasa de pobreza del 20 % o menos, según lo determine el HUD;
- Un área con un código postal en la que la tasa de viviendas en alquiler vacías es inferior al 4 %, según lo determinado por el HUD; o
- Un área con un código postal en la que el 90 % del FMR de área pequeña sea superior al 110 % del FMR del área metropolitana o del condado.

Excepciones al límite del proyecto [24 CFR 983.54(c)]

Ciertas unidades se excluyen del número de unidades de vivienda a efectos del cálculo del límite máximo del proyecto. Se denominan «*unidades excluidas*» y se definen como unidades de un proyecto que no se contabilizan para el límite máximo del proyecto porque prestan servicios exclusivamente a determinadas familias o están a su disposición.

La PHA determina el número de unidades del proyecto para las que la PHA proporcionará asistencia basada en el proyecto, incluyendo si se excluirán unidades y cuántas. El contrato PBV HAP debe especificar, y el propietario debe reservar, el número de unidades excluidas que se pondrán a disposición de las familias que reúnan los requisitos para la excepción. Para que una unidad se considere excluida, debe estar ocupada por una familia que reúna los requisitos para la excepción.

Las unidades que se consideran excluidas varían en función de la fecha en que se firmó el contrato HAP. Los contratos firmados antes del 18 de abril de 2017 siguen los «antiguos» requisitos legales de PBV para las unidades excluidas. Los proyectos cuyo contrato HAP se firmó a partir del 18 de abril de 2017 siguen los nuevos requisitos. En este caso, las unidades PBV no se contabilizan para el límite del proyecto si las unidades son:

- Son exclusivamente para familias de personas mayores;
- Están disponibles exclusivamente para jóvenes elegibles que reciben asistencia FUP o FYI; o
- Para hogares elegibles para los servicios de apoyo disponibles para todas las familias que reciben asistencia PBV en el proyecto.

Un proyecto no se limita a una sola categoría de excepción, sino que puede incluir unidades exentas de cualquiera de las categorías de excepción.

Política de la AHA

La AHA tendrá unidades excluidas en determinados proyectos PBV.

[Consulte la Guía del Capítulo 17 e inserte la información sobre los tipos de unidades aplicables].

Unidades que ya no reúnen los requisitos para ser consideradas unidades exentas o unidades sujetas al límite máximo del programa [24 CFR 983.262(b)]

Para poder optar como unidades exentas o unidades sujetas al límite máximo ampliado del programa, las unidades deben estar ocupadas por una familia que cumpla los criterios de excepción aplicables a la unidad. Una vez que la familia desocupe la unidad, la PHA deberá seleccionar una nueva familia de la lista de espera mediante una preferencia de admisión, y la unidad deberá ponerse a disposición de una familia que cumpla la excepción aplicable y ser ocupada por ella.

La PHA debe especificar en su plan administrativo cuál de las siguientes opciones tomará si una unidad deja de cumplir los requisitos debido a circunstancias ajenas al control de la familia (por ejemplo, fallecimiento de un miembro anciano de la familia o hospitalización permanente a largo plazo o cuidados de enfermería).

La unidad puede seguir contando como unidad exenta o unidad incluida en el límite máximo ampliado del programa siempre que la familia resida en ella. No obstante, se aplicarán los requisitos relativos a las unidades de tamaño inadecuado.

Si la PHA decide no ejercer esta facultad discrecional, la unidad dejará de considerarse excluida o incluida en el límite máximo ampliado del programa (según corresponda) y la familia no estará obligada a abandonar la unidad. La PHA deberá especificar cuál de las siguientes medidas tomará si la unidad deja de cumplir los requisitos:

- Sustituir la unidad por otra si es posible hacerlo de conformidad con el artículo 24 CFR 983.207(a), de modo que no se reduzca el número total de unidades exentas o incluidas en el límite máximo ampliado del programa en el proyecto. La PHA puede, junto con dicha sustitución, añadir la unidad original al contrato HAP si es posible hacerlo de conformidad con el artículo 24 CFR 983.207(b), incluyendo que dicha adición no haga que la PHA supere el límite máximo del programa o incumpla el límite máximo del proyecto.
- Elimine la unidad del contrato PBV HAP. Junto con la eliminación, la PHA puede proporcionar a la familia asistencia basada en el inquilino, si la familia es elegible para recibirla. La familia y el propietario pueden acordar utilizar el vale basado en el inquilino en la unidad; de lo contrario, la familia deberá mudarse de la unidad con el vale basado en el inquilino. Si la familia desocupa posteriormente la unidad, la PHA podrá añadir la unidad al contrato PBV HAP de conformidad con el artículo 24 CFR 983.207.

- Cambiar el estado de la unidad en virtud del límite del proyecto o del programa, según corresponda, siempre que el cambio no haga que la PHA supere el límite del programa o incumpla el límite del proyecto.

Política de la AHA

Si, debido a circunstancias ajenas al control de la familia, la unidad ya no reúne los requisitos para ser considerada una unidad exenta o una unidad sujeta al límite máximo ampliado del programa, la unidad seguirá contando mientras la familia resida en ella. No obstante, se aplicarán los requisitos relativos a las unidades de tamaño inadecuado.

17-I.E. UNIDADES NO SUJETAS AL LÍMITE DEL PROGRAMA PBV NI AL LÍMITE DEL PROYECTO [Aviso FR 1/18/17 y 24 CFR 983.59]

Para los contratos HAP que entraron en vigor a partir del 18 de abril de 2017, la PHA puede comprometer asistencia basada en proyectos para unidades que cumplan los requisitos que se indican a continuación sin que dichas unidades se contabilicen para el límite del programa (incluida la excepción del 10 %) ni para el límite del proyecto. Estas unidades se denominan «*unidades excluidas*» y se dividen en dos categorías diferentes:

- **Unidades existentes o rehabilitadas:** en los cinco años anteriores a la solicitud de propuestas (RFP) o a la fecha de selección de la propuesta o del proyecto (en caso de selección sin RFP), estas unidades entran en una de las categorías descritas a continuación, siempre que se eliminen de todas las categorías antes de la fecha de entrada en vigor del contrato HAP. Estas unidades incluyen aquellas que recibieron alguna de las siguientes formas de ayuda del HUD:
 - Fondos de capital o de funcionamiento para viviendas públicas;
 - Ayuda para el alquiler basada en proyectos (Sección 8), incluidas las unidades que reciben ayuda en virtud de los programas de rehabilitación moderada (Mod Rehab) y de ocupación de habitaciones individuales (SRO) de la Sección 8;
 - Vivienda para personas mayores (Sección 202);
 - Vivienda para personas con discapacidad (Sección 811);
 - Programa de Asistencia para el Alquiler (RAP) (Sección 236(f)(2) de la Ley Nacional de Vivienda); o Programa de Subvenciones Flexibles (Sección 201 de las Enmiendas a la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1978).

O bien, las unidades han estado sujetas a una restricción de alquiler exigida por el gobierno federal en virtud de uno de los siguientes programas:

- El programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (26 U.S.C. 42);
- Sección 515 Préstamos para viviendas rurales en alquiler (42 U.S.C. 1485); o
- Los siguientes programas del HUD:
 - Sección 236;
 - Sección 221(d)(3) Tipo de interés inferior al del mercado;
 - Vivienda para personas mayores (Sección 202 de la Ley de Vivienda de 1959);
 - Vivienda para personas con discapacidad (Sección 811 de la Ley Nacional de Vivienda Asequible Cranston-González);
 - Programa de subsidios flexibles (Sección 201 de la Ley de Enmiendas a la Vivienda y el Desarrollo Comunitario de 1978); o
 - Cualquier otro programa identificado por el HUD mediante notificación en el Registro Federal, sujeto a comentarios públicos.

- **Unidades de sustitución:** Las unidades de nueva construcción desarrolladas en el marco del programa PBV también se consideran unidades excluidas si el objetivo principal de las unidades de nueva construcción es o era sustituir unidades que cumplen los criterios enumerados anteriormente. La unidad de nueva construcción debe estar situada en el mismo emplazamiento que la unidad a la que sustituye; sin embargo, se acepta la ampliación o modificación de los límites del emplazamiento del proyecto anterior como resultado del diseño del proyecto de nueva construcción, siempre que la mayoría de las unidades de sustitución se construyan en el emplazamiento del proyecto original y que las unidades de sustitución que no se encuentren en el emplazamiento existente formen parte de un proyecto que comparta una frontera común con dicho emplazamiento, se encuentre al otro lado de una vía pública o esté en contacto con él. Además, para que las unidades de sustitución queden excluidas del programa y de los límites del proyecto, debe cumplirse una de las siguientes condiciones:
 - Los antiguos residentes del proyecto original deben tener preferencia en la selección, lo que les da derecho a ocupar en primer lugar las viviendas del nuevo proyecto PBV cuando estén listas para ser ocupadas; o
 - Antes de la demolición del proyecto original, el proyecto PBV de nueva construcción debe haber sido identificado como vivienda de sustitución para ese proyecto original como parte de un plan documentado para la reurbanización del emplazamiento.

Política de la PHA

Las unidades de los siguientes proyectos no están sujetas al límite del programa ni al límite del proyecto porque son unidades excluidas:

[Insertar los nombres de los proyectos en los que las unidades no están sujetas al límite del programa ni al límite del proyecto porque anteriormente estaban sujetas a restricciones federales de alquiler o recibían otro tipo de subsidio de vivienda a largo plazo].



17-I.F. UNIDADES PROPIEDAD DE LA PHA [24 CFR 982.4 y 983.57]

En el caso de las unidades propiedad de la PHA (tal y como se definen en 24 CFR 982.4), una entidad independiente (tal y como se define en 24 CFR 982.4) debe desempeñar las siguientes funciones:

- Determinar el alquiler que debe pagar el propietario, incluida la razonabilidad del alquiler y el cálculo de cualquier ajuste del alquiler mediante el Factor de Ajuste de los Costes Operativos (OCAF) del HUD (cuando sea aplicable), de conformidad con 24 CFR 983.301 a 983.305;
- Realizar inspecciones unitarias de conformidad con 24 CFR 983.103(g);
- Cuando el propietario lleve a cabo actividades de desarrollo o mejoras sustanciales, la entidad independiente deberá revisar las pruebas y la certificación de finalización de los trabajos presentadas por el propietario y determinar si las unidades están completas de conformidad con el artículo 24 CFR 983.156; y
- Determinar si se aprueban las mejoras sustanciales de las unidades en virtud de un contrato HAP de conformidad con el artículo 24 CFR 983.212.

La PHA solo podrá compensar a la entidad independiente con los ingresos por tasas administrativas corrientes de la PHA (incluidas las cantidades acreditadas a la reserva para tasas administrativas). La PHA no podrá utilizar otros ingresos del programa para compensar a la entidad independiente por sus servicios. La PHA y la entidad independiente no podrán cobrar a la familia ninguna tasa por la tasación ni por los servicios prestados por la entidad independiente.

Política de la AHA

La AHA puede presentar una propuesta o seleccionar un proyecto que sea propiedad o esté controlado por la AHA. La AHA obtendrá la aprobación del HUD antes de seleccionar viviendas propiedad de la AHA.

17-I.G. ASISTENCIA CON VALE BASADA EN EL INQUILINO VS. ASISTENCIA CON VALE BASADA EN EL PROYECTO [24 CFR 983.2]

Gran parte de la normativa del programa de vales basados en los inquilinos también se aplica al programa PBV. Por consiguiente, muchas de las políticas de la PHA relacionadas con la asistencia basada en los inquilinos también se aplican a la asistencia PBV. Las disposiciones de la normativa sobre vales basados en los inquilinos que no se aplican al programa PBV se enumeran en 24 CFR 983.2(c).

Política de la AHA

Salvo que se indique lo contrario en este capítulo, o salvo que lo prohíban específicamente las normas del programa PBV, las políticas de la AHA para el programa de vales basados en el inquilino contenidas en este plan administrativo también se aplican al programa PBV.

17-I.H. REQUISITOS DE REUBICACIÓN [24 CFR 983.7]

Las personas desplazadas como resultado de la implementación del programa PBV deben recibir asistencia para la reubicación de conformidad con los requisitos de la Ley de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA) [42 U.S.C. 4201-4655] y las regulaciones de implementación en 49 CFR parte 24.

El costo de la asistencia para la reubicación requerida puede pagarse con fondos proporcionados por el propietario, fondos públicos locales o fondos disponibles de otras fuentes. Las PHA no pueden utilizar los fondos del programa de vales para cubrir los costos de reubicación, excepto que las PHA pueden utilizar su reserva para gastos administrativos para pagar los gastos de reubicación después de que se hayan satisfecho todos los demás gastos administrativos del programa, y siempre que el pago de los beneficios de reubicación sea coherente con las leyes estatales y locales. El uso de la tasa administrativa para estos fines también debe ser coherente con otros requisitos legales y reglamentarios, incluido el requisito establecido en 24 CFR 982.155 y otras publicaciones oficiales del HUD.

La adquisición de bienes inmuebles para un proyecto PBV está sujeta a la URA y al título 49 del CFR, parte 24, subparte B. Es responsabilidad de la PHA garantizar que el propietario cumpla con estos requisitos.

17-I.I. REQUISITOS DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES [24 CFR 983.8]

La PHA debe cumplir con todos los requisitos de igualdad de oportunidades establecidos en las leyes y reglamentos federales en la implementación del programa PBV. Esto incluye los requisitos y las facultades citados en 24 CFR 5.105(a). Además, la PHA debe cumplir con la certificación del Plan de la PHA sobre derechos civiles y la promoción activa de la vivienda justa, presentada de conformidad con 24 CFR 903.7(o).

PARTE II: SELECCIÓN DE PROPUESTAS Y PROYECTOS

17-II.A. RESUMEN

La PHA debe incluir en el plan administrativo [24 CFR 983.10(b)(3)] una descripción de las circunstancias en las que la PHA utilizará la selección no competitiva para los proyectos PBV y la selección competitiva para las propuestas PBV, incluidos los procedimientos de presentación y selección de dichas propuestas.

Antes de seleccionar una propuesta de PBV, la PHA debe determinar que la propuesta de PBV cumple con las regulaciones y requisitos del programa HUD, incluida la determinación de que la propiedad es una vivienda elegible [24 CFR 983.52 y 983.53], cumple con el límite máximo de unidades PBV por proyecto [24 CFR 983.54] y cumple con los estándares de selección de sitios [24 CFR 983.55]. La PHA no podrá comprometer PBV hasta que haya cumplido los requisitos de selección de propuestas definidos en 24 CFR 983.51.

La PHA puede permitir que las entidades que tienen control sobre el emplazamiento presenten propuestas, siempre que la entidad sea la propietaria antes de celebrar el contrato AHAP o HAP. Un propietario puede presentar, y una PHA puede seleccionar, una única propuesta que abarque varios proyectos en los que cada proyecto consista en un edificio unifamiliar, siempre que todos los proyectos sean del mismo tipo de vivienda (existente, rehabilitada o de nueva construcción) [24 CFR 983.51(a)].

Una PHA no puede comprometer asistencia basada en proyectos para un proyecto si el propietario o cualquier parte principal o interesada está inhabilitado, suspendido, sujeto a una denegación limitada de participación o excluido de otro modo en virtud del título 2 CFR, parte 2424, o figura en la lista de la Administración de Servicios Generales de los Estados Unidos de partes excluidas de los programas federales de contratación pública o no pública. No se requiere la aprobación del HUD para proyectos o propietarios específicos. Por ejemplo, la selección de propuestas de propietarios no requiere la presentación del formulario HUD-2530 (Certificación de participación anterior) ni ninguna otra autorización de participación anterior del HUD.

Selección de unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.51(h)]

Una unidad propiedad de la PHA (tal y como se define en 24 CFR 982.4) solo podrá recibir ayuda en virtud del programa PBV si la oficina local del HUD o una entidad independiente aprobada por el HUD revisa el proceso de selección y determina que las unidades propiedad de la PHA se han seleccionado adecuadamente con arreglo a los procedimientos de selección especificados en el plan administrativo de la PHA.

Con la excepción de los proyectos seleccionados de conformidad con 24 CFR 983.51(c) (proyectos que cumplen los criterios para quedar excluidos de la selección competitiva), los procedimientos de selección de la PHA deben diseñarse de manera que no eliminen efectivamente la presentación de propuestas para unidades que no sean propiedad de la PHA ni den un trato preferencial (por ejemplo, puntos adicionales) a las unidades propiedad de la PHA.

17-II.B. SELECCIÓN COMPETITIVA DE PROPUESTAS [24 CFR 983.51(b)]

La PHA debe seleccionar las propuestas PBV de acuerdo con los procedimientos de selección establecidos en el plan administrativo de la PHA. La PHA debe seleccionar las propuestas PBV mediante uno de los dos métodos siguientes:

- Solicitud de propuestas de PBV por parte de la PHA. La PHA puede solicitar propuestas mediante una solicitud de propuestas (RFP) para seleccionar propuestas de forma competitiva en respuesta a la solicitud de la PHA. La PHA no puede limitar las propuestas a un solo sitio ni imponer restricciones que impidan explícita o prácticamente que los propietarios presenten propuestas para viviendas PBV en diferentes sitios. La PHA puede establecer procedimientos de selección que combinen o se realicen conjuntamente con otros procesos de selección competitiva de asistencia para la vivienda, desarrollo comunitario o servicios de apoyo del gobierno federal, estatal o local. Si el proceso de selección de la PHA se combina y administra conjuntamente con otro proceso de solicitud de propuestas, la PHA seguirá siendo responsable de cumplir con los procedimientos de selección de propuestas descritos en 24 CFR 983.51.
- La PHA podrá seleccionar, sin publicar una solicitud de propuestas, propuestas que hayan sido seleccionadas previamente en un concurso. Esto puede incluir la selección de una propuesta para viviendas asistidas en el marco de un programa de asistencia para la vivienda, desarrollo comunitario o servicios de apoyo del gobierno federal, estatal o local que haya sido objeto de un concurso de conformidad con los requisitos del programa aplicable, en el que la propuesta haya sido seleccionada de conformidad con los requisitos de selección competitiva de dicho programa en un plazo de tres años a partir de la fecha de selección de la propuesta PBV, y el concurso anterior no haya tenido en cuenta que el proyecto recibiría asistencia PBV.

Solicitud y selección de propuestas PBV [24 CFR 983.51(d)]

Los procedimientos de la PHA para seleccionar las propuestas PBV deben diseñarse y aplicarse de manera que se dé amplia publicidad a la oportunidad de presentar propuestas PBV para su consideración por la PHA. Los procedimientos de publicidad pueden incluir la publicación del anuncio en un periódico local de circulación general y otros medios diseñados y utilizados para dar amplia publicidad. El anuncio público de la solicitud de propuestas PBV por parte de la PHA debe especificar la fecha límite de presentación. Se debe proporcionar información detallada sobre la solicitud y la selección a petición de las partes interesadas.

Política de la AHA

Solicitud de propuestas de la AHA para unidades rehabilitadas y de nueva construcción

La AHA publicará su solicitud de propuestas (RFP) para viviendas rehabilitadas y de nueva construcción en periódicos de circulación general (que se identificarán en el momento de la publicación).

Además, la AHA publicará la RFP y los procedimientos de presentación, calificación y clasificación de las propuestas en su sitio web. El anuncio permanecerá en el sitio web de la AHA hasta que se cierre el plazo de presentación de solicitudes.

El anuncio indicará el número de vales disponibles para cada proyecto, el tipo de unidades que se tendrán en cuenta, la fecha límite de presentación y cómo obtener la RFP completa con información sobre el proceso de solicitud y selección. Los anuncios también incluirán una declaración en la que se indicará que la participación en el programa PBV requiere el cumplimiento de los requisitos de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHCO) y que las disposiciones de la Norma Federal de Trabajo pueden ser aplicables a los proyectos nuevos y de rehabilitación.

La AHA publicará su anuncio en el mismo periódico utilizado para la publicación de la solicitud de propuestas durante al menos un día a la semana durante tres semanas consecutivas. El anuncio especificará el número de unidades que la AHA estima que podrá ayudar con los fondos que pone a disposición. Las propuestas deberán presentarse en la oficina de la AHA antes del cierre de las oficinas 30 días naturales a partir de la fecha de la última publicación. La AHA fechará y sellará todas las solicitudes en el momento de su recepción. Las solicitudes recibidas después de la fecha límite publicada no se aceptarán para su consideración en el proceso de solicitud de propuestas. No se aceptarán matasellos.

Para que la propuesta sea considerada, el propietario debe presentarla a la AHA antes de la fecha límite publicada, y la propuesta debe responder a todos los requisitos descritos en la solicitud de propuestas y cumplir con todos los requisitos del programa HUD.

No se revisarán las propuestas incompletas. La AHA se reserva el derecho de rechazar las solicitudes en cualquier momento por información errónea, errores u omisiones de cualquier tipo.

La AHA calificará y clasificará las propuestas para viviendas rehabilitadas y de nueva construcción utilizando los siguientes criterios:

Experiencia y capacidad del propietario para construir o rehabilitar viviendas, tal y como se identifica en la solicitud de propuestas.

Grado en que el proyecto contribuye al objetivo de la AHA de reducir la concentración de la pobreza y ampliar las oportunidades económicas y de vivienda;

Si procede, la medida en que se prestan servicios a poblaciones especiales en el lugar o en las inmediaciones para los ocupantes de la propiedad; y

Con el fin de promover proyectos parcialmente subvencionados, los proyectos en los que menos del 25 % de las unidades recibirán ayuda tendrán una puntuación más alta que los proyectos en los que el 25 % o más de las unidades recibirán ayuda. En el caso de proyectos destinados a personas mayores, personas con discapacidad o familias que necesitan otros servicios, la AHA calificará los proyectos parcialmente subvencionados en función del porcentaje de unidades subvencionadas. Los proyectos con el porcentaje más bajo de unidades subvencionadas recibirán la puntuación más alta.

Solicitudes de propuestas de la PHA para unidades de vivienda existentes

La PHA publicará su solicitud de propuestas (RFP) para viviendas existentes en periódicos de circulación general (que se identificarán en el momento de la publicación).

Además, la PHA publicará en su sitio web el anuncio en el que se invita a presentar propuestas y se describen los procedimientos de calificación y clasificación.

El anuncio indicará el número de vales disponibles para cada proyecto, el tipo de unidades que se tendrán en cuenta, la fecha límite para la presentación de propuestas y cómo obtener la RFP completa con información sobre el proceso de solicitud y selección. Los anuncios también incluirán una declaración en la que se indique que la participación en el programa PBV requiere el cumplimiento de los requisitos de la Ley de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHCO).

La PHA publicará periódicamente su anuncio en el mismo periódico utilizado para la publicación de la solicitud de propuestas durante al menos un día a la semana durante tres semanas consecutivas. El anuncio especificará el número de unidades que la PHA estima que podrá ayudar con la financiación que pone a disposición. Las propuestas de los propietarios se aceptarán por orden de llegada y se evaluarán utilizando los siguientes criterios:

Experiencia como propietario en el programa de vales para inquilinos y cumplimiento por parte del propietario de las obligaciones que le incumben en virtud del programa para inquilinos;

Grado en que el proyecto contribuye al objetivo de la PHA de desconcentrar la pobreza y ampliar las oportunidades económicas y de vivienda.

Si procede, grado en que se prestan servicios para poblaciones especiales en el lugar o en las inmediaciones para los ocupantes de la propiedad; y

Grado en que las unidades están ocupadas por familias que reúnen los requisitos para participar en el programa PBV.

Selección por parte de la PHA de propuestas sujetas a un concurso previo en el marco de un programa federal, estatal o local de ayuda a la vivienda

La PHA aceptará propuestas de asistencia PBV de propietarios que hayan sido seleccionados mediante concurso en el marco de otro programa de ayuda a la vivienda federal, estatal o local, incluidos los proyectos que hayan obtenido créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (si en el concurso anterior no se tuvo en cuenta que el proyecto recibiría asistencia PBV) de forma continua.

La PHA podrá anunciar periódicamente que está aceptando propuestas en periódicos de circulación general (que se identificarán en el momento de la publicación).

El anuncio indicará el número de vales disponibles para cada proyecto, el tipo de unidades que se tendrán en cuenta, la fecha límite para la presentación de propuestas y cómo obtener la solicitud completa con información sobre el proceso de solicitud y selección. Los anuncios también incluirán una declaración en la que se indique que la participación en el programa PBV requiere el cumplimiento de los requisitos de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHCO) y que las disposiciones de la Norma Federal Laboral pueden ser aplicables a los proyectos nuevos y de rehabilitación.

Además de la publicidad, o en lugar de ella, la PHA también podrá ponerse en contacto directamente con propietarios específicos que ya hayan sido seleccionados para recibir ayuda federal, estatal o local para la vivienda en base a un concurso celebrado anteriormente, con el fin de informarles de la ayuda disponible en el marco del PBV.

Las propuestas se examinarán por orden de llegada. La PHA evaluará cada propuesta en función de sus méritos, utilizando los siguientes factores:

Grado en que el proyecto contribuye al objetivo de la PHA de reducir la concentración de la pobreza y ampliar las oportunidades económicas y de vivienda; y

Grado en que la propuesta complementa otras actividades locales, como la remodelación de un complejo de viviendas públicas en el marco del programa HOPE VI, el programa HOME, las actividades del CDBG u otras actividades de desarrollo en una zona empresarial, comunidad económica, barrio seleccionado o comunidad renovada designada por el HUD.

17-IL.C. SELECCIÓN DE PROYECTOS NO COMPETITIVOS [24 CFR 983.51(c)]

La PHA puede seleccionar unidades sin un proceso de selección competitivo en determinadas circunstancias descritas en 24 CFR 983.51(c) y en el Aviso FR 8/13/24. Antes de seleccionar unidades basándose en los criterios que figuran a continuación, la PHA debe notificar al público su intención de seleccionar de forma no competitiva uno o más proyectos para recibir asistencia del PBV a través de su Plan Quinquenal. Si no se cumple este requisito, la PHA no podrá seleccionar unidades de forma no competitiva.

La PHA puede seleccionar unidades para recibir asistencia PBV sin seguir un proceso competitivo en las siguientes circunstancias:

- La PHA puede seleccionar proyectos de vivienda pública existentes, de nueva construcción o rehabilitados en los que la PHA tenga una participación en la propiedad o sobre los que la PHA tenga control, cuando la PHA participe en una iniciativa para mejorar, desarrollar o sustituir una propiedad o un emplazamiento de vivienda pública.
 - Las unidades de vivienda pública pueden estar actualmente en el inventario de viviendas públicas o pueden haber sido eliminadas del inventario de viviendas públicas mediante cualquier herramienta legal de eliminación disponible en un plazo de cinco años a partir de la fecha de selección del proyecto.
- La PHA puede seleccionar para futura asistencia PBV un proyecto que se encuentre actualmente en el programa de vivienda pública, o un proyecto que esté sustituyendo al proyecto de vivienda pública, en el que la PHA no tenga participación en la propiedad ni control, siempre que:
 - El proyecto de vivienda pública siga figurando en el inventario de viviendas públicas o haya sido eliminado del inventario de viviendas públicas mediante cualquier herramienta legal disponible en un plazo de cinco años a partir de la fecha de selección del proyecto;
 - La PHA que era o es propietaria del proyecto de vivienda pública no administra el programa HCV.
 - El proyecto seleccionado para recibir asistencia PBV fue identificado específicamente como vivienda de reemplazo para los residentes de viviendas públicas afectados como parte de la solicitud de demolición/disposición de viviendas públicas, la solicitud de conversión voluntaria o cualquier otro proceso de solicitud presentado y aprobado por el HUD para eliminar el proyecto de viviendas públicas del inventario de viviendas públicas; y
 - Con respecto a las viviendas de sustitución, la PHA no tiene que sustituir las viviendas en el mismo emplazamiento que las viviendas públicas originales, pero el número de unidades contratadas en el proyecto de sustitución no puede superar el número de unidades del proyecto de viviendas públicas original en más de una cantidad mínima para que se aplique esta excepción.
- La PHA puede seleccionar un proyecto que consista en unidades propiedad de la PHA, tal y como se define en 24 CFR 982.4.
 - Las unidades deben seguir cumpliendo la definición de propiedad de la PHA durante los dos primeros años del contrato HAP, a menos que se produzca una transferencia de propiedad aprobada por el HUD.
- La PHA puede seleccionar un proyecto que haya sido objeto de un evento de elegibilidad en los cinco años anteriores a la fecha de selección del proyecto, en el que una familia (o familias) reúna los requisitos para recibir asistencia mejorada con vales

y haya dado su consentimiento informado para renunciar a su vale mejorado a cambio de la ayuda PBV.

- La PHA puede seleccionar uno o más proyectos PBV con unidades disponibles exclusivamente para familias VASH en las instalaciones de una instalación de VA [Aviso FR 8/13/24].
 - El método de selección de proyectos debe cumplir con todos los demás requisitos establecidos en el título 24 del CFR 983.51, incluido el de que la PHA debe notificar al público su intención de seleccionar de forma no competitiva uno o más proyectos para recibir asistencia del PBV a través de su Plan Quinquenal y garantizar que la selección de cualquier proyecto sea coherente con el plan administrativo de la PHA.

Política de la AHA

La AHA puede asignar PBV a proyectos de forma no competitiva, tal y como se ha descrito anteriormente. Si la AHA tiene la intención de seleccionar unidades de forma no competitiva, lo notificará primero al público a través del proceso del Plan Quinquenal de la AHA e incluirá los procedimientos de presentación y selección para abordar en qué circunstancias utilizará este método.

17-II.D. SELECCIÓN DE PROYECTOS O PROPUESTAS [24 CFR 983.51(f) y 24 CFR 983.153(c)(3)]

Inspecciones requeridas antes de la selección del proyecto o la propuesta [24 CFR 983.51(e)]

La PHA debe examinar el emplazamiento propuesto antes de la fecha de selección de la propuesta o del proyecto para determinar si el emplazamiento cumple con las normas de selección de emplazamientos descritas en 24 CFR 983.55.

La PHA puede celebrar un contrato HAP para viviendas existentes si:

- Todas las unidades contractuales propuestas en el proyecto cumplen total o sustancialmente con los estándares de calidad de la vivienda en la fecha de selección de la propuesta o del proyecto, lo cual debe determinar la PHA mediante una inspección;
- El proyecto cumple los requisitos de revisión medioambiental establecidos en el artículo 24 CFR 983.56, si procede; y
- El proyecto cumple los requisitos de inspección inicial de conformidad con el artículo 24 CFR 983.103(c).

Notificación por escrito de la PHA sobre la propuesta o la selección del proyecto [24 CFR 983.51(f) y (h) y 24 CFR 983.153(c)(3)]

Independientemente del método de selección, la PHA debe notificar por escrito la propuesta o la selección del proyecto, y dicha notificación debe incluir:

- Si el proyecto incluye unidades propiedad de la PHA, esta deberá enviar la notificación por escrito de la propuesta o la selección del proyecto al funcionario responsable de la PHA, quien deberá certificar por escrito que la PHA acepta los términos y requisitos establecidos en la notificación. La PHA deberá poner a disposición del público la documentación relativa a los criterios de selección de una propuesta de PBV.
- Cuando se requiera una evaluación ambiental, si esta no se ha realizado antes de la fecha de selección del proyecto o de la propuesta, la notificación por escrito de la PHA en la que se indique que la selección está sujeta a la realización de una evaluación ambiental favorable y que el proyecto o la propuesta pueden ser rechazados en función de los resultados de la evaluación ambiental.
- En el caso de viviendas de nueva construcción y viviendas rehabilitadas en proyectos a los que se aplican normas laborales, la notificación por escrito de la PHA a la parte que presentó la propuesta seleccionada o la resolución de la junta que aprueba la asistencia basada en el proyecto específico debe indicar que todos los contratos de construcción deben incorporar una cláusula contractual Davis-Bacon y la determinación salarial vigente aplicable [24 CFR 983.153(c)(3)].

Además de los requisitos anteriores, para la selección de propuestas mediante métodos competitivos, la PHA debe notificar por escrito y sin demora a la parte que haya presentado una propuesta seleccionada y también debe dar a conocer públicamente dicha selección sin demora. Los procedimientos de notificación pública pueden incluir la publicación de un aviso público en un periódico local de circulación general y otros medios diseñados y realmente utilizados para dar amplia publicidad. La fecha de selección de la propuesta es la fecha en que la PHA notifica por escrito a la parte que presentó la propuesta seleccionada. La

notificación por escrito de la selección de la propuesta debe exigir al propietario o a la parte que haya presentado la propuesta seleccionada que responda por escrito a la PHA aceptando los términos y requisitos establecidos en la notificación. La PHA debe poner a disposición del público la documentación relativa a los motivos por los que ha seleccionado una propuesta de PBV.

Política de la AHA

Si el proyecto no contiene unidades propiedad de la AHA, esta notificará por escrito al propietario seleccionado su selección para el programa PBV en un plazo de 10 días hábiles a partir de la selección realizada por la AHA. La AHA también notificará por escrito a todos los propietarios que hayan presentado propuestas que no hayan sido seleccionadas y les comunicará el nombre del propietario seleccionado.

Si el proyecto contiene unidades propiedad de la AHA, en un plazo de 10 días hábiles a partir de la selección de la AHA, esta enviará la notificación por escrito de la selección de la propuesta al funcionario responsable de la AHA, y dicho funcionario deberá certificar por escrito que la AHA acepta los términos y requisitos establecidos en la notificación en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la notificación por escrito de la AHA.

Cuando se requiera una evaluación ambiental, si dicha evaluación no se ha realizado antes de la fecha de selección de la propuesta, la notificación por escrito de la AHA sobre la selección de la propuesta indicará que la selección está sujeta a la finalización de una evaluación ambiental favorable y que la propuesta puede ser rechazada en función de los resultados de la evaluación ambiental.

Para cualquier proyecto al que se apliquen normas laborales, la notificación por escrito de la AHA indicará que todos los contratos de construcción deben incorporar una cláusula contractual Davis-Bacon y la determinación salarial vigente aplicable.

La AHA publicará su notificación de selección de propuestas PBV durante dos días consecutivos en los mismos periódicos que utilizó para solicitar las propuestas. El anuncio incluirá el nombre del propietario seleccionado para el programa PBV. La AHA también publicará el aviso de selección del propietario en su sitio web.

La AHA pondrá a disposición de cualquier parte interesada sus hojas de calificación y clasificación, así como los documentos que identifiquen los criterios utilizados por la AHA para seleccionar la propuesta. Estos documentos estarán disponibles para su revisión por parte del público y otras partes interesadas durante un mes a partir de la publicación del aviso de selección del propietario. La AHA no divulgará información confidencial del propietario, como estados financieros e información similar sobre el propietario.

La AHA pondrá estos documentos a disposición para su revisión en la AHA durante el horario laboral habitual. El coste de reproducción de los documentos permitidos será de 0,25 dólares por página.

El propietario deberá presentar una respuesta por escrito a la AHA aceptando los términos y requisitos establecidos en el aviso en un plazo de 10 días hábiles a partir de la notificación por escrito de la AHA al propietario.

Además de los requisitos anteriores, para los proyectos seleccionados en virtud de una excepción al proceso competitivo previsto en el artículo 24 CFR 983.51(c), la PHA deberá notificar por escrito y sin demora la selección del proyecto al propietario tras la resolución de la junta de la PHA por la que se aprueba la concesión de la ayuda para el proyecto específico. La fecha de selección del proyecto será la fecha de la resolución de la junta de la PHA por la que se aprueba la concesión de la ayuda para el proyecto específico. La notificación por escrito de la selección del proyecto debe exigir al propietario del proyecto seleccionado que responda por escrito a la PHA aceptando los términos y requisitos establecidos en la notificación.

Política de la AHA

Si el proyecto contiene unidades propiedad de la AHA, en un plazo de 10 días hábiles a partir de la resolución de la junta directiva que aprueba la concesión de la ayuda para un proyecto específico, la AHA notificará por escrito la selección del proyecto al funcionario responsable de la AHA, y dicho funcionario deberá certificar por escrito que la AHA acepta los términos y requisitos establecidos en la notificación en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la notificación por escrito de la AHA.

Si el proyecto no contiene unidades propiedad de la AHA, en un plazo de 10 días hábiles a partir de la resolución de la junta que aprueba la concesión de la ayuda a un proyecto específico, la AHA notificará por escrito al propietario la selección del proyecto. El propietario deberá presentar una respuesta por escrito a la AHA aceptando los términos y requisitos establecidos en la notificación en un plazo de 10 días hábiles a partir de la notificación por escrito de la AHA al propietario.

Además, cuando se requiera una revisión medioambiental, si esta no se ha llevado a cabo antes de la fecha de selección del proyecto, la notificación por escrito de la AHA sobre la selección del proyecto indicará que la selección está sujeta a la finalización de una revisión medioambiental favorable y que el proyecto puede ser rechazado en función de los resultados de dicha revisión.

Además, para cualquier proyecto al que se apliquen las normas laborales, la notificación por escrito de la AHA indicará que todos los contratos de construcción deben incorporar una cláusula contractual Davis-Bacon y la determinación salarial vigente aplicable en ese momento.

17-II.E. TIPO DE VIVIENDA [24 CFR 983.52]

La PHA debe decidir qué tipo de vivienda, nueva construcción, rehabilitación o vivienda existente, se utilizará para desarrollar la vivienda basada en el proyecto. La elección del tipo de vivienda por parte de la PHA debe reflejarse en su solicitud de propuestas. Con ciertas excepciones, la PHA no puede ejecutar un contrato HAP para unidades:

- En las que la construcción o rehabilitación haya comenzado después de la fecha de presentación de la propuesta (para viviendas sujetas a selección competitiva) o de la fecha de la resolución de la junta de la PHA que apruebe la asignación de la ayuda al proyecto (para viviendas excluidas de la selección competitiva); y
- Antes de la fecha de entrada en vigor de un AHAP.

Sin embargo, el HUD hace una excepción en las siguientes circunstancias:

- La PHA ha ejercido su facultad discrecional en virtud del artículo 24 CFR 983.154(f) para llevar a cabo actividades de desarrollo sin un AHAP; o
- La PHA ha ejecutado un AHAP después de que haya comenzado la construcción o rehabilitación que cumple con los requisitos aplicables del artículo 24 CFR 983.153; o
- La PHA llevará a cabo actividades de desarrollo tras la ejecución del contrato HAP, tal y como se autoriza en el artículo 24 CFR 983.157.

A su entera discreción, el HUD podrá aprobar la solicitud de una PHA de excepciones adicionales a esta prohibición.

17-II.F. PROHIBICIÓN DE ASISTENCIA PARA DETERMINADAS UNIDADES

Unidades no elegibles [24 CFR 983.52]

Un contrato HAP no debe estar vigente y no se puede proporcionar asistencia PBV para ninguno de los siguientes casos: unidades de vivienda compartidas; unidades situadas en los terrenos de una institución pública o privada de reforma penal, médica, mental o similar; residencias de ancianos o centros que presten servicios psiquiátricos, médicos, de enfermería, de alojamiento y cuidados continuos o de cuidados intermedios (excepto en el caso de los centros de vida asistida, en los que se puede proporcionar asistencia); unidades que sean propiedad o estén controladas por una institución educativa o una filial de esta y estén destinadas a ser ocupadas por estudiantes; y viviendas de transición. Las viviendas prefabricadas solo son inadmisibles si no están fijadas de forma permanente a unos cimientos permanentes o si el propietario no tiene la titularidad del bien inmueble (terreno) en el que se encuentra la vivienda prefabricada.

Además, la PHA no puede adjuntar ni pagar la ayuda del PBV para una unidad ocupada por el propietario de la vivienda. Un miembro de una cooperativa que posea acciones en el proyecto asistido por el programa PBV no se considera propietario a efectos de participar en el programa PBV.

Antes de que una PHA incluya una unidad específica en un contrato HAP, la PHA debe determinar si la unidad está ocupada y, en caso afirmativo, si los ocupantes de la unidad son elegibles para recibir asistencia de conformidad con el artículo 24 CFR 982.201. Para que una familia sea elegible para recibir asistencia en la unidad específica, la unidad debe ser adecuada para el tamaño de la familia según las normas de subsidio de la PHA y el pago total del inquilino (TTP) para la familia debe ser inferior al alquiler bruto de la unidad. La PHA no debe celebrar un contrato HAP para una unidad ocupada por una familia que no sea elegible para participar en el programa PBV.

Sin embargo, a diferencia del programa PBV habitual, la PHA puede optar por seleccionar una unidad ocupada o admitir a una familia en una unidad si dicha unidad se pone a disposición exclusiva de familias VASH, siempre que el proyecto PBV se encuentre en los terrenos de una instalación de la VA o se presten servicios de apoyo VASH in situ en el proyecto. Consulte el capítulo 19 para obtener más información.

Vivienda subvencionada [24 CFR 983.53]

No se podrá hacer efectivo un contrato HAP ni se podrá proporcionar asistencia PBV en ninguno de los siguientes tipos de viviendas subvencionadas:

- Una unidad de vivienda pública;
- Una unidad subvencionada con cualquier otra forma de asistencia de la Sección 8;
- Una unidad subvencionada con cualquier subsidio gubernamental para el alquiler (un subsidio que paga la totalidad o parte del alquiler);
- Una unidad subvencionada con cualquier subsidio gubernamental que cubra la totalidad o parte de los gastos de funcionamiento de la vivienda;
- Una unidad subvencionada con ayudas al alquiler en virtud del artículo 521 de la Ley de Vivienda de 1949, 42 U.S.C. 1490a (un programa del Servicio de Vivienda Rural). No obstante, la PHA podrá conceder ayudas para una unidad subvencionada con pagos de reducción de intereses en virtud del artículo 515 (42 U.S.C. 1485);
- Un proyecto de la Sección 202 para personas con discapacidad que no sean de edad avanzada;
- Vivienda de apoyo basada en proyectos de la Sección 811 para personas con discapacidades;
- Vivienda con apoyo de la Sección 202 para personas mayores.
- Un proyecto de suplemento de alquiler de la Sección 101;
- Una unidad subvencionada con cualquier forma de ayuda al alquiler basada en el inquilino; o
- Una unidad con cualquier otra subvención federal, estatal o local duplicada para la vivienda, según lo determine el HUD o la PHA de conformidad con los requisitos del HUD. A estos efectos, *la subvención para la vivienda* no incluye el componente de vivienda de una prestación social; un pago de la seguridad social; o una concesión fiscal federal, estatal o local (como la exención del impuesto local sobre bienes inmuebles).



17-II.G. REQUISITOS DE ACUMULACIÓN DE SUBVENCIONES [24 CFR 983.11, 24 CFR 983.153(b), 24 CFR 4.13, Aviso PIH 2013-11 y Aviso FR 3/13/23] Actividad de desarrollo

antes del contrato HAP [24 CFR 983.153(b)]

Como parte del proceso de selección del proyecto o propuesta PBV, el propietario del proyecto debe divulgar información sobre toda la ayuda del HUD y/u otra ayuda gubernamental federal, estatal o local comprometida con el proyecto, así como otra ayuda gubernamental, utilizando el formulario HUD-2880 (incluso si no se recibe ni se prevé ninguna otra ayuda gubernamental) [Aviso FR 3/3/23].

El HUD exige que se lleve a cabo una revisión de la superposición de subsidios (SLR) cuando las viviendas de nueva construcción o rehabilitación incluyan PBV en combinación con otras ayudas gubernamentales para la vivienda procedentes de organismos federales, estatales o locales, incluidas ayudas tales como concesiones fiscales o créditos fiscales. La SLR debe realizarse antes de que la PHA asigne la ayuda PBV a un proyecto. Esto significa que, cuando se requiere una SLR, la PHA no puede ejecutar un contrato AHAP o HAP hasta que el HUD o una agencia de crédito para la vivienda (HCA) aprobada por el HUD haya llevado a cabo la revisión de la acumulación de subsidios requerida y haya determinado que el proyecto cumple con el 24 CFR 4.13 y otros requisitos reglamentarios relacionados con la concesión de la ayuda PBV. Los requisitos de acumulación de subsidios tampoco se aplican a las viviendas existentes cuando la PBV es la única ayuda gubernamental.

Realización de la SLR [Aviso FR 3/3/23 y Aviso PIH 2023-15]

Las PHA solicitan una SLR a través de su oficina local del HUD o, si cumplen los requisitos, a través de una HCA participante. La PHA es responsable de recopilar toda la documentación necesaria para la SLR del propietario del proyecto. El apéndice A de la Notificación FR 3/23/23 contiene una lista de toda la documentación necesaria. El propietario debe informar a la PHA si se produce algún cambio en la información durante o después del proceso de solicitud. Si se dispone de nueva información después de la presentación inicial, la PHA es responsable de enviar la información actualizada al HUD o a la HCA.

Si el HUD completa el SLR y determina que la asistencia PBV cumple con todos los requisitos, el HUD lo notificará por escrito a la PHA. Si la solicitud de SLR se presenta a una HCA aprobada y la asistencia con vales basada en el proyecto propuesta cumple con los requisitos de acumulación de subsidios del HUD, la HCA debe presentar una certificación al HUD y notificar a la PHA. La PHA puede proceder a ejecutar un AHAP en ese momento si se recibe la aprobación ambiental.

Asistencia adicional después del contrato HAP [24 CFR 983.11(d)]

El contrato HAP debe contener la certificación del propietario de que el proyecto no ha recibido ni recibirá (antes o durante la vigencia del contrato HAP) ninguna ayuda pública para la adquisición, el desarrollo o la explotación de la vivienda, salvo la ayuda revelada en la revisión de la acumulación de subvenciones de conformidad con los requisitos del HUD, a menos que el propietario revele ayuda adicional de conformidad con los requisitos del HUD [24 CFR 983.11(d)].

En el caso de viviendas de nueva construcción o rehabilitadas en virtud de un contrato HAP, el propietario debe revelar a la PHA la información relativa a cualquier ayuda adicional relacionada procedente del gobierno federal, de un estado o de una unidad del gobierno local general, o de cualquier organismo o entidad dependiente de los mismos. *La ayuda relacionada* incluye, entre otras, cualquier préstamo, subvención, garantía, seguro, pago, reembolso, subsidio, crédito, beneficio fiscal o cualquier otra forma de ayuda directa o indirecta. Si la ayuda adicional relacionada cumple determinados requisitos mínimos y otros requisitos establecidos por el HUD, puede ser necesario realizar una revisión de la acumulación de subvenciones para determinar si daría lugar a un exceso de ayuda pública al proyecto. La PHA deberá ajustar el importe de los pagos de ayuda a la vivienda al propietario para compensar total o parcialmente dicha ayuda relacionada.

17-II.H. NORMAS DE SELECCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

Cumplimiento de los objetivos del PBV, los requisitos de derechos civiles y las normas sobre emplazamientos y barrios [24 CFR 983.55(b)]

La PHA no podrá seleccionar un proyecto o propuesta para viviendas PBV existentes, de nueva construcción o rehabilitadas en un emplazamiento, ni celebrar un contrato AHAP o HAP para unidades en dicho emplazamiento, a menos que la PHA haya determinado que la ayuda PBV para viviendas en el emplazamiento seleccionado es coherente con el objetivo de desconcentrar la pobreza y ampliar las oportunidades económicas y de vivienda. La norma para la desconcentración de la pobreza y la ampliación de las oportunidades económicas y de vivienda debe ser coherente con el Plan de la PHA en virtud del 24 CFR 903 y el plan administrativo de la PHA.

Además, antes de seleccionar una propuesta, la PHA debe determinar que el emplazamiento es adecuado desde el punto de vista de facilitar y promover el pleno cumplimiento de las leyes, reglamentos y órdenes ejecutivas aplicables en materia de derechos civiles, y que el emplazamiento cumple las normas de calidad de la vivienda y las normas del barrio establecidas en 24 CFR 5.703.

Política de la AHA

El objetivo de la AHA es seleccionar emplazamientos para viviendas PBV que contribuyan a la desconcentración de la pobreza y a la ampliación de las oportunidades económicas y de vivienda. Para cumplir este objetivo, la AHA limitará la aprobación de emplazamientos para viviendas PBV en distritos censales con una concentración de pobreza del 20 % o menos.

Sin embargo, la AHA concederá excepciones a la norma del 20 % cuando determine que la ayuda del PBV complementará otras actividades locales de reurbanización destinadas a reducir la concentración de la pobreza y ampliar las oportunidades económicas y de vivienda en distritos censales con una concentración de pobreza superior al 20 %, como los emplazamientos situados en:

Un distrito censal en el que el desarrollo PBV propuesto se ubicará en una zona empresarial, comunidad económica, barrio seleccionado o comunidad en renovación designada por el HUD.

Un distrito censal en el que la concentración de unidades asistidas será o ha disminuido como resultado de la demolición de viviendas públicas y la remodelación HOPE VI;

Un sector censal en el que el desarrollo PBV propuesto se ubicará y que está experimentando una revitalización significativa como resultado de la inversión de fondos estatales, locales o federales en la zona.

Un distrito censal en el que se están desarrollando nuevas unidades a precio de mercado que tendrán un impacto positivo en la tasa de pobreza de la zona.

Un distrito censal en el que se ha producido una disminución general de la tasa de pobreza en los últimos cinco años; o

Una zona censal en la que existen oportunidades significativas para el avance educativo y económico.

La PHA también considerará si el emplazamiento es adecuado desde el punto de vista de facilitar y promover el pleno cumplimiento de las disposiciones aplicables del Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (42 U.S.C. 2000d-2000d(4)) y las normas de aplicación del HUD en 24 CFR Parte 1; Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (42 U.S.C. 3601-3629) y los reglamentos de aplicación del HUD en 24 CFR Partes 100 a 199; Orden Ejecutiva 11063 (27 FR 11527; 3 CFR, 1959-1963 Comp., p. 652), y las normas de aplicación del HUD en 24 CFR Parte 107.

El emplazamiento también debe ser adecuado desde el punto de vista de facilitar y promover el pleno cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (42 U.S.C. 12131-12134) y sus reglamentos de aplicación (28 CFR Parte 35), y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794) y las normas de aplicación del HUD en 24 CFR Parte 8, incluido el cumplimiento de los requisitos de selección de emplazamientos de la Sección 504 descritos en 24 CFR 8.4(b)(5).

La PHA también considerará si el emplazamiento y el vecindario están razonablemente libres de ruidos y reverberaciones molestos y otros peligros para la salud, la seguridad y el bienestar general de los ocupantes. El emplazamiento y el vecindario no pueden estar sujetos a condiciones ambientales adversas graves, naturales o provocadas por el hombre, que puedan afectar a la salud o la seguridad de los ocupantes del proyecto, tales como aceras o escaleras peligrosas; contaminación; inestabilidad; inundaciones, mal drenaje, atascos en fosas sépticas o riesgos relacionados con las aguas residuales; deslizamientos de tierra; contaminación atmosférica anómala, humo o polvo; ruido excesivo, vibraciones o tráfico rodado; acumulación excesiva de basura; infestación de parásitos o roedores; o riesgos de incendio.

Normas para los terrenos y barrios de viviendas existentes y rehabilitadas [24 CFR 983.55(d)] La PHA no podrá celebrar un contrato AHAP o HAP para viviendas existentes o rehabilitadas hasta que haya determinado que el terreno cumple con las normas del HUD para terrenos y barrios.

El emplazamiento debe:

- Tener un tamaño, exposición y contorno adecuados para albergar el número y tipo de unidades propuestas;
- Contar con servicios públicos y calles adecuados para dar servicio al emplazamiento;
- Promover una mayor variedad de oportunidades de vivienda y evitar la concentración indebida de personas asistidas en zonas con una alta proporción de personas con bajos ingresos;
- Ser accesible a instalaciones y servicios sociales, recreativos, educativos, comerciales y sanitarios, así como a otras instalaciones y servicios municipales equivalentes a los que se encuentran en barrios compuestos en su mayoría por unidades similares sin asistencia.

Plan administrativo

- Estar ubicados de manera que el tiempo y el coste del desplazamiento en transporte público o en vehículo privado desde el barrio hasta los lugares de trabajo no sean excesivos.



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Normas para nuevos emplazamientos y barrios [24 CFR 983.55(e)]

Para poder optar a la ayuda del PBV, un emplazamiento para viviendas de nueva construcción debe cumplir las siguientes normas del HUD relativas al emplazamiento y el barrio:

- El emplazamiento debe ser adecuado en cuanto a tamaño, exposición y contorno para albergar el número y tipo de unidades propuestas;
- El emplazamiento debe contar con servicios públicos y calles adecuados para dar servicio al mismo.
- El emplazamiento no debe estar situado en una zona con alta concentración de minorías, a menos que la PHA determine que existen oportunidades suficientes y comparables de vivienda para familias pertenecientes a minorías con los ingresos que se pretenden atender con el proyecto propuesto fuera de las zonas con alta concentración de minorías, o que el proyecto es necesario para satisfacer necesidades de vivienda imperiosas que no pueden satisfacerse en esa zona del mercado inmobiliario.
- El emplazamiento no debe estar situado en una zona racialmente mixta si el proyecto provoca un aumento significativo de la proporción de residentes pertenecientes a minorías con respecto a los no pertenecientes a minorías en la zona.
- El emplazamiento debe promover una mayor variedad de oportunidades de vivienda y evitar la concentración indebida de personas asistidas en zonas con una alta proporción de personas con bajos ingresos.
- El barrio no debe ser perjudicial para la vida familiar ni estar predominantemente compuesto por viviendas precarias u otras condiciones indeseables, a menos que se esté llevando a cabo un programa concertado para remediar dichas condiciones indeseables.
- Las viviendas deben tener acceso a instalaciones y servicios sociales, recreativos, educativos, comerciales y sanitarios, así como a otras instalaciones y servicios municipales equivalentes a los que se encuentran en barrios compuestos en su mayoría por unidades similares sin asistencia; y
- Excepto en el caso de las viviendas diseñadas para personas mayores, las viviendas deben estar situadas de manera que el tiempo y el coste del desplazamiento en transporte público o en automóvil privado desde el barrio hasta los lugares de trabajo no sean excesivos.



17-II.I. REVISIÓN MEDIOAMBIENTAL [24 CFR 983.56]

Las actividades de la PHA en el marco del programa PBV están sujetas a las normas medioambientales del HUD recogidas en 24 CFR partes 50 y 58, salvo en los casos en que se establecen excepciones en las normas del PBV.

Para los proyectos o propuestas que hayan sido seleccionados de conformidad con las normas de selección de emplazamientos establecidas en el título 24 del CFR, sección 983.55, en vigor a partir del 6 de junio de 2024, no es necesario realizar una revisión medioambiental antes de celebrar un contrato HAP para viviendas existentes, salvo en la medida en que la legislación o la normativa relativa a la financiación distinta del PBV exija una revisión medioambiental federal.

Cuando se requiere una evaluación ambiental, la entidad responsable debe realizar la evaluación ambiental federal en virtud de la Ley Nacional de Política Ambiental de 1969 (42 U.S.C. 4321 et seq.). Si la evaluación no se ha realizado antes de la fecha de la propuesta o de la selección del proyecto, la notificación por escrito de la PHA sobre la propuesta o la selección del proyecto deberá indicar que la selección está sujeta a la realización de una evaluación medioambiental favorable y que el proyecto puede ser rechazado en función de los resultados de dicha evaluación. La PHA no podrá celebrar un contrato AHAP o HAP hasta que la entidad responsable haya cumplido con los requisitos de evaluación medioambiental.

La PHA no podrá celebrar un contrato AHAP o HAP con un propietario, y la PHA, el propietario y sus contratistas no podrán adquirir, rehabilitar, convertir, arrendar, reparar, enajenar, demoler o construir bienes inmuebles ni comprometer o gastar fondos del programa o locales para actividades PBV en virtud de esta parte, hasta que se produzca una de las siguientes circunstancias:

- La entidad responsable ha determinado que las actividades que se van a realizar están exentas en virtud del artículo 24 CFR 85.34(a) o están categóricamente excluidas y no están sujetas al cumplimiento de las leyes medioambientales en virtud del artículo 24 CFR 58.35(b);
- La entidad responsable ha completado los procedimientos de revisión medioambiental exigidos por el artículo 24 CFR Parte 58, y el HUD ha aprobado la solicitud de liberación de fondos y certificación de la PHA (formulario HUD-7015.15).
 - El HUD aprueba la Solicitud de liberación de fondos y certificación mediante la emisión de una Carta de autorización para proceder o el formulario HUD-7015.16, autorizando así a la PHA a ejecutar un contrato AHAP o HAP, según corresponda; o
- El HUD ha realizado una revisión medioambiental en virtud del título 24 del CFR, parte 50, y ha notificado por escrito a la PHA la autorización medioambiental.

La PHA debe proporcionar toda la información disponible y pertinente necesaria para que la entidad responsable realice cualquier revisión medioambiental requerida para cualquier emplazamiento. La PHA debe exigir al propietario que lleve a cabo las medidas de mitigación requeridas por la entidad responsable (o el HUD, si procede) como resultado de la revisión medioambiental.

PARTE III: UNIDADES DE VIVIENDA

17-III.A. RESUMEN

Esta parte identifica las normas especiales de calidad de la vivienda que se aplican al programa PBV, la accesibilidad de la vivienda para las personas con discapacidad y los procedimientos especiales para la realización de inspecciones.

17-III.B. NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA [24 CFR 983.101]

Las normas de calidad de la vivienda para el programa basado en el inquilino, incluidas las relativas a tipos de vivienda especiales, se aplican en general al programa PBV. Los requisitos de las normas de calidad de la vivienda para viviendas compartidas y la opción de propiedad de la vivienda no se aplican porque estos tipos de vivienda no reciben ayuda en el marco del programa PBV.

El propietario está obligado a mantener y explotar las unidades y los locales objeto del contrato de conformidad con las normas de calidad de la vivienda, incluido el mantenimiento ordinario y extraordinario. El propietario debe proporcionar todos los servicios, el mantenimiento, el equipamiento y los servicios públicos especificados en el contrato HAP con la PHA y en el contrato de alquiler con cada familia beneficiaria. Además, el mantenimiento, la sustitución y la redecoración deben realizarse de acuerdo con las prácticas habituales del edificio establecidas por el propietario.

Pintura con plomo [24 CFR 983.101(c)]

Los requisitos relativos a la pintura con plomo del programa de vales para inquilinos no se aplican al programa PBV. En su lugar, se aplican al programa PBV la Ley de Prevención del Envenenamiento por Pintura con Plomo (42 U.S.C. 4821-4846), la Ley de Reducción de los Peligros de la Pintura con Plomo en Viviendas de 1992 (42 U.S.C. 4851-4856) y las normas de aplicación del 24 CFR Parte 35, Subpartes A, B, H y R, y 40 CFR 745.227, se aplican al programa PBV.

Requisitos de calidad y diseño de la vivienda [24 CFR 983.101(e) y 983.208(a)]

La PHA puede optar por establecer requisitos adicionales para la calidad, la arquitectura o el diseño de las viviendas PBV. Dichos requisitos adicionales deben especificarse en el AHAP y en el contrato HAP. Estos requisitos deben ser adicionales, y no sustitutivos, del cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda. La PHA debe especificar en el plan administrativo las condiciones en las que exigirá requisitos adicionales de calidad de la vivienda.

Política de la AHA

La AHA identificará la necesidad de cualquier característica especial caso por caso, dependiendo del uso previsto del proyecto PBV. La AHA especificará cualquier norma de diseño especial o requisito adicional en la convocatoria de propuestas PBV (si procede), el AHAP y el contrato HAP.

17-III.C. ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD [24 CFR 983.102]

La vivienda debe cumplir con los requisitos de accesibilidad del programa establecidos en la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794) y en las normas de aplicación del título 24 del CFR, parte 8. La PHA debe garantizar que el porcentaje de viviendas accesibles cumpla con los requisitos de la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794), según lo implementado por las regulaciones del HUD en 24 CFR 8, subparte C.

Las viviendas ocupadas por primera vez después del 13 de marzo de 1991 deben cumplir los requisitos de diseño y construcción de la Ley de Enmiendas a la Vivienda Justa de 1988 y los reglamentos de aplicación del título 24 del CFR, sección 100.205, según proceda. (24 CFR 983.102)

17-III.D. INSPECCIÓN DE UNIDADES [24 CFR 983.103]

La PHA debe inspeccionar las unidades contratadas siempre que sea necesario para determinar que cumplen con los estándares de calidad de la vivienda y que el propietario está proporcionando el mantenimiento, los servicios públicos y otros servicios de conformidad con el contrato HAP. La PHA debe tener en cuenta las quejas y cualquier otra información que llegue a su conocimiento al programar las inspecciones.

Inspección previa a la selección [24 CFR 983.103(a)]

Si las unidades que van a recibir ayuda ya existen, la PHA debe inspeccionar todas las unidades antes de la fecha de selección de la propuesta y debe determinar si el proyecto cumple con la definición de *vivienda existente*. Si el proyecto es una vivienda existente, la PHA no puede ejecutar el contrato HAP hasta que las unidades cumplan con los requisitos de inspección inicial de conformidad con 24 CFR 983.103(c).

Inspección inicial: proyectos de nueva construcción y rehabilitados que han sido objeto de mejoras sustanciales [24 CFR 983.103(b)]

Una vez finalizados los trabajos de conformidad con el artículo 24 CFR 983.155, la PHA deberá realizar las siguientes inspecciones, según corresponda:

- En el caso de viviendas rehabilitadas que se desarrollen antes del plazo del contrato HAP o viviendas de nueva construcción, la PHA deberá inspeccionar cada unidad PBV de nueva construcción y rehabilitada propuesta antes de la ejecución del contrato HAP. Cada unidad PBV propuesta deberá cumplir plenamente las normas de calidad de la vivienda antes de la ejecución del contrato HAP.
- En el caso de las viviendas rehabilitadas que se sometan a actividades de desarrollo después de la firma del contrato HAP, la PHA deberá realizar inspecciones de las unidades de conformidad con los requisitos del título 24 del CFR 983.157.
- En el caso de las unidades que hayan sido objeto de mejoras sustanciales de conformidad con el artículo 24 CFR 983.207(d) o 983.212, se inspeccionará cada unidad. Cada unidad PBV que haya sido objeto de mejoras sustanciales deberá cumplir plenamente las normas de calidad de la vivienda antes de que la PHA añada la unidad al contrato HAP

, devolver la unidad temporalmente retirada al contrato HAP, permitir la reocupación de la unidad y reanudar los pagos de asistencia para la vivienda, según corresponda.

Inspección inicial: Viviendas existentes [24 CFR 983.103(c)]

La PHA debe inspeccionar y determinar que todas las unidades PBV propuestas cumplen plenamente con los estándares de calidad de la vivienda antes de celebrar el contrato HAP, a menos que la PHA haya adoptado una política para celebrar un contrato HAP para unidades que no superen la inspección inicial como resultado de condiciones que no pongan en peligro la vida (opción NLT), o si la unidad ha superado una inspección alternativa, o ambas cosas. La PHA debe establecer en su plan administrativo el tiempo que puede transcurrir entre la inspección inicial de la vivienda existente y la firma de un contrato HAP para esa unidad.

Política de la AHA

La AHA no proporcionará asistencia en nombre de la familia hasta que la unidad cumpla plenamente con los estándares de calidad de la vivienda.

La AHA no se basará en inspecciones alternativas para las inspecciones iniciales.

El contrato HAP para viviendas existentes debe ejecutarse en un plazo de 45 días naturales a partir de la inspección inicial.

Inspecciones de rotación [24 CFR 983.103(d)]

Antes de proporcionar asistencia a una nueva familia en una unidad contratada, la PHA debe inspeccionar la unidad. La PHA no puede proporcionar asistencia en nombre de la familia hasta que la unidad cumpla plenamente con las normas de calidad de la vivienda.

Inspecciones periódicas [24 CFR 983.103(e); Aviso FR 25/6/14]

Al menos una vez cada 24 meses durante la vigencia del contrato HAP (o al menos cada tres años en el caso de las PHA rurales pequeñas), la PHA debe inspeccionar una muestra aleatoria que comprenda al menos el 20 % de las unidades contratadas en cada edificio para determinar si las unidades contratadas y las instalaciones se mantienen de conformidad con las normas de calidad de la vivienda. Las inspecciones por rotación no se tienen en cuenta para cumplir este requisito de inspección.

Política de la AHA

La AHA inspeccionará anualmente una muestra aleatoria que comprenda al menos el 20 % de las unidades contratadas en cada edificio para determinar si las unidades contratadas y las instalaciones se mantienen de conformidad con las normas de calidad de la vivienda.

Si más del 20 % de la muestra de unidades contratadas inspeccionadas en un edificio no superan la inspección inicial, la PHA deberá volver a inspeccionar el 100 % de las unidades contratadas en el edificio.

Este requisito también se aplica en el caso de un contrato HAP que esté en fase de desarrollo tras la firma del contrato HAP; sin embargo, si la inspección periódica se realiza durante el

período de actividad de desarrollo cubierto por la cláusula adicional y menos del 20 % de las unidades contractuales de cada edificio están designadas en la cláusula adicional como disponibles para su ocupación, la PHA solo está obligada a inspeccionar las unidades de ese edificio que están designadas como disponibles para su ocupación.

Inspecciones alternativas para las inspecciones periódicas [24 CFR 983.103(g); Aviso PIH 2016-05]

En el caso de propiedades con financiación mixta que estén sujetas a inspecciones alternativas, la PHA podrá basarse en una inspección alternativa realizada al menos cada tres años para demostrar el cumplimiento de los requisitos de inspección.

Política de la AHA

La AHA no se basará en normas de inspección alternativas.

Inspecciones provisionales [24 CFR 983.103(f)]

Si un participante o un funcionario del gobierno notifica a la PHA una posible deficiencia en una unidad o desarrollo PBV, se aplicará lo siguiente:

- Si la deficiencia notificada pone en peligro la vida, la PHA deberá, en un plazo de 24 horas desde la notificación, inspeccionar la unidad de vivienda y notificar al propietario si se confirma la deficiencia que pone en peligro la vida. A continuación, el propietario deberá realizar las reparaciones en un plazo de 24 horas desde la notificación de la PHA.
- Si la deficiencia notificada no pone en peligro la vida, la PHA debe, en un plazo de 15 días a partir de la notificación, inspeccionar la unidad y notificar al propietario si se confirma la deficiencia. A continuación, el propietario debe realizar las reparaciones en un plazo de 30 días a partir de la notificación de la PHA o dentro de cualquier prórroga aprobada por la PHA.

Política de la AHA

Durante una inspección provisional, la AHA generalmente inspeccionará solo las deficiencias que se hayan notificado. Sin embargo, el inspector registrará cualquier deficiencia adicional que observe y exigirá a la parte responsable que realice las reparaciones necesarias.

Si la inspección periódica ha sido programada o debe realizarse en un plazo de 90 días a partir de la fecha en que se programó la inspección especial, la AHA puede optar por realizar una inspección completa.

Inspecciones de seguimiento [24 CFR 983.103(f)(2)]

La PHA debe realizar las inspecciones de seguimiento necesarias para determinar si el propietario (o, si procede, la familia) ha corregido una infracción de las normas de calidad de la vivienda y debe realizar inspecciones para determinar la base para el ejercicio de los recursos contractuales y de otro tipo por las infracciones de las normas de calidad de la vivienda por parte del propietario o la familia.

Inspecciones de control de calidad de supervisión [24 CFR 983.103(f)(3)]

Al realizar las inspecciones de control de calidad de supervisión de la PHA, esta debe incluir una muestra representativa tanto de las unidades asignadas a inquilinos como de las unidades asignadas a proyectos.

Inspección de unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.103(g)]

En el caso de las unidades propiedad de la PHA, las inspecciones deben ser realizadas por una entidad independiente designada por la PHA y aprobada por el HUD. La entidad independiente debe proporcionar una copia de cada informe de inspección a la PHA. La PHA debe tomar todas las medidas necesarias en respuesta a los informes de inspección de la entidad independiente, incluido el ejercicio de los recursos contractuales por incumplimiento del contrato HAP por parte del propietario de la PHA.

PARTE IV: UNIDADES REHABILITADAS Y DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17-IV.A. RESUMEN [24 CFR 983.151 y 983.152]

Existen requisitos específicos que se aplican a la asistencia PBV para viviendas de nueva construcción o rehabilitadas que no se aplican a la asistencia PBV para viviendas existentes. En esta parte se describen los requisitos exclusivos de este tipo de asistencia. Las viviendas seleccionadas para este tipo de asistencia no podrán ser seleccionadas posteriormente para la asistencia PBV como viviendas existentes.

17-IV.B. ACUERDO PARA CELEBRAR UN CONTRATO HAP (AHAP) [24 CFR 983.154]

Salvo que la PHA decida no utilizar un AHAP o opte por ejecutar un AHAP después de que haya comenzado la construcción o la rehabilitación, la PHA y el propietario deberán celebrar un AHAP que regirá la actividad de desarrollo. En el AHAP, el propietario se compromete a desarrollar las unidades del contrato PBV de conformidad con las normas de calidad de la vivienda, y la PHA se compromete a que, una vez finalizada la construcción en los plazos establecidos y de conformidad con los términos del AHAP, la PHA celebrará un contrato HAP con el propietario para las unidades del contrato. El AHAP debe abarcar un único proyecto, salvo que un AHAP pueda abarcar varios proyectos que consistan cada uno en un edificio unifamiliar.

La fecha de entrada en vigor del AHAP debe ser igual o posterior a la fecha de firma del AHAP. El AHAP debe estar firmado y en vigor antes del inicio de las actividades de desarrollo descritas en 24 CFR 983.154(d), salvo que la PHA decida no utilizar un AHAP o opte por firmar un AHAP después de que haya comenzado la construcción o la rehabilitación. El AHAP debe tener la forma exigida por el HUD.

La PHA y el propietario pueden acordar modificar el contenido del AHAP mediante la firma de un anexo, siempre que dichas modificaciones sean coherentes con todos los requisitos del PBV. La PHA y el propietario solo pueden firmar un anexo que afecte a una unidad antes de que la PHA acepte la unidad terminada.

Las actividades de desarrollo no deben comenzar después de la fecha de presentación de la propuesta (para viviendas sujetas a selección competitiva) o la fecha de la resolución de la junta directiva de la PHA que aprueba la asignación de la ayuda al proyecto (para viviendas exentas de selección competitiva) y antes de la fecha de entrada en vigor del AHAP, salvo que la PHA decida no utilizar un AHAP o opte por ejecutar un AHAP después de que haya comenzado la construcción o la rehabilitación. En el caso de nuevas construcciones, la actividad de desarrollo comienza con la excavación o la preparación del terreno (incluido el desbroce). La rehabilitación comienza con el inicio físico de la actividad de rehabilitación de la vivienda.

Discrecionalidad de la PHA para no utilizar un AHAP [24 CFR 983.154(f)]

La PHA puede decidir no utilizar un AHAP o puede optar por ejecutar un AHAP después de que haya comenzado la construcción o rehabilitación que cumpla con los requisitos aplicables del 24 CFR 983.153. Para ello, la PHA deberá explicar las circunstancias (si las hubiera) en las que la PHA celebrará un contrato PBV HAP para viviendas de nueva construcción o rehabilitadas sin celebrar primero un AHAP y en las que la PHA celebrará un AHAP después de que haya comenzado la construcción o la rehabilitación.

Política de la AHA

La AHA no ejercerá su facultad discrecional de no utilizar un AHAP o de ejecutar un AHAP después de la construcción o rehabilitación.

Contenido del AHAP [24 CFR 983.154(e)]

Como mínimo, el AHAP debe describir las siguientes características de las viviendas que se construirán y recibirán asistencia en el marco del programa PBV:

- Ubicación y emplazamiento de las unidades contratadas;
- Número de unidades contratadas por superficie (metros cuadrados) y número de dormitorios y baños;
- Servicios, mantenimiento o equipamiento que deberá proporcionar el propietario sin cargo adicional al alquiler;
- Servicios públicos disponibles para las unidades contratadas, incluyendo una especificación de los servicios públicos que deberá pagar el propietario (sin cargos adicionales al alquiler) y los servicios públicos que deberá pagar el inquilino;
- Una indicación de si los requisitos de diseño y construcción de la Ley de Vivienda Justa y la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 se aplican a las unidades incluidas en el AHAP. Si procede, cualquier trabajo necesario que resulte de estos requisitos debe incluirse en la descripción de los trabajos que se realizarán en el marco del AHAP;
- Una descripción de cualquier trabajo necesario si se aplica el requisito de instalar infraestructura de banda ancha.
- Alquileres iniciales estimados para el propietario de las unidades del contrato.
- Descripción de los trabajos que se realizarán en el marco del AHAP.
 - En el caso de las unidades rehabilitadas, la descripción debe incluir el informe de los trabajos de rehabilitación y, cuando la PHA lo considere necesario, las especificaciones y los planos.
 - Para las unidades de nueva construcción, la descripción debe incluir los planos de ejecución y las especificaciones.
- La fecha límite para la finalización de los trabajos que se realizarán en el marco del AHAP; y
- Cualquier requisito adicional en materia de calidad, arquitectura o diseño que exceda las normas de calidad de la vivienda. La PHA debe especificar en el plan administrativo las condiciones en las que exigirá requisitos adicionales de calidad de la vivienda.

Ejecución del AHAP [Aviso FR 11/24/08]

El AHAP debe ejecutarse sin demora tras la notificación de la selección de la propuesta por parte de la PHA al propietario seleccionado.

Política de la AHA

La AHA celebrará el AHAP con el propietario en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la aprobación medioambiental y de la notificación de que se han cumplido los requisitos de acumulación de subvenciones, y antes de que se inicien las obras de construcción o rehabilitación.

17-IV.C. REQUISITOS DE DESARROLLO

Normas laborales [24 CFR 983.153(c)]

Si un AHAP cubre el desarrollo de nueve o más unidades contratadas (ya sea que se completen en etapas o no), el propietario y los contratistas y subcontratistas del propietario deben pagar los salarios Davis-Bacon a los trabajadores y mecánicos empleados en el desarrollo de la vivienda.

Además, estos requisitos de Davis-Bacon se aplican a las unidades PBV existentes cuando la naturaleza de cualquier trabajo que se realice antes de la ejecución del contrato HAP o en los 18 meses siguientes a su ejecución constituya un desarrollo del proyecto. Cualquier desarrollo iniciado en unidades existentes en los 18 meses siguientes a la fecha de entrada en vigor del contrato HAP en proyectos con nueve o más unidades contratadas activa los requisitos de Davis-Bacon.

Cuando la PHA ejerce su facultad discrecional en virtud de los artículos 24 CFR 983.154(f) o 983.157(a) para permitir al propietario llevar a cabo parte o la totalidad de la actividad de desarrollo mientras las unidades PBV propuestas no estén sujetas a un contrato AHAP o HAP, las partes aplicables deben cumplir con las normas laborales descritas anteriormente a partir de la fecha de presentación de la propuesta (para viviendas sujetas a selección competitiva) o a partir de la fecha de la resolución de la junta de la PHA que aprueba la asignación de la asistencia al proyecto (para viviendas excluidas de la selección competitiva).

El AHAP incluirá las cláusulas sobre normas laborales exigidas por el HUD, como las relativas a los salarios establecidos en la ley Davis-Bacon. El anexo al contrato HAP, formulario HUD-5679, también incluye las cláusulas sobre normas laborales exigidas.

El propietario, los contratistas y los subcontratistas también deben cumplir con la Ley de Horas de Trabajo y Normas de Seguridad en los Contratos, las regulaciones del Departamento de Trabajo en 29 CFR parte 5 y otras leyes y regulaciones federales aplicables en materia de relaciones laborales. La PHA debe supervisar el cumplimiento de las normas laborales.

Para cualquier proyecto al que se apliquen las normas laborales, la notificación por escrito de la PHA a la parte que presentó la propuesta seleccionada o la resolución de la junta que aprueba la asistencia basada en el proyecto específico debe indicar que todos los contratos de construcción deben incorporar una cláusula contractual Davis-Bacon y la determinación salarial vigente aplicable.

Las actividades de desarrollo también están sujetas a los requisitos federales de igualdad de oportunidades en el empleo establecidos en los decretos ejecutivos 11246, en su versión modificada (3 CFR, 1964-1965 Comp., p. 339), 11625 (3 CFR, 1971-1975 Comp., p. 616), 12432 (3 CFR, 1983 Comp., p. 198) y 12138 (3 CFR, 1977 Comp., p. 393).

Accesibilidad [24 CFR 983.153(e)]

Según corresponda, los requisitos de diseño y construcción de la Ley de Vivienda Justa y los reglamentos de aplicación en 24 CFR 100.205; los requisitos de accesibilidad de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794) y los reglamentos de aplicación en 24 CFR Parte 8, incluidos 8.22 y 8.23; y el Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (42 U.S.C. 12131- 12134) y los reglamentos de aplicación en 28 CFR Parte 35, incluidos 24 CFR 35.150 y 35.151, se aplican a la actividad de desarrollo.

Se debe incluir una descripción de cualquier tarea necesaria que resulte de estos requisitos en el AHAP (si procede) o en el contrato HAP (si procede).

Infraestructura de banda ancha [24 CFR 983.153(f)]

Cualquier actividad de desarrollo que constituya una rehabilitación sustancial (según se define en 24 CFR 5.100) de un edificio con más de cuatro unidades de alquiler y en la que la fecha de selección de la propuesta o del proyecto, o el inicio de la actividad de desarrollo mientras se está bajo un contrato HAP, sea posterior al 19 de enero de 2017, debe incluir la instalación de infraestructura de banda ancha, tal y como se define en 24 CFR 5.100, excepto cuando el propietario determine y documente que:

- La ubicación de la nueva construcción o rehabilitación sustancial hace inviable la instalación de infraestructura de banda ancha;
- El costo de la instalación de la infraestructura de banda ancha daría lugar a una alteración fundamental de la naturaleza de su programa o actividad o a una carga financiera indebida; o
- La estructura de la vivienda que se va a rehabilitar sustancialmente hace inviable la instalación de infraestructura de banda ancha.

Se debe incluir una descripción de cualquier trabajo necesario que resulte de este requisito en el AHAP (si procede) o en el contrato HAP (si procede).

Divulgación del propietario [24 CFR 983.153(g)]

El contrato AHAP y HAP debe incluir una certificación del propietario en la que se indique que ni él ni otros responsables del proyecto figuran en la lista de la Administración de Servicios Generales de los Estados Unidos de partes excluidas de los programas federales de contratación y no contratación.

El propietario también debe revelar cualquier posible conflicto de intereses que suponga una infracción del AHAP, del contrato HAP o de las normas del HUD.

17-IV.D. FINALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS [24 CFR 983.155]

Prueba de finalización [24 CFR 983.155]

El propietario debe presentar pruebas y certificar a la PHA, en la forma y manera exigidas por el plan administrativo de la PHA, que la actividad de desarrollo o la mejora sustancial se ha completado y que todos los trabajos se han realizado de conformidad con los requisitos aplicables. La PHA debe examinar las pruebas para determinar si la actividad de desarrollo o la mejora sustancial se ha completado de conformidad con los requisitos aplicables.

En el caso de las unidades propiedad de la PHA, el propietario deberá presentar pruebas y certificar ante la entidad independiente, en la forma y manera exigidas por el plan administrativo de la PHA, que la actividad de desarrollo o la mejora sustancial se ha completado y que todos los trabajos se han realizado de conformidad con los requisitos aplicables. La entidad independiente deberá examinar las pruebas para determinar si la actividad de desarrollo o la mejora sustancial se ha completado de conformidad con los requisitos aplicables.

Política de la AHA

Como mínimo, el propietario debe presentar la siguiente evidencia de finalización a la AHA o a la entidad independiente, según corresponda:

Certificación del propietario de que los trabajos se han completado de conformidad con las normas de calidad de la vivienda y todos los requisitos del AHAP; y

Certificación del propietario de que ha cumplido con las normas laborales y los requisitos de igualdad de oportunidades en la construcción de la vivienda.

A discreción de la AHA, el AHAP puede especificar documentación adicional que debe presentar el propietario como prueba de la finalización de la vivienda. Por ejemplo, dicha documentación puede incluir:

Un certificado de ocupación u otra prueba de que las unidades cumplen con los requisitos locales (como los requisitos del código y de zonificación); y

Una certificación de un arquitecto de que la vivienda cumple con: Las

normas de calidad de la vivienda del HUD;

Normativa estatal, local u otra normativa

de construcción; Zonificación;

El informe de los trabajos de rehabilitación (para viviendas rehabilitadas) o la descripción de los trabajos (para viviendas de nueva construcción); o

Cualquier requisito adicional de diseño o calidad de conformidad con el AHAP.

La AHA determinará la necesidad de que el propietario presente documentación adicional como prueba de la finalización de la vivienda, caso por caso, en función de la naturaleza del proyecto PBV. La AHA especificará cualquier requisito de documentación adicional en el AHAP.

Aceptación por parte de la PHA de las unidades terminadas [24 CFR 983.156(a) y (b)]

Una vez que la PHA haya recibido todas las pruebas necesarias que acrediten la finalización de las obras y la certificación del propietario de que todas las obras se han realizado de conformidad con los requisitos aplicables, la PHA deberá inspeccionar la vivienda para determinar si se ha completado de conformidad con el AHAP, incluido el cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda y cualquier requisito adicional de diseño, arquitectura o calidad impuesto en virtud del AHAP. En el caso de las unidades propiedad de la PHA, la entidad independiente deberá realizar la inspección. La PHA también debe determinar si el propietario ha presentado todas las pruebas de finalización requeridas.

Si los trabajos no se han completado de conformidad con el AHAP, la PHA no debe celebrar el contrato HAP.

Si la PHA determina que los trabajos se han completado de conformidad con el AHAP y todos los requisitos aplicables, y que el propietario ha presentado todas las pruebas de finalización requeridas, la PHA deberá:

- Para las unidades que no vayan a ser objeto de actividades de desarrollo tras la firma del contrato HAP, presente el contrato HAP para su firma por parte del propietario y, a continuación, firme el contrato HAP.
- Para los proyectos de rehabilitación de viviendas cuya actividad de desarrollo haya comenzado antes de la firma del contrato HAP en virtud del artículo 24 CFR 983.157(b), presente el contrato HAP para que lo firme el propietario y, a continuación, firme el contrato HAP.
- Para las actividades de desarrollo posteriores a la firma del contrato HAP, modifique la cláusula adicional del contrato HAP para designar las unidades terminadas como disponibles para su ocupación, o si el propietario ha completado todas las actividades de desarrollo según lo dispuesto en la cláusula adicional, modifique el contrato HAP para eliminar la cláusula adicional; o
- Para las unidades que hayan sido objeto de mejoras sustanciales con el fin de ser añadidas al contrato HAP, modificar el contrato HAP para añadir las unidades al contrato HAP.

Finalización por etapas de las unidades contractuales [24 CFR 983.156(c)]

Las unidades contractuales que no se sometan a actividades de desarrollo tras la ejecución del contrato HAP podrán incluirse en el contrato HAP por etapas que comiencen en fechas diferentes. En tal caso, la PHA deberá determinar por separado para cada etapa si la actividad de desarrollo se completó de conformidad con los requisitos aplicables y si las unidades cumplen con los estándares de calidad de la vivienda y cualquier requisito adicional de diseño, arquitectura o calidad especificado por la PHA. Si se determina que la primera etapa cumple con los requisitos, la PHA deberá presentar el contrato HAP para su ejecución por parte del propietario y deberá ejecutar el contrato HAP para las viviendas rehabilitadas y las viviendas de nueva construcción del PBV.

. A medida que se determine que cada fase posterior cumple los requisitos, la PHA y el propietario deberán modificar el contrato HAP para añadir las unidades al contrato HAP.

PARTE V: CONTRATO DE AYUDA PARA LA VIVIENDA (HAP)

17-V.A. RESUMEN [24 CFR 983.202(a)]

La PHA debe celebrar un contrato HAP con el propietario de las unidades que reciben asistencia PBV. El objetivo del contrato HAP es proporcionar pagos de asistencia para la vivienda a las familias elegibles que alquilan unidades PBV durante la vigencia del contrato HAP. Salvo algunas excepciones, un contrato HAP debe cubrir un solo proyecto. Si existen varios proyectos, cada uno de ellos estará cubierto por un contrato HAP independiente. No obstante, una PHA y un propietario pueden acordar incluir varios proyectos, cada uno de ellos consistente en un edificio unifamiliar, en un único contrato HAP. El contrato HAP debe tener la forma exigida por el HUD.

17-V.B. REQUISITOS DEL CONTRATO HAP

Información del contrato [24 CFR 983.203]

El contrato HAP debe especificar la siguiente información:

- El número total de unidades del contrato por número de dormitorios;
- El nombre del proyecto, la dirección postal, la ciudad o el condado, el estado y el código postal, el número de manzana y parcela (si se conoce) y cualquier otra información necesaria para identificar claramente el emplazamiento y el edificio.
- El número de unidades contratadas en cada edificio, la ubicación de cada unidad contratada, la superficie de cada unidad contratada y el número de dormitorios y baños de cada unidad contratada;
- Servicios, mantenimiento y equipamiento que debe proporcionar el propietario y que se incluyen en el alquiler al propietario;
- Servicios públicos disponibles para las unidades contratadas, incluyendo una especificación de los servicios públicos que pagará el propietario (incluidos en el alquiler) y los servicios públicos que pagará el inquilino;
- Características proporcionadas para cumplir con los requisitos de accesibilidad del programa de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y los reglamentos de aplicación en 24 CFR parte 8 y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, según corresponda;
- La duración del contrato HAP;
- El número de unidades incluidas en el límite máximo ampliado del programa o excluidas del límite máximo del proyecto que se reservarán para su ocupación por familias que reúnan los requisitos para acceder a dichas unidades;
- El alquiler inicial que se pagará al propietario durante los primeros 12 meses del plazo del contrato HAP; y
- Si la PHA ha decidido no reducir los alquileres por debajo del alquiler inicial al propietario.

Ejecución del contrato HAP [24 CFR 983.204]

Antes de la ejecución del contrato HAP, la PHA debe determinar que se han cumplido los requisitos de calidad de la vivienda aplicables antes del contrato HAP, de conformidad con 24 CFR 983.103(b) o (c) según corresponda. La PHA no podrá ejecutar el contrato HAP para ninguna unidad contractual que no cumpla los requisitos de calidad de la vivienda previos al contrato HAP. En el caso de las viviendas existentes, el contrato HAP deberá ejecutarse sin demora una vez que la PHA haya seleccionado la propuesta del propietario y haya determinado que se cumplen los requisitos de calidad de la vivienda previos al contrato HAP. En el caso de viviendas de nueva construcción o rehabilitadas que no vayan a ser objeto de actividades de desarrollo tras la firma del contrato HAP, este deberá firmarse sin demora una vez que la PHA haya inspeccionado las unidades terminadas y haya determinado que se han completado de conformidad con el AHAP, y el propietario haya aportado todas las pruebas de finalización requeridas. En el caso de las viviendas rehabilitadas que vayan a ser objeto de actividades de desarrollo tras la firma del contrato HAP, este deberá formalizarse y entrar en vigor inmediatamente después de que todas las unidades PBV propuestas se añadan al contrato en ese momento, incluidas las unidades que no cumplan los HQS o que vayan a ser objeto de actividades de desarrollo.

Política de la AHA

En el caso de las viviendas existentes, el contrato HAP se formalizará en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha en que la AHA determine que todas las unidades han superado la inspección.

Para las viviendas rehabilitadas o de nueva construcción, el contrato HAP se formalizará en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha en que la AHA determine que las unidades se han completado de conformidad con el AHAP, que todas las unidades cumplen las normas de calidad de la vivienda y que el propietario ha presentado todas las pruebas de finalización requeridas.

Fecha de entrada en vigor del contrato HAP [24 CFR 983.204(d)]

La fecha de entrada en vigor del contrato HAP debe ser igual o posterior a la fecha de formalización del contrato HAP. El contrato HAP debe entrar en vigor antes de la fecha de entrada en vigor del primer contrato de arrendamiento que cubra una unidad contractual ocupada por una familia beneficiaria de la ayuda, y la PHA no podrá abonar ningún pago de ayuda para la vivienda al propietario hasta que el contrato HAP entre en vigor.

Plazo del contrato HAP [24 CFR 983.205, Aviso FR 1/18/17 y Aviso PIH 2017-21]

La PHA puede celebrar un contrato HAP con un propietario por un plazo inicial de no menos de un año y no más de 20 años por cada unidad contractual. La duración del contrato HAP para cualquier unidad contractual no puede ser inferior a un año ni superior a 20 años.

Política de la AHA

La duración de todos los contratos PBV HAP se negociará con el propietario caso por caso.

La PHA y el propietario podrán acordar en cualquier momento antes de la expiración del contrato HAP la ejecución de una o más prórrogas del plazo del contrato HAP, pero se aplicarán las siguientes condiciones:

- Cada prórroga ejecutada deberá tener una duración que no exceda los 20 años;
- En ningún momento la duración total restante del contrato HAP, con prórrogas, podrá exceder los 40 años.
- Antes de acordar una prórroga, la PHA debe determinar que la prórroga es adecuada para seguir proporcionando viviendas asequibles a familias con bajos ingresos o para ampliar las oportunidades de vivienda; y
- Cada prórroga deberá realizarse en el formulario y estar sujeta a las condiciones establecidas por el HUD en el momento de la prórroga.

Política de la AHA

A la hora de determinar si se prorroga o no un contrato PBV que está a punto de expirar, la AHA tendrá en cuenta varios factores, entre los que se incluyen, entre otros:

El costo de la prórroga del contrato y el monto de la autoridad presupuestaria disponible; El estado de las unidades del contrato;

El historial del propietario en cuanto al cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato HAP y los arrendamientos;

Si la ubicación de las unidades sigue respaldando los objetivos de desconcentración de la pobreza y ampliación de las oportunidades de vivienda; y

Si la financiación podría utilizarse de manera más adecuada para la asistencia a los inquilinos.

17-V.C. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO HAP

Rescisión por acuerdo entre la PHA y el propietario [24 CFR 983.206(e)]

La PHA y el propietario pueden acordar rescindir el contrato HAP antes de que finalice el plazo. El propietario debe notificarlo de conformidad con el artículo 24 CFR 983.206(a) antes de la rescisión, y se debe proporcionar a las familias asistencia basada en los inquilinos, quienes pueden optar por permanecer en el proyecto.

Rescisión por parte de la PHA [24 CFR 983.205(c)]

El contrato HAP debe estipular que la PHA puede rescindir el contrato por falta de fondos, con sujeción a los requisitos del HUD. La PHA tiene la opción de rescindir un contrato PBV HAP por «falta de fondos» solo si:

- La PHA determina, de conformidad con los requisitos del HUD, que carece de fondos HAP suficientes (incluidas las reservas HAP) para seguir realizando los pagos de asistencia para la vivienda de todas las unidades con vales que actualmente están bajo un contrato HAP;
- La PHA ha adoptado las medidas de ahorro especificadas por el HUD;
- La PHA notifica al HUD su decisión y le proporciona la información requerida por el HUD; y
- El HUD determina que la PHA carece de fondos suficientes y le notifica que, en consecuencia, puede rescindir los contratos HAP.

Si la PHA determina que el propietario ha incumplido el contrato HAP, la PHA puede ejercer cualquiera de sus derechos o recursos en virtud del contrato HAP, incluyendo, entre otros, la rescisión del contrato. Las disposiciones del 24 CFR 983.208 se aplican a los incumplimientos del contrato HAP que impliquen el incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda. Para cualquier otra rescisión del contrato por incumplimiento, se aplicará el artículo 24 CFR 983.206(b) sobre la prestación de asistencia basada en los inquilinos.

No prórroga por parte del propietario: requisitos de notificación [24 CFR 983.206(a)]

Al menos un año antes de la terminación del contrato HAP, el propietario debe notificar a la PHA y a los inquilinos asistidos sobre la terminación. La notificación debe proporcionarse en la forma prescrita por el HUD. El término «*terminación*» para la aplicabilidad de este requisito de notificación significa la expiración del contrato HAP, la terminación del contrato HAP por acuerdo entre la PHA y el propietario, o la negativa del propietario a renovar el contrato HAP.

Si el propietario no notifica con la debida antelación, deberá permitir a los inquilinos de las viviendas subvencionadas permanecer en ellas durante el periodo de preaviso requerido sin aumento de la parte del alquiler que les corresponde y sin que se produzca el desalojo como consecuencia de la imposibilidad del propietario de cobrar el aumento de la parte del alquiler que les corresponde. El propietario y la PHA podrán acordar la renovación del contrato rescindido por un periodo de tiempo suficiente para notificar a los inquilinos con un año de antelación, en los términos que exija el HUD.

Rescisión por parte del propietario: reducción por debajo del alquiler inicial del contrato [24 CFR 983.206(d)]

Si el importe del alquiler al propietario por cualquier unidad contratada, una vez ajustado, se reduce por debajo del importe del alquiler inicial al propietario, este podrá rescindir el contrato HAP, previa notificación a la PHA con al menos 90 días naturales de antelación a la rescisión prevista, y se deberá proporcionar a las familias asistencia basada en el inquilino, pudiendo estas optar por permanecer en el proyecto. El propietario no está obligado a notificar con un año de antelación la rescisión del contrato HAP a la familia y a la PHA cuando rescinda el contrato HAP debido a una reducción del alquiler por debajo del alquiler inicial al propietario.

Rescisión o vencimiento sin prórrogas: obligación de proporcionar asistencia basada en el inquilino [24 CFR 983.206(b)]

A menos que la rescisión o expiración sin prórroga se produzca debido a una determinación de insuficiencia de fondos u otras circunstancias extraordinarias determinadas por el HUD, al rescindirse o expirar el contrato, las familias que vivan en la propiedad tendrán derecho a recibir un vale basado en el inquilino al menos 60 días naturales antes de la rescisión o expiración prevista del contrato PBV HAP. Sin embargo, la PHA no está obligada a emitir un vale a la familia si le ha ofrecido una opción de vivienda alternativa (por ejemplo, una unidad asistida en otro proyecto PBV) y la familia decide aceptar la opción de vivienda alternativa en lugar del vale.

La asistencia basada en el inquilino no comenzará hasta que finalice el período de preaviso requerido por el propietario. La PHA debe proporcionar a la familia un vale y la PHA y el propietario también deben ofrecer a la familia la opción de permanecer en su unidad con asistencia basada en el inquilino HCV, sujeto a lo siguiente:

- La vivienda debe cumplir con los estándares de calidad de la vivienda;
- La PHA debe determinar o haber determinado que el alquiler de la vivienda es razonable;
- La familia debe pagar la parte del alquiler que le corresponde y la cantidad, si la hubiera, en que el alquiler de la vivienda (incluida la cantidad permitida para los servicios públicos basados en el inquilino) exceda la norma de pago aplicable (no se aplica la limitación establecida en 24 CFR 982.508 relativa a la parte máxima que debe pagar la familia en el momento de la ocupación inicial); y
- El propietario no podrá negarse a alquilar inicialmente una unidad del proyecto a una familia que decida utilizar la ayuda basada en el inquilino para permanecer en el mismo proyecto, salvo que el propietario vaya a utilizar la unidad para un fin distinto al de alquiler residencial. El propietario no podrá rescindir posteriormente el contrato de alquiler de dicha familia, salvo por los siguientes motivos:
 - Los motivos establecidos en 24 CFR 982.310, excepto los párrafos 24 CFR 982.310(d)(1)(iii) y (iv);
 - El deseo del propietario de utilizar la unidad para un fin distinto al alquiler residencial; y
 - El deseo del propietario de renovar la unidad, sujeto a lo siguiente:
 - El propietario debe considerar si existe una alternativa razonable a la rescisión del contrato de arrendamiento. Si existe una alternativa razonable, el propietario no debe rescindir el contrato de arrendamiento. El propietario debe considerar las siguientes alternativas:
 - Realizar las renovaciones sin que la familia desocupe la unidad, si las renovaciones pueden completarse de manera que no den lugar a condiciones que pongan en peligro la vida,

no dan lugar a deficiencias en las normas de calidad de la vivienda que no se corrijan en un plazo de 30 días, y sean mutuamente aceptables para el propietario y la familia; y

- Reubicar temporalmente a la familia para completar las renovaciones, si la reubicación y las renovaciones pueden completarse en un solo mes natural (comenzando no antes del primer día del mes y terminando no más tarde del último día del mismo mes) y la familia puede ser reubicada en un lugar y de una manera mutuamente acordada entre el propietario y la familia;
- Si el propietario rescinde el contrato de arrendamiento por renovación, deberá hacer todo lo posible por poner a disposición de la familia y alquilarle otra unidad dentro del proyecto que cumpla los requisitos del programa de vales para inquilinos; y
- Si no hay ninguna otra unidad disponible dentro del proyecto para que la familia la alquile durante el período de renovación o si la familia decide mudarse del proyecto durante el período de renovación, el propietario deberá hacer todo lo posible por poner a disposición de la familia una unidad dentro del proyecto y alquilársela una vez finalizadas las renovaciones.

La familia tiene derecho a permanecer en el proyecto siempre que las unidades se utilicen como viviendas de alquiler y sean elegibles para recibir asistencia del HCV. Las familias que reciben un vale basado en el inquilino al vencimiento o rescisión del contrato PBV HAP no son nuevas admisiones al programa basado en inquilinos HCV de la PHA y no están sujetas a requisitos de elegibilidad por ingresos ni a ningún otro requisito de admisión. Si la familia decide permanecer en su unidad con asistencia basada en el inquilino, podrá hacerlo independientemente de que la parte que le corresponde inicialmente supere el 40 % de los ingresos mensuales ajustados de la familia.

El vale emitido a la familia es el vale adjunto a su unidad en virtud del contrato PBV que expira o se rescinde. En consecuencia, si la familia desocupa la unidad del contrato tras la emisión del vale basado en el inquilino y antes de la fecha de rescisión o vencimiento del contrato, la PHA debe eliminar la unidad del contrato PBV HAP en el momento en que la familia desocupe la unidad. El contrato PBV HAP debe estipular que, si las unidades siguen utilizándose como viviendas de alquiler tras la rescisión o expiración sin prórroga de un contrato PBV HAP, cada familia asistida podrá optar por utilizar su ayuda basada en el inquilino para permanecer en el mismo proyecto.

Recursos para las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda [24 CFR 983.208]

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:

La PHA no podrá realizar ningún pago del HAP al propietario por una unidad contratada durante cualquier período en el que la unidad no cumpla con las normas de calidad de la vivienda. Si la PHA determina que un contrato no cumple con las normas de calidad de la vivienda, la PHA podrá ejercer cualquiera de los recursos a su disposición en virtud del contrato HAP, para cualquiera o todas las unidades contratadas. Las medidas disponibles incluyen la terminación de los pagos de asistencia para la vivienda, la reducción o disminución de los pagos de asistencia para la vivienda, la reducción de las unidades contractuales y la terminación del contrato HAP.

Política de la AHA

La AHA reducirá y rescindirá los contratos PBV HAP por incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda de acuerdo con las políticas utilizadas en el programa de vales basados en los inquilinos. Estas políticas se encuentran en la Sección 8-II.G., Cumplimiento por parte del propietario.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024.

Cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda [24 CFR 983.208(b)]

La PHA debe hacer cumplir rigurosamente la obligación del propietario de mantener las unidades contratadas de conformidad con las normas de calidad de la vivienda. Si el propietario no mantiene la unidad de vivienda de conformidad con las normas de calidad de la vivienda, la PHA debe tomar medidas coercitivas. La unidad incumple las normas de calidad de la vivienda si:

- La PHA u otro inspector autorizado por el gobierno estatal o local determina que la unidad presenta deficiencias en las normas de calidad de la vivienda basándose en una inspección;
- La agencia o el inspector notifica por escrito al propietario las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda de la unidad; y
- Las deficiencias no se subsanan en los siguientes plazos:
 - En el caso de deficiencias que pongan en peligro la vida, el propietario deberá subsanarlas en un plazo de 24 horas desde la notificación.
 - Para otras deficiencias, el propietario debe corregir la deficiencia en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación (o cualquier prórroga razonable aprobada por la PHA).

En el caso de una deficiencia en las normas de calidad de la vivienda que la PHA determine que ha sido causada por el inquilino, cualquier miembro del hogar, cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, salvo los daños resultantes del uso normal, la PHA podrá eximir al propietario de la responsabilidad de subsanar la infracción. Los pagos de asistencia para la vivienda al propietario no podrán retenerse ni reducirse si se ha eximido al propietario de su responsabilidad. Sin embargo, la PHA podrá rescindir la asistencia a una familia por incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda que vaya más allá de los daños resultantes del uso normal causados por cualquier miembro del hogar o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, lo que puede dar lugar a la exclusión de la unidad del contrato HAP.

Política de la AHA

La AHA eximirá al propietario de la responsabilidad por las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda que se haya determinado que han sido causadas por el inquilino, cualquier miembro del hogar o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, en la medida en que se pueda responsabilizar al inquilino de garantizar que se corrijan las deficiencias: el inquilino debe tomar todas las medidas necesarias permitidas por el contrato de alquiler y las leyes estatales y locales para subsanar la deficiencia. Esto puede incluir el pago al propietario del coste de las reparaciones necesarias de conformidad con el contrato de alquiler.

En caso de deficiencias en las normas de calidad de la vivienda causadas por un incendio, un desastre natural o circunstancias extraordinarias similares, la PHA podrá permitir al propietario realizar mejoras sustanciales de conformidad con el artículo 24 CFR 983.212. Sin embargo, mientras la unidad contractual con deficiencias esté ocupada, la PHA deberá retener o reducir los pagos de la ayuda para la vivienda y retirar las unidades del contrato HAP o rescindirlo, tal y como se describe en esta sección.

En el caso de un proyecto que se encuentre en fase de desarrollo tras la firma del contrato HAP, las medidas correctivas previstas en el artículo 24 CFR 983.208(d) no se aplicarán a las unidades designadas como no disponibles para su ocupación durante el periodo de desarrollo, de conformidad con la cláusula adicional. Sin embargo, en el caso de cualquier unidad contractual con deficiencias que esté ocupada, la PHA deberá retener o reducir los pagos de asistencia para la vivienda y eliminar las unidades del contrato HAP o rescindirlo, tal y como se describe en esta sección.

Obligación de la familia [24 CFR 983.208(c)]

La familia puede ser considerada responsable del incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda causado por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Servicios públicos pagados por el inquilino que no estén en funcionamiento;
- No proporcionar o mantener los electrodomésticos propiedad de la familia; y
- Daños a la unidad de vivienda o a las instalaciones causados por un miembro del hogar o un invitado más allá del desgaste normal.

Política de la AHA

Los daños que excedan el desgaste normal se considerarán daños que podrán ser evaluados contra el depósito de garantía según la ley estatal o la práctica judicial.

Si la PHA ha eximido al propietario de la responsabilidad de subsanar la infracción, se aplicará lo siguiente:

- Si el incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda causado por la familia pone en peligro la vida, la familia deberá tomar todas las medidas permitidas por el contrato de alquiler y la legislación estatal y local para garantizar que la deficiencia se subsane en un plazo de 24 horas desde la notificación.

- Para otras deficiencias causadas por la familia, esta deberá tomar todas las medidas permitidas por el contrato de arrendamiento y la legislación estatal y local para garantizar que la deficiencia se corrija en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación (o cualquier prórroga aprobada por la PHA). Si la familia ha incumplido las normas de calidad de la vivienda, la PHA deberá tomar medidas inmediatas y enérgicas para hacer cumplir las obligaciones de la familia. La PHA podrá suspender la asistencia a la familia de conformidad con el artículo 24 CFR 982.552.

Recursos de la PHA [24 CFR 983.208(d)]

Las soluciones que se enumeran a continuación se aplican cuando se detectan deficiencias en las normas de calidad de la vivienda como resultado de una inspección que no sea una inspección previa a la selección, inicial o de cambio de inquilino. La PHA debe identificar en su plan administrativo las condiciones en las que retendrá el HAP y las condiciones en las que reducirá el HAP o rescindirá el contrato del HAP para las unidades que no sean la unidad con deficiencias en las normas de calidad de la vivienda.

Política de la AHA

Se notificará por escrito al propietario y a la familia los resultados de todas las inspecciones. Cuando una inspección identifique incumplimientos de las normas de calidad de la vivienda, la AHA determinará

(1) si el incumplimiento es una condición que pone en peligro la vida y (2) si la familia o el propietario son responsables.

La AHA no retendrá los pagos de asistencia tras notificar al propietario las deficiencias detectadas.

Cuando se identifiquen condiciones que pongan en peligro la vida, la AHA notificará inmediatamente a ambas partes por teléfono o correo electrónico. La notificación especificará quién es responsable de corregir la infracción. Las medidas correctivas deben tomarse en un plazo de 24 horas a partir de la notificación de la AHA.

Cuando se identifiquen fallos que no pongan en peligro la vida, la AHA enviará al propietario y a la familia una notificación por escrito de los resultados de la inspección en un plazo de cinco días hábiles a partir de la inspección. La notificación por escrito especificará quién es responsable de corregir la infracción y el plazo en el que debe corregirse el fallo. Por lo general, se concederá un plazo máximo de 30 días para la corrección.

Si el propietario es responsable de corregir la deficiencia, la notificación de los resultados de la inspección le informará de que, si las condiciones que ponen en peligro la vida no se corrigen en un plazo de 24 horas y las que no ponen en peligro la vida no se corrigen en el plazo especificado (o en cualquier prórroga aprobada por la AHA), se suspenderá el HAP del propietario.

Del mismo modo, si la familia es responsable de corregir la deficiencia, la notificación informará a la familia de que, si no se realizan las correcciones en el plazo especificado (o en cualquier prórroga aprobada por la AHA)

aprobada, si procede), la asistencia a la familia se dará por terminada de conformidad con la política de la AHA (véase el capítulo 12).

Retención de la HAP [24 CFR 983.208(d)(1)]

Una PHA puede retener los pagos de asistencia para las unidades que presenten deficiencias en las normas de calidad de la vivienda una vez que la PHA haya notificado por escrito al propietario las deficiencias. El plan administrativo de la PHA debe identificar las condiciones en las que la PHA retendrá el HAP. En este caso, si la unidad se pone en conformidad durante el período de subsanación aplicable, la PHA reanuda los pagos de asistencia y proporciona pagos de asistencia para cubrir el período de tiempo durante el cual se retuvieron los pagos.

Política de la AHA

La AHA no retendrá los pagos de asistencia tras notificar al propietario las deficiencias.

Reducción del HAP [24 CFR 983.208(d)(2)]

La PHA debe reducir el HAP, incluidas las cantidades que se hayan retenido, si el propietario no realiza las reparaciones dentro del plazo de subsanación aplicable. La PHA puede optar por reducir los pagos de todas las unidades cubiertas por el contrato HAP debido al incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda por parte de una unidad del contrato, incluso si algunas de las unidades del contrato siguen cumpliendo las normas de calidad de la vivienda. En este caso, la PHA debe notificar a la familia y al propietario que está reduciendo los pagos y, si la unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda en un plazo de 60 días (o un plazo razonablemente más largo establecido por la PHA), la PHA rescindirá el contrato HAP o eliminará la unidad con deficiencias del contrato HAP, y cualquier familia que resida en una unidad que no cumpla con los estándares de calidad de la vivienda tendrá que mudarse si desea seguir recibiendo la asistencia.

El propietario no podrá rescindir el contrato de alquiler de ninguna familia debido a la retención o reducción de la ayuda.

Política de la AHA

La AHA hará efectivas todas las reducciones del HAP el primer día del mes siguiente a la expiración del período de corrección especificado por la AHA (incluida cualquier prórroga).

La AHA solo reducirá los pagos de aquellas unidades contractuales que no cumplan con los estándares de calidad de la vivienda.

La AHA inspeccionará las unidades exentas en un plazo de cinco días hábiles a partir de la notificación del propietario de que se han completado los trabajos. El pago se reanudará a partir del día en que la unidad supere la inspección.

Durante cualquier período de reducción, la familia seguirá siendo responsable de su parte del alquiler.

Incumplimiento de las reparaciones

Si un propietario no realiza las reparaciones necesarias en un plazo de 60 días (o un plazo razonablemente más largo establecido por la PHA) a partir de la notificación de la reducción, la PHA deberá retirar la unidad del contrato HAP o rescindir el contrato HAP en su totalidad. La PHA deberá emitir a la familia cuya unidad vaya a ser retirada, o a todas las familias que residan en unidades contratadas, si la PHA rescinde el contrato HAP, un vale basado en el inquilino para que se muden al menos 30 días antes de la retirada de la unidad del contrato HAP o de la rescisión del contrato HAP. Una familia puede optar por permanecer en el proyecto si este contiene una unidad que cumple los requisitos de esa sección, dando prioridad a las familias que permanecerán en la misma unidad si no hay unidades suficientes para alojar a todas las familias que desean permanecer. La PHA deberá ofrecer a cualquier familia que resida en una unidad que haya sido retirada del contrato HAP o cuyo contrato HAP haya sido rescindido por no corregir las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda, al menos 90 días o un período más largo que la PHA considere razonablemente necesario tras la rescisión del contrato HAP o la retirada de la unidad del contrato HAP, para alquilar una unidad con asistencia basada en el inquilino.

Política de la AHA

La AHA emitirá a las familias cuyo contrato HAP se rescinda debido a que el propietario no haya realizado las reparaciones necesarias en el plazo establecido un vale a más tardar 30 días antes de la rescisión del contrato HAP. La duración inicial del vale será de 120 días naturales. No es necesario informar a estas familias.

Para recibir asistencia basada en el inquilino en virtud del programa HCV, la familia debe presentar una Solicitud de aprobación de arrendamiento y el contrato de arrendamiento propuesto en un plazo de 120 días, a menos que la AHA conceda una prórroga. La AHA seguirá las políticas establecidas en el capítulo 5 sobre la prórroga y la expiración de los vales.

Oferta de vivienda pública [24 CFR 983.208(d)(6)(ii)]

Si la familia no puede alquilar una nueva unidad dentro del plazo del vale y la PHA es propietaria o gestiona viviendas públicas, la PHA debe ofrecer a la familia, y si esta lo acepta, proporcionarle preferencia en la selección de una unidad de vivienda pública de tamaño adecuado que quede disponible para su ocupación una vez expirado el plazo.

Política de la AHA

La AHA gestiona un programa de vivienda pública y dará preferencia a las familias PBV cuyas viviendas sean retiradas del contrato HAP o cuyo contrato HAP sea

se rescinde debido a que el propietario no ha realizado las reparaciones necesarias en el plazo establecido, y que no han podido alquilar una nueva vivienda dentro del plazo de validez del vale.

Treinta días antes de la fecha de vencimiento del vale, la AHA notificará por escrito a la familia que la AHA ofrece dicha preferencia y le proporcionará una estimación de la disponibilidad de una vivienda pública del tamaño adecuado.

Asistencia para la reubicación [24 CFR 983.208(d)(6)(iii)]

Las PHA pueden ayudar a las familias que se reubican debido a la rescisión del contrato HAP como resultado del incumplimiento por parte del propietario de las reparaciones requeridas dentro del plazo establecido a encontrar una nueva unidad, incluyendo el uso de hasta dos meses de los pagos de asistencia retenidos y reducidos para los gastos directamente relacionados con la reubicación en una nueva unidad, incluyendo los depósitos de garantía, los gastos de alojamiento temporal u otros gastos de mudanza razonables determinados por la PHA en función de su localidad.

Si la PHA utiliza los pagos retenidos y reducidos para ayudar con los gastos de reubicación, deberá proporcionar a la familia la ayuda para el depósito de garantía que sea necesaria. La PHA deberá ayudar a las familias con discapacidades a encontrar unidades accesibles disponibles de conformidad con el artículo 24 CFR 8.28 (a)(3). Si la familia recibe ayuda para el depósito de garantía de la PHA para la nueva unidad, la PHA podrá exigir a la familia que remita el depósito de garantía devuelto por el propietario de la nueva unidad en el momento en que se rescinda el contrato de arrendamiento, hasta el importe del depósito de garantía proporcionado por la PHA para esa unidad.

Política de la AHA

La AHA ayudará a las familias con discapacidades a encontrar unidades accesibles disponibles de acuerdo con los requisitos del programa.

La AHA utilizará hasta dos meses de pagos retenidos y reducidos para ayudar con cualquier depósito de seguridad requerido en la nueva unidad. Los fondos no se utilizarán para ninguna otra ayuda para la reubicación.

Si la familia recibe un reembolso del depósito de garantía de la nueva unidad, la AHA no exigirá que se le remita ninguna cantidad.

17-V.D. MODIFICACIONES DEL CONTRATO HAP PARA AÑADIR O SUSTITUIR UNIDADES [24 CFR 983.207]

A discreción de la PHA, la PHA y el propietario pueden firmar una enmienda al contrato HAP para sustituir una unidad cubierta anteriormente por otra unidad diferente con el mismo número de dormitorios en el mismo proyecto, o para añadir unidades adicionales al contrato HAP existente sin necesidad de una nueva selección de propuestas.

Las unidades sustituidas o añadidas propuestas pueden estar vacías u ocupadas (sujetas a los requisitos del 24 CFR 983.207(c) que se describen a continuación). Antes de que se pueda llevar a cabo dicha sustitución o adición:

- Las unidades deben cumplir con las normas de calidad de la vivienda;
- El alquiler al propietario debe ser razonable; y
- Debe cumplirse una de las siguientes condiciones:
 - Las unidades existían en el momento de la firma del contrato HAP; o
 - En el caso de un proyecto completado por etapas, las unidades existían en el momento de la aceptación por parte de la PHA de las últimas unidades completadas; o
 - Una unidad, espacio de oficinas o zona común dentro del interior de un edificio que contenga unidades contratadas existía en el momento descrito anteriormente, según corresponda, y se reconfigura sin afectar al cerramiento del edificio, con sujeción a lo dispuesto en 24 CFR 983.207(d), en una o más unidades que se añadirán o sustituirán.

La PHA debe describir en el plan administrativo las circunstancias en las que añadirá o sustituirá unidades contratadas, y cómo esas circunstancias respaldan los objetivos del programa PBV.

Política de la AHA

La AHA añadirá unidades al contrato caso por caso para garantizar la disponibilidad de viviendas asequibles, siempre que la adición de unidades no supere los límites máximos permitidos por el proyecto.

límites máximos del proyecto.

Adición de unidades contractuales [24 CFR 983.207(b)]

Antes de añadir cualquier unidad contractual, las unidades deben cumplir con los estándares de calidad de la vivienda y el alquiler al propietario debe ser razonable. Sin embargo, las unidades PBV adicionales siguen estando sujetas al límite del programa PBV y al límite del proyecto. No obstante, las unidades añadidas que reúnan los requisitos para quedar excluidas del límite del programa (tal y como se describe en 24 CFR 983.59) o para quedar exentas o excluidas del límite del proyecto (tal y como se describe en 24 FR 983.54(c) y 24 CFR 983.59, respectivamente) no se tendrán en cuenta a efectos de dichos límites.

Sustitución o adición de unidades ocupadas [24 CFR 983.207(c)]

La PHA puede incluir unidades ocupadas en el contrato HAP con las siguientes condiciones:

- La familia que ocupe la unidad debe ser elegible para recibir asistencia;
- La unidad debe ser adecuada para el tamaño de la familia que la ocupa según los estándares de subsidio de la PHA;
- La familia debe ser seleccionada de la lista de espera de acuerdo con las políticas de selección aplicables; y
- La unidad puede estar ocupada por una familia que haya recibido ayuda con un vale basado en el inquilino inmediatamente antes de que la unidad se incluyera en el contrato PBV HAP. El contrato HAP basado en el inquilino para la unidad debe rescindirse antes de que la unidad pueda incluirse en el contrato PBV HAP. La familia que ocupa la unidad no es una nueva admisión al programa de vales.
 - Si la familia se encuentra en el plazo inicial del contrato de alquiler basado en el inquilino, la familia ha acordado rescindir de mutuo acuerdo el contrato de alquiler basado en el inquilino con el propietario y celebrar un contrato de alquiler PBV.
 - Si el plazo inicial del contrato de arrendamiento basado en el inquilino ha vencido o si el vencimiento de dicho plazo coincide con la fecha en que la unidad se incluirá en el contrato PBV HAP, si el propietario decide no renovar el contrato de arrendamiento basado en el inquilino o rescindirlo de conformidad con los artículos 24 CFR 982.308 o 982.310, respectivamente, la familia acordó renunciar al vale basado en el inquilino y celebrar un contrato de arrendamiento PBV.

17-V.E. AÑO DEL CONTRATO HAP, FECHAS DE ANIVERSARIO Y VENCIMIENTO [24 CFR 983.207(b)(2) y (g) y 983.302(e)]

El año del contrato HAP es el período de 12 meses naturales que precede a cada aniversario anual del contrato HAP durante la vigencia del mismo. El año inicial del contrato se calcula a partir del primer día del primer mes natural del período de vigencia del contrato HAP.

El aniversario anual del contrato HAP es el primer día del primer mes natural tras la finalización del año contractual anterior.

Hay una única fecha de aniversario y vencimiento anual para todas las unidades incluidas en un contrato HAP concreto, incluso en los casos en que las unidades del contrato se incluyen en el contrato HAP por etapas (en fechas diferentes) o se añaden unidades mediante una modificación. Las fechas de aniversario y vencimiento de todas las unidades coinciden con las fechas de las unidades del contrato que se incluyeron originalmente en el contrato.

17-V.F. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO EN VIRTUD DEL CONTRATO HAP [24 CFR 983.210]

Cuando el propietario firma el contrato HAP, certifica que, en el momento de la firma y en todo momento durante la vigencia del contrato HAP:

- El propietario mantiene las instalaciones y las unidades contratadas de conformidad con las normas de calidad de la vivienda;
- El propietario está proporcionando todos los servicios, mantenimiento, equipos y suministros acordados en el contrato HAP y los contratos de arrendamiento;
- Cada unidad contractual por la que el propietario recibe HAP se alquila a una familia elegible recomendada por la PHA o seleccionada de la lista de espera mantenida por el propietario, y el contrato de alquiler se ajusta al contrato HAP y a los requisitos del HUD.
- Según el leal saber y entender del propietario, la familia reside en la unidad contractual por la que el propietario recibe HAP, y la unidad es la única residencia de la familia;
- El propietario (incluido el principal u otra parte interesada) no es el cónyuge, padre, madre, hijo, abuelo, nieto, hermana o hermano de ningún miembro de una familia que resida en una unidad contractual (a menos que sea necesario como adaptación razonable).
- El importe del HAP que recibe el propietario es correcto según el contrato HAP;
- El alquiler de las unidades contratadas no supera los alquileres cobrados por el propietario por unidades comparables sin ayuda;
- A excepción del HAP y el alquiler del inquilino, el propietario no ha recibido ni recibirá ningún otro pago o contraprestación por el alquiler de la unidad contratada;
- La familia no es propietaria ni tiene ningún interés en la unidad contratada (no se aplica a la pertenencia de la familia a una cooperativa); y
- Los trabajos de reparación del proyecto seleccionado como proyecto existente que se realicen después de la ejecución del HAP dentro del período posterior a la ejecución especificado por el HUD pueden constituir una actividad de desarrollo y, si se determina que se trata de una actividad de desarrollo, los trabajos de reparación deben cumplir los requisitos salariales de la ley Davis-Bacon.

PARTE VI: SELECCIÓN DE LOS PARTICIPANTES EN EL

PROGRAMA PBV 17-VI.A. RESUMEN

Muchas de las disposiciones de las normas sobre vales basados en el inquilino [24 CFR 982] también se aplican al programa PBV. Esto incluye los requisitos relacionados con la determinación de la elegibilidad y la selección de los solicitantes de la lista de espera. A pesar de estas similitudes, existen requisitos que son exclusivos del programa PBV. En esta parte se describen los requisitos y las políticas relacionados con la elegibilidad y la admisión al programa PBV.

17-VI.B. ELEGIBILIDAD PARA LA ASISTENCIA DEL PBV [24 CFR 983.251(a) y (b)]

La PHA puede seleccionar a las familias para el programa PBV entre aquellas que participan en el programa de vales para inquilinos de la PHA y entre aquellas que han solicitado la admisión al programa de vales. En el caso de los participantes en el programa de vales, la elegibilidad se determinó en el momento de la admisión original al programa de vales y no es necesario volver a determinarla al inicio de la asistencia del PBV. Para todos los demás, la elegibilidad para la admisión debe determinarse al inicio de la asistencia del PBV utilizando la información recibida y verificada por la PHA en un plazo de 60 días antes del inicio de la asistencia del PBV. Para todas las familias, la PHA debe determinar que el pago total del inquilino para la familia es inferior al alquiler bruto, de modo que la unidad sea elegible para un HAP mensual.

Los solicitantes de la asistencia PBV deben cumplir los mismos requisitos de elegibilidad que los solicitantes del programa de vales basados en el inquilino. Los solicitantes deben reunir los requisitos para ser considerados una familia según la definición del HUD y la PHA, tener ingresos iguales o inferiores a los límites de ingresos especificados por el HUD y reunir los requisitos en función de la ciudadanía o el estatus migratorio elegible de los miembros de la familia [24 CFR 982.201(a) y 24 CFR 983.2(a)]. Además, la familia solicitante debe proporcionar la información de la seguridad social de los miembros de la familia [24 CFR 5.216 y 5.218] y dar su consentimiento para que la PHA recopile y utilice la información familiar relativa a los ingresos, los gastos y la composición de la familia [24 CFR 5.230]. La PHA tampoco podrá aprobar un alquiler si el propietario (incluido el principal u otra parte interesada) de la unidad es el padre, madre, abuelo, abuela, nieto, nieta, hermana o hermano de cualquier miembro de la familia, a menos que sea necesario como adaptación razonable. Las familias solicitantes también deben cumplir los requisitos del HUD relacionados con actividades delictivas actuales o pasadas.

Política de la AHA

La AHA determinará la elegibilidad de una familia solicitante para el programa PBV de acuerdo con las políticas del Capítulo 3.

Familias ya instaladas [24 CFR 983.251(b)]

Se considera *familia ya residente* aquella que reside en una unidad propuesta en la fecha de selección de la propuesta o del proyecto. Si se determina que una familia ya residente es elegible antes de que su unidad sea incluida en el contrato HAP, dicha familia deberá ser incluida en la lista de espera de la PHA (si aún no figura en ella). Una vez que se determina la elegibilidad continua de la familia (la PHA puede denegar la asistencia a una familia existente por los motivos especificados en 24 CFR 982.552 y 982.553), se debe otorgar a la familia una preferencia de selección absoluta y la PHA debe remitir a las familias al propietario del proyecto correspondiente para que obtengan una unidad PBV del tamaño adecuado en el proyecto específico. La admisión de familias existentes elegibles no está sujeta a requisitos de ingresos específicos.

Durante el plazo inicial del contrato de arrendamiento en virtud del arrendamiento basado en el inquilino, una familia beneficiaria de un vale basado en el inquilino que ya resida en la vivienda puede acordar, aunque no está obligada a ello, rescindir de mutuo acuerdo el contrato de arrendamiento con el propietario y celebrar un contrato de arrendamiento y tenencia en virtud del programa PBV. Si la familia decide continuar con el arrendamiento asistido basado en el inquilino, la unidad no podrá añadirse al contrato HAP del PBV. El propietario no podrá rescindir el contrato de arrendamiento por otros motivos justificados durante el plazo inicial, a menos que lo haga por algo que la familia haya hecho o dejado de hacer de conformidad con el artículo 24 CFR 982.310(d)(2). El propietario tiene expresamente prohibido rescindir el arrendamiento durante el plazo inicial del contrato por el hecho de que la familia no haya aceptado la oferta de un nuevo contrato o de una revisión, o por motivos comerciales o económicos.

Si, tras el plazo inicial, el propietario decide no renovar el contrato de arrendamiento o lo rescinde por otra causa justificada (tal y como se define en el artículo 24 CFR 982.310(d)) para poner fin al arrendamiento asistido basado en el inquilino, la familia deberá mudarse con la asistencia basada en el inquilino o renunciar al

vale basado en el inquilino y firmar un nuevo contrato de arrendamiento para recibir la ayuda PBV con el fin de permanecer en la vivienda.

17-VI.C. ORGANIZACIÓN DE LA LISTA DE ESPERA [24 CFR 983.251(c)]

Los solicitantes que ocuparán unidades con asistencia del PBV deben ser seleccionados de la lista de espera del programa PBV. La PHA o el propietario (según corresponda) pueden establecer criterios de selección o preferencias para la ocupación de unidades PBV específicas. La PHA puede incluir a las familias remitidas por el propietario del PBV en su lista de espera del PBV. La PHA debe establecer en el plan administrativo las opciones que utilizará para estructurar la lista de espera del PBV. La PHA puede:

- Utilizar una lista de espera central independiente que incluya más de un proyecto PBV o todos ellos;
- Utilizar la misma lista de espera tanto para los proyectos basados en inquilinos como para algunos o todos los proyectos PBV;
- Utilizar una lista de espera separada para las unidades PBV en proyectos o edificios individuales (o para conjuntos de dichas unidades) (que puede utilizarse en combinación con cualquiera de las opciones anteriores y puede ser mantenida por el propietario); o
- Combine la lista de espera del PBV con una lista de espera para otros programas de vivienda asistida ofrecidos por la PHA.

Si la PHA decide ofrecer una lista de espera separada para la asistencia del PBV, la PHA debe ofrecer a los solicitantes que figuran en la lista de espera basada en los inquilinos la posibilidad de inscribirse en la lista de espera para la asistencia del PBV. La PHA debe especificar el nombre de los proyectos del PBV en su plan administrativo.

Política de la AHA

La AHA utilizará listas de espera independientes y basadas en el emplazamiento para todos los proyectos o edificios que reciban asistencia del PBV.

Si bien algunas listas de espera serán mantenidas por el propietario, tal como se describe a continuación, la AHA mantendrá listas de espera para los siguientes proyectos PBV:

[Insertar lista de proyectos/edificios que reciben asistencia PBV para los que la PHA mantiene listas de espera separadas].

Preferencias de la lista de espera de la PHA [24 CFR 983.251(c)(3)]

La PHA puede establecer en su plan administrativo cualquier preferencia para la ocupación de unidades concretas, incluyendo el nombre de los proyectos y las preferencias específicas que se utilizarán en cada proyecto. También se pueden establecer criterios para la ocupación de las unidades (por ejemplo, familias de personas mayores), pero la selección de las familias debe realizarse mediante preferencias de admisión. La PHA puede utilizar las mismas preferencias de selección que se utilizan para el programa de vales basados en los inquilinos, establecer criterios de selección o preferencias para el programa PBV en su conjunto, o para la ocupación de determinados desarrollos o unidades PBV. La PHA debe proporcionar una preferencia de selección absoluta para las familias elegibles que ya residen en la vivienda, tal y como se describe en la sección 17-VI.B. anterior. Tanto para las unidades excluidas como para las unidades sujetas a

el límite máximo ampliado del programa, el artículo 24 CFR 983.262(b)(2) exige que la PHA seleccione a las familias de la lista de espera mediante una preferencia de admisión para este tipo de unidades.

Política de la AHA

La AHA ofrecerá preferencias en las listas de espera que mantiene.

[Consulte la Guía del Capítulo 17 e inserte la información sobre las preferencias aplicables].

17-VLD. LISTAS DE ESPERA MANTENIDAS POR EL PROPIETARIO [24 CFR 983.251(c)(7)]

Cuando la PHA utiliza listas de espera separadas para proyectos o edificios individuales, la PHA puede establecer en el plan administrativo que los propietarios mantengan las listas de espera.

Todos los requisitos de administración de listas de espera HCV que se aplican al programa PBV también se aplican a las listas de espera mantenidas por los propietarios [24 CFR parte 982, subparte E, excepto 24 CFR 982.201(e), 982.202(b)(2) y 982.204(d)].

En una lista de espera mantenida por el propietario, este es responsable de llevar a cabo las siguientes responsabilidades, entre otras:

- Procesar los cambios en la información de los solicitantes;
- Eliminar el nombre de un solicitante de la lista de espera;
- Apertura y cierre de la lista de espera;
 - Si la lista de espera mantenida por el propietario está abierta y se necesitan más solicitantes para cubrir las unidades vacantes, el propietario deberá dar aviso público de conformidad con los requisitos del 24 CFR 982.206 y la política de lista de espera del propietario.
- Mantener registros completos y precisos, tal y como se describe en el artículo 24 CFR 982.158; y
- Proporcionar a la PHA, al HUD y al Contralor General acceso completo y gratuito a sus oficinas y registros relacionados con la gestión de la lista de espera, tal y como se describe en el artículo 24 CFR 982.158(c).

Los solicitantes que ya figuran en la lista de espera de la PHA (incluida la lista de espera basada en los inquilinos) deben poder inscribirse en las listas de espera del proyecto.

Los solicitantes pueden presentar su solicitud directamente al proyecto, o pueden solicitar que la PHA remita su solicitud al propietario para que se les incluya en la lista de espera del proyecto. La PHA debe informar al solicitante de todos los proyectos PBV disponibles, incluyendo la información de contacto y otros datos básicos sobre el proyecto.

Política de la AHA

La AHA establecerá listas de espera mantenidas por los propietarios en los siguientes proyectos PBV:

(Ninguno en este momento)

La AHA revelará a todos los solicitantes información sobre todos los proyectos PBV, incluida la información de contacto de los proyectos y otra información básica, como la ubicación, el número de unidades accesibles, los tipos de unidades excluidas (si las hay), las comodidades y el tiempo de espera previsto.

Política de listas de espera de propietarios [24 CFR 983.251(c)(7)(i)]

El propietario debe elaborar y presentar a la PHA una política escrita sobre la lista de espera de propietarios que debe incluir:

- Las políticas y procedimientos relativos a la gestión de la lista de espera y la selección de los solicitantes de la lista de espera del proyecto, incluidas las preferencias de admisión;
- Procedimientos para eliminar los nombres de los solicitantes de la lista de espera; y
- Procedimientos para cerrar y reabrir la lista de espera.

El propietario debe obtener la aprobación de la PHA de conformidad con el proceso establecido en el plan administrativo de la PHA, y la PHA debe incluir la política de lista de espera del propietario en el plan administrativo de la PHA.

Política de la AHA

Antes de que cualquier propietario gestione inicialmente una lista de espera, deberá elaborar y presentar por escrito a la AHA una política de lista de espera. Los propietarios no podrán gestionar una lista de espera sin la aprobación previa de la AHA. La AHA revisará la política del propietario para asegurarse de que, como mínimo, incluye políticas y procedimientos relativos a la gestión de la lista de espera y la selección de solicitantes de la lista de espera del proyecto, incluidas las preferencias de admisión; los procedimientos para eliminar los nombres de los solicitantes de la lista de espera; y los procedimientos para cerrar y reabrir la lista de espera. Además, si el propietario mantiene preferencias en la lista de espera, también deberá obtener la aprobación por escrito de la AHA para cualquier preferencia que sea aplicable al proyecto (véase Preferencias más abajo).

La AHA no aprobará ninguna política de lista de espera del propietario que no cumpla los requisitos mínimos descritos en la normativa y la política de la AHA. Las políticas del propietario deben enviarse electrónicamente a la AHA. Si, tras su revisión, la AHA no puede aprobar la política, enviará al propietario una notificación por correo electrónico especificando los motivos por los que se rechaza la política. El propietario dispondrá de 10 días hábiles para modificar y volver a presentar la política a la AHA, con posibilidad de prórroga por motivos justificados, que el propietario deberá solicitar antes de que finalice el plazo de 10 días hábiles. El propietario deberá recibir la aprobación final por escrito de la AHA antes de mantener una lista de espera. Una vez aprobada la política del propietario, la AHA enviará por correo electrónico al propietario una copia de la aprobación y conservará una copia de la misma en los registros del proyecto. La AHA también modificará su plan administrativo para incluir el nombre del proyecto y la política de lista de espera del propietario. Todas las políticas de lista de espera de los propietarios se incluyen al final de este capítulo como Anexo 17-3.

El propietario debe enviar cualquier cambio en la política de lista de espera a la AHA por escrito y por vía electrónica 30 días antes de implementar los cambios. La AHA revisará los

cambios propuestos y proporcionará al propietario una carta de aprobación o denegación por correo electrónico. El propietario no podrá implementar ningún cambio en la política de la lista de espera sin la aprobación previa de la AHA. Los cambios en la política del propietario se incluirán en el plan administrativo de la AHA.

Preferencias de la lista de espera mantenida por el propietario [24 CFR 983.251(c)(7)(ii)]

En el caso de las listas de espera mantenidas por el propietario, este no podrá dar preferencia de selección a las familias sin la aprobación previa de la PHA. La PHA revisará y aprobará las preferencias del propietario como parte de su proceso de aprobación de la política de lista de espera del propietario. Todas las preferencias del propietario deben ser coherentes con el Plan de la PHA. Si procede, el propietario debe dar preferencia absoluta a las familias elegibles que residan en una unidad del contrato PBV propuesta en la fecha en que la PHA seleccione la propuesta o el proyecto («familias residentes»), de conformidad con el artículo 24 CFR 983.251(b).

Si el proyecto ofrece servicios para un tipo concreto de discapacidad, el propietario deberá dar preferencia a todos los solicitantes que reúnan los requisitos para recibir los servicios voluntarios ofrecidos en relación con las unidades asistidas y no podrá exigir a las familias que acepten los servicios concretos ofrecidos en el proyecto ni exigirles que presten servicios equivalentes por su cuenta si rechazan los servicios del proyecto. El propietario no podrá conceder preferencia a personas con discapacidades específicas. En la publicidad del proyecto, el propietario podrá anunciar que el proyecto ofrece servicios para un tipo concreto de discapacidad; sin embargo, la preferencia deberá concederse a todos los solicitantes que reúnan los requisitos para los servicios voluntarios ofrecidos en relación con las unidades asistidas. El propietario es responsable de notificar a la familia cualquier decisión por la que esta no sea elegible para una preferencia.

Determinaciones preliminares de elegibilidad [24 CFR 983.251(c)(7)(vi)]

A discreción de la PHA, el propietario puede realizar determinaciones preliminares de elegibilidad con el fin de incluir a la familia en la lista de espera y determinar su elegibilidad para recibir preferencia. La PHA puede optar por realizar esta determinación en lugar de delegarla al propietario.

Una vez que el propietario selecciona a la familia de la lista de espera, la remite a la PHA, que determina la elegibilidad definitiva de la familia para el programa. El propietario no puede ofrecer una unidad a la familia hasta que la PHA determine que esta es elegible para el programa.

Política de la AHA

La AHA permitirá al propietario realizar determinaciones preliminares de elegibilidad con el fin de incluir a la familia en la lista de espera. El propietario deberá revisar cada solicitud completada que se reciba y realizar una evaluación preliminar de la elegibilidad de la familia. Los solicitantes para los que la lista de espera esté abierta deberán ser incluidos en la lista de espera, a menos que el propietario determine que la familia no es elegible. Si el propietario determina, a partir de la

información proporcionada que una familia no es elegible, esta no será incluida en la lista de espera. El propietario es responsable de notificar a la familia y a la AHA su decisión de no incluir al solicitante en la lista de espera. En tal caso, el propietario es responsable de notificarlo de conformidad con el artículo 24 CFR 982.554(a). El propietario debe notificar sin demora al solicitante la decisión de denegarle la ayuda. La notificación debe contener una breve exposición de los motivos de la decisión del propietario y debe indicar también que el solicitante puede solicitar una revisión informal por parte de la AHA.

Supervisión de la PHA [24 CFR 983.251(c)(7)(x)]

La PHA es responsable de supervisar las listas de espera mantenidas por los propietarios para garantizar que se administren correctamente y de conformidad con los requisitos del programa, incluidos, entre otros, los requisitos de no discriminación e igualdad de oportunidades establecidos en el artículo 24 CFR 5.105(a). La PHA debe identificar en el plan administrativo los procedimientos de supervisión que utilizará para garantizar el cumplimiento de estos requisitos.

Política de la AHA

La AHA revisará anualmente la lista de espera del propietario y los procedimientos de la lista de espera. El propietario debe mantener una lista de espera electrónica y proporcionar los registros electrónicos a la AHA cuando se le soliciten. La AHA revisará la política de lista de espera del propietario para garantizar lo siguiente:

No se han realizado cambios en la política de lista de espera del propietario sin la aprobación previa de la AHA.

Los solicitantes fueron seleccionados de la lista de espera en el orden correcto, reconociendo las preferencias aplicables;

Si procede, cuando se aplicaron las preferencias, estas se documentaron adecuadamente.

Si el propietario abre la lista de espera, cumple con los requisitos establecidos en 24 CFR 982.206;

La lista de espera del propietario cumple con todos los requisitos de igualdad de oportunidades enumerados en 24 CFR 5.105(a); y

Las familias que necesitan unidades accesibles vacantes han sido identificadas en la lista de espera (según corresponda).

La AHA comunicará por escrito al propietario, por correo electrónico, cualquier deficiencia detectada durante la revisión de la lista de espera en un plazo de 10 días hábiles a partir de la finalización de la revisión. El propietario deberá proporcionar a la AHA una respuesta por escrito en la que se detalle cómo se han subsanado las deficiencias en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación por correo electrónico de la AHA.

Al firmar el contrato HAP, el propietario certifica que, en todo momento durante la vigencia del contrato HAP, cada unidad contractual por la que el propietario recibe pagos de asistencia para la vivienda está alquilada a una familia elegible seleccionada de la lista de espera mantenida por el propietario. El incumplimiento grave identificado por la AHA puede dar lugar a que el propietario pierda la capacidad de mantener la lista de espera. Si la AHA determina que el propietario ha incumplido el contrato HAP, la AHA podrá ejercer cualquiera de sus derechos o recursos en virtud del contrato HAP, incluyendo, entre otros, la rescisión del contrato.

17-VI.E. SELECCIÓN DE LA LISTA DE ESPERA [24 CFR 983.251(c)]

Objetivo de ingresos [24 CFR 983.251(c)(9)]

Al menos el 75 % de las familias admitidas en los programas de vales basados en inquilinos y en proyectos de la PHA durante el año fiscal de la PHA a partir de la lista de espera (incluidas las listas de espera de PBV mantenidas por los propietarios) deben ser familias con ingresos extremadamente bajos. El requisito de orientación por ingresos se aplica al total de admisiones en ambos programas.

Unidades con características de accesibilidad [24 CFR 983.251(c)(9)]

Las familias que requieran características de accesibilidad especiales para personas con discapacidad deben ser seleccionadas en primer lugar para ocupar las unidades PBV que cuenten con dichas características. La PHA debe disponer de algún mecanismo para derivar a las unidades PBV accesibles a las familias que incluyan a una persona con discapacidad motora o sensorial.

17-VI.F. OFERTA DE ASISTENCIA PBV O RECHAZO DEL PROPIETARIO

Rechazo de la oferta [24 CFR 983.251(e)]

Si una familia rechaza la oferta de asistencia PBV de la PHA o el propietario rechaza la admisión de una familia, la posición de la familia en la lista de espera de la PHA para la asistencia basada en el inquilino no se ve afectada, independientemente del tipo de lista de espera PBV utilizada por la PHA. El impacto (del rechazo de la oferta por parte de la familia o del rechazo de la familia por parte del propietario) en la posición de una familia en la lista de espera PBV se determinará de la siguiente manera:

- Si se utiliza una lista de espera centralizada para viviendas asequibles, el plan administrativo de la PHA debe abordar el número de ofertas que una familia puede rechazar sin causa justificada antes de ser eliminada de la lista de espera, y si el rechazo del propietario afectará a la posición de la familia en la lista de espera.
- Si se utiliza una lista de espera PBV específica para un proyecto, el nombre de la familia se elimina de la lista de espera del proyecto relacionada con el rechazo de la oferta por parte de la familia sin causa justificada o el rechazo de la familia por parte del propietario. La posición de la familia en cualquier otra lista de espera PBV específica para un proyecto no se ve afectada.
- La PHA debe definir *los motivos justificados* en su plan administrativo. La definición de *motivos justificados* de la PHA debe incluir, como mínimo, que:
 - La familia determina que la unidad no es accesible para un miembro del hogar con discapacidad o que, por cualquier otro motivo, no satisface las necesidades relacionadas con la discapacidad de dicho miembro.
 - La unidad presenta deficiencias en las normas de calidad de la vivienda;
 - La familia no puede aceptar la oferta debido a circunstancias ajenas a su control (como hospitalización, dificultades económicas temporales o desastres naturales); y
 - La familia determina que la unidad presenta un riesgo para la salud o la seguridad de un miembro del hogar que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Política de la AHA

La AHA definirá como *causa justificada* para rechazar una oferta de vivienda cualquiera de los factores enumerados anteriormente.

La PHA no debe tomar ninguna de las siguientes medidas contra una familia que haya solicitado, recibido o rechazado una oferta de asistencia PBV:

- Negarse a incluir al solicitante en la lista de espera para recibir asistencia con vales basados en el inquilino;
 - La PHA (o el propietario, en el caso de listas de espera mantenidas por el propietario) no está obligada a abrir una lista de espera cerrada para incluir a la familia en dicha lista.
- Denegar cualquier preferencia de admisión para la que el solicitante esté actualmente cualificado.
- Cambiar el lugar del solicitante en la lista de espera en función de la preferencia, la fecha y la hora de la solicitud, u otros factores que afecten a la selección de la lista de espera.
- Eliminar al solicitante de la lista de espera de vales basados en el inquilino.

Aceptación de la oferta [24 CFR 983.252(a) y (b)]

Información para las familias

Cuando una familia acepta una oferta de asistencia del PBV, la PHA debe proporcionar a la familia una sesión informativa oral. La sesión informativa debe incluir información sobre cómo funciona el programa, las responsabilidades de la familia y del propietario, y el derecho de la familia a mudarse.

Además de la sesión informativa oral, la PHA debe proporcionar un paquete informativo que contenga la siguiente información:

- Cómo determina la PHA el pago total del inquilino para una familia;
- Las obligaciones de la familia en virtud del programa;
- Información sobre las leyes federales, estatales y locales de igualdad de oportunidades, la información de contacto del coordinador de la Sección 504, una copia del formulario de denuncia de discriminación en la vivienda e información sobre cómo solicitar una adaptación o modificación razonable en virtud de la Sección 504, la Ley de Vivienda Justa y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades.
- Las normas de subsidio de la PHA, incluyendo cuándo la PHA considerará conceder excepciones a las normas y cuándo se requieren excepciones como adaptación razonable para una persona con discapacidad en virtud del artículo 504, la Ley de Vivienda Justa o la Ley de Estadounidenses con Discapacidades; y
- El derecho de la familia a mudarse.

La PHA y la familia deben firmar la declaración de responsabilidad familiar.

Personas con discapacidad

La PHA debe tomar las medidas adecuadas para garantizar una comunicación eficaz, de conformidad con el título 24 del CFR, sección 8.6, y el título 28 del CFR, parte 35, subparte E, y debe proporcionar información sobre el proceso de adaptación razonable al realizar la sesión informativa oral y al proporcionar el paquete de información escrita. Esto puede incluir la disponibilidad de formatos alternativos (véase el capítulo 2).

Además, la PHA debe contar con un mecanismo para derivar a las familias que incluyan a un miembro con movilidad reducida a una unidad PBV accesible adecuada.

Personas con dominio limitado del inglés [24 CFR 983.252(d)]

La PHA debe tomar medidas razonables para garantizar un acceso significativo a las personas con dominio limitado del inglés, de conformidad con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, el reglamento de aplicación del HUD en 24 CFR Parte 1, la Orden Ejecutiva 13166 (véase el capítulo 2) y la Guía definitiva del HUD para los beneficiarios de ayuda financiera federal en relación con la prohibición del título VI contra la discriminación por origen nacional que afecta a las personas con dominio limitado del inglés (72 FR 2732) o la autoridad que la sustituya.

17-VI.G. ARRENDAMIENTO DE UNIDADES CONTRACTUALES [24 CFR 983.252]

El propietario es responsable de elaborar procedimientos escritos de selección de inquilinos que sean coherentes con el objetivo de mejorar las oportunidades de vivienda para las familias con ingresos muy bajos y que estén razonablemente relacionados con la elegibilidad para el programa y la capacidad del solicitante para cumplir con sus obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento. El propietario debe notificar por escrito y sin demora a cualquier solicitante rechazado los motivos del rechazo [24 CFR 983.253(a)(2) y (a)(3)]. El propietario debe proporcionar una copia de la notificación de rechazo a la PHA. Durante la vigencia del contrato HAP, el propietario debe alquilar las unidades del contrato a familias elegibles seleccionadas de la lista de espera del programa PBV. La unidad del contrato alquilada a la familia debe ser del tamaño adecuado para el tamaño de la familia, según las normas de subsidio de la PHA.

Cubrir vacantes [24 CFR 983.254(a)]

La PHA y el propietario deben hacer esfuerzos razonables y de buena fe para minimizar la probabilidad y la duración de cualquier vacante en una unidad contratada. Sin embargo, las unidades contratadas en un proyecto de vivienda rehabilitado que esté en fase de desarrollo después de la firma del contrato HAP y que no estén disponibles para su ocupación no están sujetas a este requisito.

Si se utiliza una lista de espera mantenida por el propietario, este deberá notificar inmediatamente a la PHA cualquier vacante o previsión de vacante en una unidad contratada y remitir a la familia a la PHA para que esta determine su elegibilidad definitiva. La PHA deberá hacer todo lo posible por tomar dicha decisión definitiva en un plazo de 30 días naturales.

Si se utiliza una lista de espera mantenida por la PHA, el propietario deberá notificar inmediatamente a la PHA cualquier vacante o previsión de vacante en una unidad contratada. Tras recibir dicha notificación, la PHA deberá hacer todo lo posible por remitir rápidamente un número suficiente de familias al propietario para que este pueda cubrir dichas vacantes en un plazo de 30 días naturales.

Política de la AHA

En el caso de las unidades cuya lista de espera sea mantenida por el propietario, este deberá notificar a la AHA por escrito, por correo electrónico, en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha en que tenga conocimiento de cualquier vacante o previsión de vacante.

El propietario es responsable de notificar a la familia su selección de la lista de espera. La AHA hará todo lo posible por notificar al propietario por escrito, a través del correo electrónico, la decisión de la AHA sobre la elegibilidad en un plazo de 30 días naturales a partir de la recepción de dicha notificación por parte del propietario. Si se determina que la familia es elegible, la AHA lo notificará a la familia y la remitirá al propietario para que se realice una evaluación de idoneidad. Si el propietario rechaza a la familia tras realizar una evaluación de idoneidad, deberá proporcionar una copia de la notificación de rechazo a la AHA. El propietario no podrá ofrecer una unidad a una familia hasta que la AHA determine que la familia es elegible para el programa y haya dado al propietario una confirmación por escrito.

En el caso de las unidades cuya lista de espera sea gestionada por la AHA, el propietario deberá notificar a la AHA por escrito, por correo electrónico, en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha en que tenga conocimiento de cualquier vacante o previsión de vacante. La AHA remitirá a las familias que se consideren elegibles al propietario para que este determine su idoneidad en un plazo de 30 días naturales a partir de la recepción de dicha notificación por parte del propietario. Si el propietario rechaza a la familia tras realizar una evaluación de idoneidad, deberá proporcionar una copia de la notificación de rechazo a la AHA. El propietario no podrá ofrecer una unidad a una familia hasta que la AHA determine que la familia es elegible para el programa y haya dado su confirmación por escrito al propietario.

Reducción de las unidades del contrato HAP debido a vacantes [24 CFR 983.254(b)]

Si alguna unidad contractual ha estado desocupada durante 120 días o más desde la notificación de desocupación por parte del propietario, y a pesar de los esfuerzos razonables y de buena fe de la PHA y del propietario para ocupar dichas vacantes, la PHA podrá notificar al propietario la modificación del contrato HAP para reducir el número de unidades contractuales restando el número de unidades contractuales (según el tamaño de los dormitorios) que hayan estado desocupadas durante este período.

Política de la AHA

Si alguna unidad contractual ha estado desocupada durante 120 días, la AHA notificará al propietario que se modificará el contrato HAP para reducir el número de unidades contractuales que

Plan administrativo

han estado vacías durante este periodo. La AHA proporcionará la notificación al propietario en un plazo de 10 días hábiles a partir del 120-º día de la vacante.

La modificación del contrato HAP entrará en vigor el ^{primer}día del mes siguiente a la fecha de la notificación de la AHA.

17-VI.H. SELECCIÓN DE INQUILINOS [24 CFR 983.255]

Opción de la PHA

La PHA no es responsable ante el propietario ni ante ninguna otra persona por el comportamiento de la familia o su idoneidad para el alquiler. Sin embargo, la PHA puede optar por evaluar a los solicitantes en cuanto al comportamiento de la familia o su idoneidad para el alquiler y puede rechazar a los solicitantes en función de dicha evaluación.

Política de la AHA

La AHA no llevará a cabo ninguna selección para determinar la idoneidad de una familia solicitante de PBV para el alquiler.

La PHA debe proporcionar al propietario la dirección actual y anterior de la familia solicitante (tal y como figura en los registros de la PHA) y el nombre y la dirección (si los conoce la PHA) del arrendador actual de la familia y de cualquier arrendador anterior.

Además, la PHA puede ofrecer al propietario otra información que pueda tener sobre una familia, incluida información sobre el historial de alquiler de los miembros de la familia o sobre el tráfico de drogas y la actividad delictiva de los miembros de la familia. La PHA debe proporcionar a las familias solicitantes una descripción de la política de la PHA sobre el suministro de información a los propietarios, y la PHA debe proporcionar el mismo tipo de información a todos los propietarios.

Las protecciones para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas que figuran en el título 24 del CFR, parte 5, subparte L, se aplican a la selección de inquilinos. La PHA no puede revelar al propietario ninguna información confidencial proporcionada en respuesta a una solicitud de documentación sobre violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, excepto a petición por escrito o con el consentimiento por escrito de la persona que proporciona la documentación [véase 24 CFR 5.2007(a)(4)].

Política de la AHA

La AHA informará a los propietarios de su responsabilidad de seleccionar a los posibles inquilinos y les proporcionará la información necesaria sobre el nombre y la dirección conocidos, en el momento de la inspección de entrega o antes. La AHA no proporcionará al propietario ninguna información adicional, como el historial de alquileres, los antecedentes penales, etc.

Responsabilidad del propietario

El propietario es responsable de la selección y selección de la familia que ocupará su unidad. Al seleccionar a las familias, el propietario puede tener en cuenta los antecedentes de la familia en relación con los siguientes factores:

- Pago del alquiler y de las facturas de servicios públicos;

Plan administrativo

- Cuidado de la vivienda y las instalaciones;
- Respeto de los derechos de los demás residentes al disfrute pacífico de su vivienda;
- Actividades delictivas relacionadas con las drogas u otras actividades delictivas que supongan una amenaza para la salud, la seguridad o la propiedad de otras personas; y
- Cumplimiento de otras condiciones esenciales del contrato de alquiler.

PARTE VII: OCUPACIÓN

17-VII.A. RESUMEN

Una vez que un solicitante ha sido seleccionado de la lista de espera, considerado elegible por la PHA, remitido a un propietario y considerado adecuado por este, la familia firmará el contrato de arrendamiento y comenzará la ocupación de la unidad.

17-VII.B. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO [24 CFR 983.256]

El inquilino debe tener capacidad legal para celebrar un contrato de arrendamiento según la legislación estatal y local. *La capacidad legal* significa que el inquilino está obligado por los términos del contrato de arrendamiento y puede hacer valer los términos del contrato frente al propietario [24 CFR 983.256(a)].

Forma del contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(b)]

El inquilino y el propietario deben celebrar un contrato de arrendamiento por escrito firmado por ambas partes. Si un propietario utiliza un formulario de arrendamiento estándar para unidades de alquiler a inquilinos sin asistencia en la localidad o en las instalaciones, se debe utilizar el mismo contrato de arrendamiento para los inquilinos con asistencia, excepto que el contrato de arrendamiento debe incluir un anexo de tenencia exigido por el HUD. El anexo de tenencia debe incluir, palabra por palabra, todas las disposiciones exigidas por el HUD.

Si el propietario no utiliza un formulario de arrendamiento estándar para alquilar a inquilinos que no reciben asistencia, puede utilizar otro tipo de contrato, como el modelo de contrato de arrendamiento de la PHA.

La PHA puede revisar el formulario de arrendamiento del propietario para determinar si el arrendamiento cumple con las leyes estatales y locales. Si la PHA determina que el arrendamiento no cumple con las leyes estatales o locales, la PHA puede negarse a aprobar el arrendamiento.

Política de la AHA

La AHA no revisará el contrato de alquiler del propietario para verificar que cumpla con la legislación estatal o local.

Requisitos del contrato de alquiler [24 CFR 983.256(c)]

El contrato de arrendamiento de una unidad PBV debe especificar toda la información siguiente:

- Los nombres del propietario y del inquilino;
- La unidad alquilada (dirección, número de apartamento, si lo hay, y cualquier otra información necesaria para identificar la unidad objeto del contrato de arrendamiento);
- La duración del contrato de alquiler (duración inicial y cualquier disposición relativa a la renovación);
- El importe del alquiler que el inquilino debe pagar al propietario, que está sujeto a cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento de acuerdo con los requisitos del HUD;

- Una especificación de los servicios, el mantenimiento, el equipamiento y los servicios públicos que proporcionará el propietario; y
- El importe de cualquier cargo por comida, mobiliario o servicios de apoyo.

Anexo al contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(d)]

El anexo al contrato de arrendamiento debe indicar:

- Los requisitos del programa en materia de arrendamiento;
- La composición del hogar tal y como ha sido aprobada por la PHA (los nombres de los miembros de la familia y cualquier asistente residente aprobado por la PHA);
- Todas las disposiciones del anexo de arrendamiento exigido por el HUD deben incluirse en el contrato de arrendamiento. Los términos del anexo de arrendamiento prevalecen sobre otras disposiciones del contrato de arrendamiento.

Plazo inicial y renovación del contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(f)]

La duración inicial del contrato de arrendamiento debe ser de al menos un año. El contrato de arrendamiento debe prever la renovación automática tras la duración inicial del contrato, ya sea en plazos sucesivos definitivos (por ejemplo, mensual o anual) o en una prórroga automática indefinida de la duración del contrato. En caso de prórroga automática indefinida de la duración del contrato, este se rescindirá si se da cualquiera de las siguientes circunstancias:

- El propietario rescinde el contrato de arrendamiento por causa justificada
- El inquilino rescinde el contrato de arrendamiento
- El propietario y el inquilino acuerdan rescindir el contrato de alquiler
- La PHA rescinde el contrato HAP
- La PHA rescinde la asistencia a la familia

Cambios en el contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(e)]

Si el inquilino y el propietario acuerdan cualquier cambio en el contrato de alquiler, dicho cambio deberá hacerse por escrito y el propietario deberá entregar inmediatamente a la PHA una copia de todos los cambios.

El propietario debe notificar a la PHA con antelación cualquier cambio propuesto en el contrato de arrendamiento en relación con la asignación de responsabilidades entre el inquilino y el propietario en materia de servicios públicos. Dichos cambios solo podrán realizarse si son aprobados por la PHA y de conformidad con los términos del contrato de arrendamiento relativos a su modificación. La PHA deberá volver a determinar el alquiler razonable, de conformidad con los requisitos del programa, basándose en cualquier cambio en la asignación de la responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino. El alquiler razonable redeterminado se utilizará para calcular el alquiler que se pagará al propietario a partir de la fecha de entrada en vigor del cambio.

Rescisión del contrato de arrendamiento por parte del propietario [24 CFR 983.257]

Con dos excepciones, el propietario de una unidad PBV puede rescindir el arrendamiento por las mismas razones que un propietario en el programa de vales basados en el inquilino (véanse la sección 12-III.B. y 24 CFR 982.310). En el programa PBV, la rescisión del arrendamiento por «causa justificada» no incluye hacerlo por motivos comerciales o económicos, ni por el deseo de utilizar la unidad para uso personal o familiar u otros fines no residenciales. Las normas establecidas en 24 CFR 5.858 a 5.861 sobre el desalojo por abuso de drogas y alcohol y en 24 CFR Parte 5, subparte L (Protección de las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso) se aplican al programa PBV.

Además, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler de acuerdo con los requisitos relacionados con la rescisión de contratos de alquiler para actividades de desarrollo en unidades bajo un contrato HAP y para mejoras sustanciales en unidades bajo un contrato HAP.

Ausencia del inquilino de la unidad [24 CFR 983.256(g) y 982.312(a)]

El contrato de arrendamiento puede especificar un período máximo de ausencia de la familia de la unidad que puede ser inferior al período máximo permitido por la política de la PHA. De acuerdo con los requisitos del programa, la asistencia a la familia debe suspenderse si esta se ausenta de la unidad durante más de 180 días consecutivos. Las medidas de suspensión de la asistencia por parte de la PHA debido a la ausencia de la familia de la unidad están sujetas a lo dispuesto en el artículo 24 CFR 981.312, con la salvedad de que la unidad no quedará excluida del contrato HAP si la familia se ausenta durante un período superior al máximo permitido.

Continuación de los pagos de asistencia para la vivienda [24 CFR 982.258]

Los pagos de asistencia para la vivienda continuarán hasta que el alquiler del inquilino sea igual al alquiler del propietario. La suspensión de los pagos de asistencia para la vivienda en ese momento no afectará a los demás derechos de la familia en virtud de su contrato de alquiler, ni impedirá la reanudación de los pagos como consecuencia de cambios posteriores en los ingresos, los alquileres u otras circunstancias pertinentes, si dichos cambios se producen en los 180 días siguientes a la fecha del último pago de asistencia para la vivienda por parte de la PHA. Transcurrido el plazo de 180 días, la unidad se retirará del contrato HAP de conformidad con 24 CFR 983.211.

Política de la AHA

Si una familia participante que no recibe ninguna ayuda experimenta un cambio en sus circunstancias que daría lugar a un pago del HAP al propietario, la familia deberá notificar el cambio a la AHA y solicitar una revisión provisional antes de que expire el plazo de 180 días.

Depósitos de garantía [24 CFR 983.259]

El propietario puede cobrar un depósito de garantía al inquilino. La PHA puede prohibir los depósitos de garantía que superen las prácticas del mercado privado o los importes cobrados por el propietario a los inquilinos que no reciben asistencia.

Política de la AHA

La AHA permitirá al propietario cobrar un depósito de garantía por el importe que considere adecuado.

Cuando el inquilino se mude de una unidad contratada, el propietario, con sujeción a la legislación estatal y local, podrá utilizar el depósito de garantía, incluidos los intereses devengados por el mismo, de conformidad con el contrato de arrendamiento, como reembolso de cualquier alquiler impagado por el inquilino, daños a la unidad u otras cantidades adeudadas por el inquilino en virtud del contrato de arrendamiento.

El propietario debe entregar al inquilino una lista por escrito de todos los conceptos cargados al depósito de garantía y el importe de cada uno de ellos. Tras deducir el importe utilizado para reembolsar al propietario, este deberá devolver sin demora el importe total del saldo al inquilino.

Si el depósito de garantía no cubre el importe adeudado por el inquilino en virtud del contrato de arrendamiento, el propietario podrá reclamar el saldo al inquilino. La PHA no tiene ninguna responsabilidad ni obligación de pagar ningún importe adeudado por la familia al propietario.

17-VII.C. MUDANZAS

Unidades superpobladas, infraocupadas y accesibles [24 CFR 983.260]

Si la PHA determina que una familia ocupa una unidad de tamaño inadecuado, según los criterios de subvención de la PHA, o una unidad con características de accesibilidad que la familia no necesita, y la unidad es necesaria para una familia que sí necesita dichas características, la PHA deberá notificar inmediatamente a la familia y al propietario esta decisión y, en un plazo de 60 días a partir de la decisión, la PHA deberá ofrecer a la familia la oportunidad de seguir recibiendo ayuda para la vivienda en otra unidad.

Política de la AHA

La AHA notificará a la familia y al propietario de la necesidad de mudarse en función de la ocupación de una unidad de tamaño inadecuado o accesible en un plazo de 60 días a partir de la decisión de la AHA. La AHA ofrecerá a la familia los siguientes tipos de asistencia continuada en el orden siguiente, en función de la disponibilidad de la asistencia:

Asistencia PBV en una unidad de tamaño adecuado en el mismo edificio o proyecto;

Asistencia PBV en una unidad de tamaño adecuado en otro proyecto; y

Asistencia con vales para inquilinos.

Si no se dispone de asistencia continuada para la vivienda, la PHA deberá eliminar la unidad de tamaño inadecuado o accesible del contrato HAP para que la asistencia con vales esté disponible y se pueda emitir un vale basado en el inquilino a la familia.

Si la PHA ofrece a la familia un vale basado en el inquilino, la PHA debe suspender los pagos de asistencia para la vivienda por una unidad de tamaño inadecuado o accesible en la fecha de vencimiento del vale de la familia (incluida cualquier prórroga concedida por la PHA) o en la fecha en que la familia desocupe la unidad, lo que ocurra primero. Si la familia no se muda de la unidad inadecuada o accesible antes de la expiración del plazo del vale de la familia, la PHA deberá eliminar la unidad del contrato HAP.

Si la PHA ofrece a la familia otra forma de asistencia que no sea un vale basado en el inquilino, la PHA deberá suspender los pagos de asistencia para la vivienda por la unidad de tamaño inadecuado o accesible y eliminar la unidad del contrato HAP cuando:

- La PHA ha ofrecido asistencia PBV u otra asistencia basada en proyectos en una unidad de tamaño adecuado, y la familia no acepta la oferta, no se muda de la unidad PBV en un plazo razonable determinado por la PHA (que no excederá los 90 días); o
- La PHA ha ofrecido otra ayuda para el alquiler basada en el inquilino comparable, la familia acepta o no acepta la oferta, pero no se muda de la unidad PBV en un plazo razonable determinado por la PHA (que no excederá los 90 días).

En cualquiera de las situaciones anteriores, la familia puede solicitar, y la PHA puede conceder, una prórroga que no exceda los 90 días adicionales para facilitar los esfuerzos de la familia por encontrar una vivienda de sustitución asequible, segura y geográficamente próxima.

La PHA deberá suspender los pagos de asistencia para la vivienda por la unidad de tamaño inadecuado o inaccesible y eliminar la unidad del contrato HAP cuando la PHA haya ofrecido asistencia PBV u otra asistencia basada en el proyecto en una unidad de tamaño adecuado y la familia haya aceptado la oferta, pero no se haya mudado de la unidad PBV en un plazo razonable determinado por la PHA (que no excederá los 90 días). En este caso no se concederán prórrogas. La PHA podrá reincorporar una unidad eliminada al contrato HAP después de que la familia desocupe la propiedad, de conformidad con el artículo 24 CFR 983.207(b).

Política de la AHA

Cuando la AHA ofrece a una familia otra forma de asistencia que no sea un vale basado en el inquilino, se le dará a la familia 90 días a partir de la fecha de la oferta para aceptar la oferta y mudarse de la unidad PBV. Si la familia no se muda dentro de este plazo de 90 días, la AHA terminará los pagos de asistencia para la vivienda al vencimiento de este período de 90 días.

Salvo en el caso de una oferta por parte de la AHA de asistencia PBV u otra asistencia para la vivienda basada en un proyecto en una unidad de tamaño adecuado, la familia acepta la oferta pero no se muda, la AHA podrá hacer excepciones a este plazo de 90 días si fuera necesario por motivos ajenos a la voluntad de la familia, como fallecimiento, enfermedad grave u otra emergencia médica de un miembro de la familia, o para facilitar los esfuerzos de la familia por encontrar una vivienda de sustitución asequible, segura y geográficamente próxima. La familia deberá presentar dicha solicitud por escrito antes de que finalice el plazo de 90 días. La AHA solo concederá una prórroga, que no excederá de 90 días adicionales.

Derecho de la familia a mudarse [24 CFR 983.261]

La familia puede rescindir el contrato de alquiler en cualquier momento después de un año de asistencia PBV. La familia debe notificarlo por escrito al propietario con antelación, de conformidad con el contrato de alquiler, y proporcionar una copia de dicha notificación a la PHA. Si la familia desea mudarse y seguir recibiendo la ayuda basada en el inquilino, debe ponerse en contacto con la PHA para solicitar la ayuda para el alquiler antes de notificar la rescisión del contrato de alquiler. El derecho a solicitar una mudanza con ayuda basada en el inquilino no caduca, y la familia puede solicitarla en cualquier momento después de que haya expirado el periodo de un año.

Si la familia rescinde el contrato de arrendamiento de conformidad con estos requisitos, la PHA deberá ofrecer a la familia la oportunidad de continuar recibiendo asistencia basada en el inquilino, en forma de un vale u otra asistencia comparable basada en el inquilino. La PHA deberá especificar en el plan administrativo si ofrecerá a las familias asistencia en virtud del programa de vales u otra asistencia comparable basada en el inquilino. Si se ofrece asistencia mediante vales a la familia y el plazo de búsqueda expira, la PHA deberá emitir el vale a la siguiente familia elegible antes de emitir otro vale a la familia que solicitó el traslado. Si no se dispone inmediatamente de vales u otra asistencia comparable basada en el inquilino cuando la familia lo solicita a la PHA, esta deberá dar prioridad a la familia para que reciba la siguiente oportunidad disponible de asistencia continuada basada en el inquilino. La PHA debe describir en su Plan Administrativo sus políticas y procedimientos sobre cómo la familia debe ponerse en contacto con la PHA y cómo la PHA documenta a las familias que esperan asistencia continua para el alquiler basada en los inquilinos.

Si la familia rescinde el contrato de alquiler asistido antes de un año de asistencia PBV, la familia renuncia a la oportunidad de continuar recibiendo asistencia basada en el inquilino.

Política de la AHA

A excepción de las familias que solicitan protección en virtud de la VAWA, tal y como se describe a continuación, antes de notificar al propietario la rescisión del contrato de alquiler, cualquier familia que reúna los requisitos podrá presentar una solicitud por escrito a la AHA para obtener un vale en cualquier momento después de cumplir el requisito de ocupación de 12 meses. La AHA tramitará la solicitud en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud de la familia. La AHA verificará que la familia cumple el requisito de ocupación de 12 meses. No se realizará ninguna selección adicional.

Si la AHA aprueba la solicitud, la familia recibirá el siguiente vale disponible basado en el inquilino.

Si no hay un vale basado en el inquilino disponible de inmediato, la AHA mantendrá una lista de espera combinada para toda la agencia para todas las familias PBV y RAD PBV estándar que deseen mudarse después de un año de asistencia PBV. Un residente RAD no tiene prioridad para recibir asistencia basada en el inquilino sobre un residente PBV no RAD y viceversa. La lista se mantendrá separada de la lista HCV basada en el inquilino. Las familias que figuran en esta lista recibirán

prioridad sobre las familias que figuran en la lista de espera basada en los inquilinos. La lista se organizará por fecha y hora de la solicitud por escrito de la familia. La lista también identificará si las familias viven en unidades estándar o RAD PBV. Una vez que una familia es incluida en la lista, la AHA le enviará un acuse de recibo de su solicitud y de su inclusión en la lista. Si una familia solicita un vale basado en el inquilino y luego no puede o no quiere mudarse una vez que la AHA le ofrece un vale basado en el inquilino, el nombre de la familia será eliminado de la lista. La familia puede volver a presentar una nueva solicitud para mudarse en cualquier momento.

Aunque la familia no estará obligada a asistir a una sesión informativa estándar sobre el HCV para recibir un vale, la AHA programará rápidamente una reunión con cada familia en el momento de la emisión del vale.

Las familias que ejerzan su derecho a mudarse no están obligadas a desalojar sus viviendas antes de haber firmado un contrato de alquiler con el vale basado en el inquilino, siempre y cuando el residente no haya notificado aún al propietario su intención de desalojar la vivienda. En el momento en que la AHA emita el vale basado en el inquilino, la AHA notificará a la familia su derecho a permanecer en su vivienda si no puede encontrar una vivienda de alquiler con el vale basado en el inquilino. Si el plazo de búsqueda de la familia (y cualquier prórroga) expira, la AHA deberá emitir el vale a la siguiente familia elegible. El nombre de la familia se eliminará de la lista de prioridades y la familia podrá volver a presentar una solicitud más adelante.

Traslados de emergencia en virtud de la VAWA [Aviso PIH 2017-08 y 24 CFR 983.261(f) y (g)]

En caso de mudanza debido a violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, las PHA deben describir en su Plan de Traslados de Emergencia las políticas para facilitar los traslados de emergencia de las familias que reciben asistencia del PBV, incluso cuando la víctima haya vivido en una unidad durante menos de un año o cuando la víctima desee mudarse antes de que esté disponible un vale basado en el inquilino.

Cuando la familia o un miembro de la familia es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, y la mudanza es necesaria para proteger la salud o la seguridad de la familia o del miembro de la familia, la familia no está obligada a notificar por escrito al propietario con antelación ni a ponerse en contacto con la PHA antes de mudarse de la unidad. Además, cuando cualquier miembro de la familia haya sido víctima de una agresión sexual que haya ocurrido en las instalaciones durante los 90 días naturales anteriores a la solicitud de traslado de la familia, esta no está obligada a notificarlo por escrito al propietario ni a ponerse en contacto con la PHA antes de mudarse de la vivienda. La PHA no podrá rescindir la ayuda a una familia debido a un traslado que se produzca en estas circunstancias y deberá ofrecer a la familia la oportunidad de continuar recibiendo la ayuda basada en el inquilino si la familia ha recibido al menos un año de ayuda PBV antes del traslado.

Si la ruptura familiar es consecuencia de un caso de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la PHA debe garantizar que la víctima siga recibiendo la asistencia.

Política de la AHA

Salvo que se requiera una consideración especial para el programa de vales basado en proyectos, la AHA seguirá las políticas de la VAWA tal y como se describen en el capítulo 16, parte IX, de este plan administrativo, incluido el uso del Plan de Transferencia de Emergencia como base para las transferencias PBV en virtud de la VAWA (Anexo 16-4).

Cuando la víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas ha vivido en la unidad durante menos de un año, la AHA le ofrecerá varias opciones para continuar recibiendo asistencia.

La AHA intentará primero trasladar al participante a otra unidad PBV en el mismo complejo o a un complejo diferente donde la AHA tenga unidades PBV. La AHA agilizará los trámites administrativos en este caso con el fin de realizar el traslado lo antes posible.

Si no hay unidades disponibles para una transferencia interna, o si hay motivos razonables para creer que dicha transferencia pondría en peligro a la víctima, el participante podrá recibir asistencia continua a través de una transferencia externa a la asistencia para el alquiler basada en el inquilino (HCV) o a la asistencia del programa de vivienda pública de la AHA. Dicha decisión será tomada por la AHA en función de la disponibilidad de vales basados en el inquilino y/o de vacantes en las unidades de vivienda pública. Dichas familias deberán ser seleccionadas de la lista de espera del programa correspondiente. La AHA ha adoptado una lista de espera preferente para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas, tanto en su programa HCV como en el de vivienda pública, con el fin de agilizar este proceso. Véase la sección 4-III.C. de este plan administrativo.

Si una víctima desea mudarse después de un año de ocupación de la unidad, pero no hay vales disponibles para inquilinos, la AHA ofrecerá al participante una transferencia interna a otra unidad PBV en el mismo complejo o una transferencia a un complejo diferente donde la AHA tenga unidades PBV. La AHA agilizará los procesos administrativos en este caso con el fin de realizar la transferencia lo antes posible.

Si no hay unidades disponibles para una transferencia interna, o si hay motivos razonables para creer que dicha transferencia pondría en peligro a la víctima, el participante puede solicitar una transferencia externa de emergencia al programa de vivienda pública de la AHA, para lo cual deberá presentar una solicitud. La AHA ha adoptado una lista de espera preferencial para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas como parte de la ACOP de vivienda pública con el fin de agilizar este proceso.

PARTE VIII: DETERMINACIÓN DEL ALQUILER AL PROPIETARIO

17-VIII.A. RESUMEN [24 CFR 983.301(a)]

El importe del alquiler inicial que debe pagar el propietario de las viviendas que reciben ayuda del PBV se establece al inicio del contrato HAP. Aunque para las viviendas rehabilitadas o de nueva construcción, el AHAP establece el importe estimado del alquiler inicial que debe pagar el propietario, el importe real se establece al inicio del contrato HAP.

17-VIII.B. IMPORTE DEL ALQUILER AL PROPIETARIO [24 CFR 983.301(b)]

Salvo en el caso de determinadas unidades con crédito fiscal (que se describen a continuación), el alquiler que se paga al propietario no debe superar el menor de los siguientes importes:

- Una cantidad determinada por la PHA de conformidad con el plan administrativo que no exceda el 110 % del alquiler justo de mercado aplicable (o el importe de cualquier norma de pago excepcional aplicable) para el tamaño de la habitación de la unidad, menos cualquier subsidio para servicios públicos;
- El alquiler razonable; o
- El alquiler solicitado por el propietario.

Alquiler al propietario para determinadas unidades con crédito fiscal [24 CFR 983.301(c)]

Para determinadas unidades con crédito fiscal, los límites de alquiler se determinan de forma diferente a los de otras unidades PBV. Los alquileres de las unidades con crédito fiscal que no cumplan los criterios que se indican a continuación serán determinados por la PHA de conformidad con el artículo 24 CFR 983.301(b), tal y como se ha indicado anteriormente.

Los alquileres se fijan de manera diferente en las unidades contractuales que cumplen todos los criterios siguientes:

- La unidad contractual recibe un crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos en virtud del Código de Rentas Internas de 1986;
- La unidad contractual no está situada en un sector censal cualificado;
- En el mismo edificio hay unidades con crédito fiscal comparables, con el mismo número de dormitorios que la unidad contractual, y las unidades con crédito fiscal comparables no reciben ningún tipo de ayuda para el alquiler, salvo el crédito fiscal; y
- El crédito fiscal por alquiler supera el 110 % del alquiler justo de mercado (o cualquier norma de pago excepcional) según lo establecido en 24 CFR 983.301(b);

Para las unidades contratadas que cumplan estos criterios, el alquiler al propietario no debe superar el menor de los siguientes importes:

- Una cantidad determinada por la PHA de conformidad con el plan administrativo, que no excederá el alquiler con crédito fiscal menos cualquier subsidio por servicios públicos;
- El alquiler razonable; o

- El alquiler solicitado por el propietario.

El alquiler con crédito fiscal es el alquiler que se cobra por unidades comparables del mismo tamaño en el edificio que también reciben el crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos, pero que no cuentan con ninguna ayuda adicional para el alquiler (por ejemplo, ayuda adicional como vales para inquilinos).

Uso de FMR, normas de pago excepcionales y subsidios para servicios públicos [24 CFR 983.301(f)]

Al determinar el alquiler inicial que se pagará al propietario, la PHA debe utilizar el FMR más reciente publicado y vigente, así como el programa de subsidios para servicios públicos vigente en el momento de la firma del contrato HAP. Al volver a determinar el alquiler que se pagará al propietario, la PHA debe utilizar el FMR más reciente publicado y el programa de subsidios para servicios públicos vigente en el momento de la redeterminación. A su discreción, la PHA puede utilizar, para el alquiler inicial, los importes vigentes en cualquier momento durante el período de 30 días inmediatamente anterior a la fecha de inicio del contrato HAP, o para las redeterminaciones del alquiler, el período de 30 días inmediatamente anterior a la fecha de redeterminación.

Para los proyectos PBV que no estén ubicados en una zona SAFMR designada o en un código postal en el que la PHA haya optado por los SAFMR, cualquier importe estándar de pago excepcional en virtud del programa de vales basados en el inquilino también se aplicará al programa de vales basados en el proyecto. El HUD no aprobará un importe estándar de pago excepcional diferente para su uso en el programa PBV.

Para los proyectos PBV ubicados en un área designada como SAFMR o en un código postal en el que la PHA ha optado por los SAFMR, se aplica una cantidad estándar de pago excepcional en virtud del programa de vales basados en los inquilinos al fijar los alquileres con arreglo al artículo 24 CFR 983.301(b)(1) para las unidades PBV y al artículo 983.301(c)(1)(iv) para determinadas unidades con crédito fiscal, solo si la PHA ha adoptado una política que aplica los SAFMR a su programa PBV y ha cumplido todos los demás requisitos del artículo 24 CFR 888.113(h), que se describen a continuación.

La PHA no puede establecer ni aplicar importes diferentes de subsidio para servicios públicos para el programa PBV. El mismo programa de subsidios para servicios públicos se aplica tanto a los programas de vales basados en los inquilinos como a los basados en proyectos.

Política de la AHA

Previo solicitud por escrito del propietario, la AHA considerará la posibilidad de utilizar los FMR o las asignaciones para servicios públicos vigentes durante el período de 30 días anterior a la fecha de inicio del HAP o a la redeterminación del alquiler. El propietario debe explicar la necesidad de utilizar los FMR o las asignaciones para servicios públicos anteriores e incluir documentación que respalde la solicitud. La AHA revisará y tomará una decisión basándose en las circunstancias y el mérito de cada solicitud.

Además de considerar una solicitud por escrito del propietario, la AHA puede decidir utilizar el FMR o las subvenciones para servicios públicos vigentes durante el periodo de 30 días anterior a la fecha de inicio

del HAP, o la redeterminación del alquiler, si la AHA lo considera necesario debido a restricciones presupuestarias de la AHA.



Uso de FMR para áreas pequeñas (SAFMR) [24 CFR 888.113(h) y 24 CFR 983.301(f)(3)]

A menos que se aplique una de las siguientes excepciones, las SAFMR no se aplican a los proyectos PBV, independientemente de si el HUD designa el área metropolitana o si la PHA notifica al HUD y aplica las SAFMR en virtud del párrafo 883.113(c)(3).

- Cuando la fecha de la propuesta o de la selección del proyecto sea anterior a la fecha de entrada en vigor de la designación/aplicación de las SAFMR y de la política administrativa de la PHA, o de cualquiera de ellas, la PHA y el propietario podrán acordar mutuamente la aplicación de las SAFMR. La aplicación de las SAFMR debe ser prospectiva y coherente con el plan administrativo de la PHA. El propietario y la PHA no podrán optar posteriormente por volver a utilizar los FMR metropolitanos o del condado para el proyecto PBV. Si el alquiler al propietario aumenta como resultado del acuerdo mutuo de aplicar las SAFMR al proyecto PBV, el aumento del alquiler no entrará en vigor hasta el siguiente aniversario anual del contrato HAP.
- Cuando la fecha de selección de la propuesta o el proyecto sea posterior a las fechas de entrada en vigor tanto de la designación/implementación del SAFMR como de la política administrativa de la PHA, el SAFMR deberá aplicarse al proyecto PBV si el plan administrativo de la PHA establece que los SAFMR se utilizarán para todos los proyectos PBV futuros. Si la PHA decide aplicar esta política administrativa, los SAFMR deben aplicarse a todos los proyectos PBV futuros ubicados dentro de la misma área metropolitana o condado no metropolitano donde los SAFMR están en vigor para el programa HCV de la PHA. El propietario y la PHA no podrán optar posteriormente por aplicar el FMR del área metropolitana o del condado al proyecto, independientemente de que la PHA modifique posteriormente su plan administrativo para volver a utilizar el FMR de toda el área metropolitana o de todo el condado para futuros proyectos PBV.

A los efectos de esta sección, la *fecha de entrada en vigor de la designación de FMR para áreas pequeñas* significa:

- La fecha en que el HUD designó un área metropolitana como área SAFMR; o
- La fecha en que el HUD aprobó una solicitud de la PHA para optar voluntariamente por utilizar los FMR de áreas pequeñas para su programa HCV, según corresponda.

A los efectos de esta sección, el término «*fecha de entrada en vigor de la política administrativa de la PHA*» se refiere a la fecha en que la política administrativa fue adoptada formalmente como parte del plan administrativo de la PHA por la Junta de Comisionados de la PHA u otros funcionarios autorizados de la PHA.

Política de la AHA

La AHA no aplicará los SAFMR al programa PBV de la AHA.

17-VIII.C. REDETERMINACIÓN DEL ALQUILER AL PROPIETARIO [24 CFR 983.302]

La PHA debe volver a determinar el alquiler al propietario:

- Cuando se produzca una disminución del 10 % o más en el FMR publicado;
- A petición del propietario, de conformidad con los requisitos establecidos en el plan administrativo de la PHA; o
- En el momento del ajuste automático por un factor de ajuste de los costes operativos (OCAF) de conformidad con el artículo 24 CFR 983.302(b)(3).

El importe del alquiler ajustado al propietario se aplica durante el periodo de 12 meses naturales a partir del aniversario anual del contrato HAP.

Aumento del alquiler [24 CFR 983.302(b)]

Durante la vigencia del contrato HAP, cualquier aumento del alquiler al propietario entrará en vigor en la fecha de aniversario anual del contrato HAP. El aumento del alquiler puede producirse mediante un ajuste automático por parte de la OCAF o como resultado de una solicitud de aumento del alquiler por parte del propietario. El propietario no necesita solicitar un ajuste del alquiler cuando se produce un aumento del alquiler a través de la OCAF, ya que la PHA vuelve a determinar el alquiler automáticamente en virtud de esa opción.

OCAF [24 CFR 983.302(b)(3)]

Si la PHA y el propietario están de acuerdo, el contrato HAP puede prever ajustes del alquiler utilizando un OCAF establecido por el HUD de conformidad con la sección 524(c) de la Ley de Reforma y Asequibilidad de la Vivienda Multifamiliar Asistida de 1997 (MAHRA) en cada aniversario anual del contrato HAP y publicado anualmente en el *Registro Federal*. Además, el contrato HAP puede exigir un aumento adicional hasta un importe determinado por la PHA (de conformidad con 24 CFR 983.301(b) y (c)) si el propietario lo solicita por escrito, periódicamente durante la vigencia del contrato. El contrato HAP debe exigir un aumento adicional hasta un importe determinado por la PHA en el momento de la prórroga del contrato, de conformidad con el artículo 24 CFR 983.301(b) y (c), si así lo solicita el propietario por escrito.

Política de la AHA

La AHA permitirá aumentos de alquiler por parte de la OCAF en lugar de a petición del propietario, según cada caso, incluyendo aumentos adicionales hasta un importe determinado por la AHA de conformidad con el artículo 24 CFR 983.301(b) y (c) si así lo solicita el propietario por escrito. La solicitud del propietario deberá presentarse a la AHA 60 días antes de la fecha de vencimiento del contrato HAP y deberá incluir el nuevo importe del alquiler que propone el propietario.

Cuando la AHA permita aumentos de alquiler por parte de la OCAF, en el momento de la prórroga del contrato, este exigirá un aumento adicional hasta un importe determinado por la AHA si así lo solicita el propietario por escrito. La solicitud del propietario deberá presentarse a la AHA 60

días antes de la fecha de aniversario de la prórroga del contrato y debe incluir el nuevo importe del alquiler que propone el propietario.

Aumentos de alquiler solicitados por el propietario [24 CFR 983.302(b)(4)]

Si el contrato HAP no prevé un ajuste automático por parte de una OCAF, y si un propietario desea solicitar un aumento del alquiler al PHA, deberá solicitarlo en la fecha de vencimiento anual del contrato HAP (véase la sección 17-V.E.). La solicitud deberá presentarse por escrito y en la forma y manera exigidas por el PHA. El PHA solo podrá aumentar el alquiler de conformidad con los límites de alquiler descritos anteriormente. El programa PBV no contiene disposiciones para ajustes especiales (por ejemplo, ajustes que reflejen aumentos en los gastos reales y necesarios de propiedad y mantenimiento de las unidades que se hayan producido como consecuencia de aumentos generales sustanciales de los impuestos sobre bienes inmuebles, las tarifas de los servicios públicos o costes similares). El plan administrativo debe especificar cualquier preaviso que el propietario deba dar a la PHA y la forma que debe adoptar la solicitud.

Política de la AHA

La solicitud de aumento del alquiler por parte del propietario debe presentarse a la AHA por escrito (o por correo electrónico) 60 días antes de la fecha de vencimiento del contrato HAP y debe incluir el nuevo importe del alquiler que propone el propietario.

La PHA no podrá aprobar, y el propietario no podrá recibir ningún aumento del alquiler, hasta que el propietario haya cumplido con los requisitos del contrato HAP, incluido el cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda, excepto que no se exigirá el cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda en el caso de las unidades que estén siendo objeto de actividades de desarrollo que cumplan con el artículo 24 CFR 983.157 o de mejoras sustanciales que cumplan con el artículo 24 CFR 983.212. El propietario no podrá recibir ningún aumento retroactivo del alquiler por ningún período de incumplimiento.

Reducción del alquiler [24 CFR 983.302(c)]

Si el contrato HAP no prevé un ajuste por parte de la OCAF y se produce una disminución del alquiler al propietario, según lo establecido de conformidad con los requisitos del programa, como un cambio en el FMR o en la norma de pago de excepciones, o en el importe razonable del alquiler, el alquiler al propietario deberá reducirse independientemente de que el propietario haya solicitado un ajuste del alquiler.

Si el contrato HAP prevé ajustes del alquiler por parte de una OCAF y se produce una disminución del alquiler de mercado justo, del alquiler con crédito fiscal o del alquiler razonable que requiera una disminución del alquiler al propietario, el alquiler al propietario deberá reducirse.

Sin embargo, en cualquier momento durante la vigencia del contrato HAP, la PHA puede optar, dentro del contrato HAP, por no reducir los alquileres por debajo del alquiler inicial al propietario. Cuando una PHA opta por esta posibilidad, el alquiler al propietario no se reducirá por debajo del alquiler inicial al propietario, excepto:

- Para corregir errores de cálculo de conformidad con los requisitos del HUD;

- Si se ha combinado una ayuda adicional para la vivienda con la ayuda del PBV después de la firma del contrato HAP inicial y se requiere una reducción del alquiler; o
- Si se requiere una reducción del alquiler al propietario debido a cambios en la distribución de la responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino.

Notificación de cambio de alquiler al propietario [24 CFR 983.203(d)]

Siempre que se produzca un cambio en el alquiler al propietario, la PHA deberá notificarlo por escrito al propietario, especificando el importe del nuevo alquiler. La notificación de la PHA sobre el ajuste del alquiler constituye una modificación del alquiler al propietario especificado en el contrato HAP. El importe ajustado del alquiler al propietario se aplicará durante un periodo de 12 meses naturales a partir de la fecha de vencimiento anual del contrato HAP.

Política de la AHA

La AHA notificará al propietario por escrito, con al menos 30 días de antelación, cualquier cambio en el importe del alquiler al propietario.

Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.301(g)]

En el caso de las unidades PBV propiedad de la PHA, el alquiler inicial al propietario y la redeterminación anual del alquiler en la fecha de aniversario del contrato HAP son determinados por la entidad independiente aprobada por el HUD. La PHA debe utilizar el alquiler al propietario establecido por la entidad independiente.

17-VIII.D. ALQUILER RAZONABLE [24 CFR 983.301(d) y 983.303]

En el momento en que se establece el alquiler inicial y en todo momento durante la vigencia del contrato HAP, el alquiler que se paga al propietario por una unidad contratada no puede exceder el alquiler razonable para la unidad según lo determine la PHA, excepto cuando la PHA haya optado en el contrato HAP por no reducir los alquileres por debajo del alquiler inicial establecido en el contrato HAP inicial.

Cuándo se requieren determinaciones de alquiler razonable

La PHA deberá volver a determinar el alquiler razonable de una unidad que reciba asistencia PBV siempre que se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Se produce una disminución del 10 % o más en el FMR publicado vigente 60 días antes del aniversario del contrato (para los tamaños de unidad especificados en el contrato HAP) en comparación con el FMR que estaba vigente un año antes de la fecha de aniversario del contrato;
- La PHA aprueba un cambio en la asignación de la responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino;
- El contrato HAP se modifica para añadir una unidad contractual o sustituir una unidad contractual diferente en el mismo edificio o proyecto;
- La PHA acepta una unidad terminada tras las actividades de desarrollo realizadas después de la ejecución del contrato HAP, de conformidad con el artículo 24 CFR 983.156(b)(3); y
- Se produce cualquier otro cambio que pueda afectar sustancialmente al alquiler razonable. La PHA debe determinar el alquiler razonable de conformidad con el artículo 24 CFR 983.303.

Renta mínima

El alquiler que se paga al propietario por cada unidad contratada no podrá en ningún momento superar el alquiler razonable, salvo en los casos en que la PHA haya decidido, en el contrato HAP, no reducir los alquileres por debajo del alquiler inicial pagado al propietario y, tras la redeterminación del alquiler que se paga al propietario, el alquiler razonable resulte inferior al alquiler inicial. No obstante, el alquiler que se paga al propietario deberá reducirse en los siguientes casos:

- Para corregir errores en los cálculos de conformidad con los requisitos del HUD;
- Si se ha combinado una ayuda adicional para la vivienda con la ayuda del PBV después de la firma del contrato HAP inicial y se requiere una reducción del alquiler de conformidad con el artículo 24 CFR 983.55; y
- Si se requiere una reducción del alquiler al propietario debido a cambios en la asignación de la responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino.

Si la PHA no ha elegido en el contrato HAP establecer el alquiler inicial al propietario como alquiler mínimo, el alquiler al propietario no podrá en ningún momento superar el alquiler razonable.

Política de la AHA

La AHA elegirá dentro del contrato HAP no reducir los alquileres por debajo del nivel inicial, con la excepción de las circunstancias enumeradas en 24 CFR 983.302(c)(2). Si, tras la redeterminación del alquiler al propietario, el alquiler razonable da como resultado un alquiler inferior al alquiler inicial, la AHA utilizará el importe más alto del alquiler inicial al propietario.

Cómo determinar el alquiler razonable [24 CFR 983.303(c)]

El alquiler razonable de una unidad que recibe asistencia PBV debe determinarse comparando el alquiler de otras unidades comparables que no reciben asistencia. Al tomar esta decisión, la PHA debe tener en cuenta los factores que afectan al alquiler de mercado. Dichos factores incluyen la ubicación, la calidad, el tamaño, el tipo y la antigüedad de la unidad, así como las comodidades, los servicios de mantenimiento de la vivienda y los servicios públicos que proporcionará el propietario. La determinación del alquiler razonable debe basarse en el estado de la unidad asistida en el momento de la determinación y no en las condiciones futuras previstas de la unidad.

***Análisis de comparabilidad* [24 CFR 983.303(d)]**

Para cada unidad, el análisis de comparabilidad debe utilizar al menos tres unidades comparables en el mercado privado sin asistencia. Esto puede incluir unidades en las instalaciones o en el proyecto que reciben asistencia basada en el proyecto. El análisis debe mostrar cómo se determinó el alquiler razonable, incluidas las diferencias importantes entre las unidades del contrato y las unidades comparables no asistidas, y debe ser conservado por la PHA. El análisis de comparabilidad puede ser realizado por el personal de la PHA o por otra persona o entidad cualificada. Las personas que realicen estos análisis o participen en la determinación del pago de la ayuda a la vivienda basándose en los análisis no podrán tener ningún interés directo o indirecto en la propiedad.

Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.303(f)]

En el caso de las unidades propiedad de la PHA, el importe del alquiler razonable deberá ser determinado por un organismo independiente aprobado por el HUD, de conformidad con los requisitos del programa PBV. La entidad independiente deberá proporcionar a la PHA una copia de la determinación del alquiler razonable para las unidades propiedad de la PHA.

Certificación del propietario sobre el alquiler razonable [24 CFR 983.303(e)]

Al aceptar cada pago mensual de la ayuda para la vivienda, el propietario certifica que el alquiler que cobra no es superior al alquiler que cobra por otras unidades comparables sin ayuda en el mismo inmueble. En cualquier momento, la PHA puede exigir al propietario que presente información sobre los alquileres que cobra por otras unidades en el mismo inmueble o en otros lugares.

17-VIII.E. EFECTO DE OTRAS SUBVENCIONES Y CONTROL DE ALQUILERES

Además de los límites de alquiler mencionados en la sección 17-VIII.B anterior, otras restricciones pueden limitar el importe del alquiler que se puede cobrar al propietario de una unidad PBV. Además, ciertos tipos de viviendas subvencionadas ni siquiera pueden optar a la ayuda PBV (véase la sección 17-II.D).

Otras subvenciones [24 CFR 983.304]

Para cumplir con los requisitos de acumulación de subsidios del HUD, a discreción del HUD o de su designado, una PHA reducirá el alquiler al propietario debido a otros subsidios gubernamentales, incluidos créditos fiscales o exenciones fiscales, subvenciones u otros fondos subvencionados.

En el caso de las unidades que reciben asistencia en virtud del programa HOME, los alquileres no podrán superar los límites establecidos por dicho programa.

Para las unidades que formen parte de cualquiera de los siguientes tipos de proyectos subvencionados por el gobierno federal, el alquiler que se pague al propietario no podrá superar el alquiler subvencionado (alquiler básico) o el alquiler con crédito fiscal, según se determine de conformidad con los requisitos del programa federal aplicable:

- Un proyecto asegurado o no asegurado de la Sección 236;
- Un proyecto de la Sección 236 anteriormente asegurado o no asegurado que sigue recibiendo pagos de reducción de intereses tras una acción de desacoplamiento;
- Un proyecto de la Sección 221(d)(3) con un tipo de interés inferior al del mercado (BMIR);
- Un proyecto de la Sección 515 del Servicio de Vivienda Rural;
- Cualquier otro tipo de proyecto subvencionado por el gobierno federal especificado por el HUD.

Combinación de subvenciones

El alquiler al propietario no puede exceder ninguna limitación requerida para cumplir con los requisitos de acumulación de subsidios del HUD.

Control del alquiler [24 CFR 983.305]

Además de los límites de alquiler establecidos por las normas del programa PBV, el importe del alquiler al propietario también puede estar sujeto a control de alquiler u otros límites en virtud de la legislación local, estatal o federal.

PARTE IX: PAGOS AL PROPIETARIO

17-IX.A. PAGOS DE AYUDA PARA LA VIVIENDA [24 CFR 983.351]

Durante la vigencia del contrato HAP, la PHA deberá realizar los pagos de asistencia para la vivienda al propietario de conformidad con los términos del contrato HAP. Durante la vigencia del contrato HAP, los pagos deberán realizarse cada mes en que una unidad contratada cumpla con los estándares de calidad de la vivienda y esté alquilada y ocupada por una familia elegible. El pago de la ayuda para la vivienda debe abonarse al propietario el primer día del mes en que vence el pago, o en una fecha cercana, a menos que el propietario y la PHA acuerden una fecha posterior.

Salvo en el caso de los pagos discrecionales por desocupación, la PHA no podrá realizar ningún pago de ayuda para la vivienda al propietario por ningún mes posterior al mes en que la familia se mude de la unidad (incluso si se dejan enseres domésticos o bienes en la unidad).

El importe del pago de la ayuda para la vivienda por parte de la PHA es el alquiler al propietario menos el alquiler del inquilino (el pago total del inquilino menos la asignación para servicios públicos).

Para recibir los pagos de asistencia para la vivienda, el propietario debe cumplir con todas las disposiciones del contrato HAP. A menos que el propietario cumpla con todas las disposiciones del contrato HAP, no tendrá derecho a recibir los pagos de asistencia para la vivienda.

17-IX.B. PAGOS POR VACANTAS [24 CFR 983.352]

Pago en el mes de la mudanza [24 CFR 983.352(a)]

Si una familia beneficiaria se muda de la unidad, el propietario puede quedarse con el pago de la ayuda para la vivienda correspondiente al mes natural en que la familia se muda. Sin embargo, el propietario no puede quedarse con el pago si la PHA determina que la vacante es culpa del propietario.

Política de la AHA

Si la AHA determina que el propietario es responsable de la vacante y, como resultado, no tiene derecho a quedarse con el pago de la ayuda para la vivienda, la AHA notificará al propietario el importe del pago de la ayuda para la vivienda que debe reembolsar. La AHA exigirá al propietario que reembolse el importe adeudado de conformidad con las políticas de la sección 16-IV.B.

Pagos por vacantes [24 CFR 983.352(b)]

A discreción de la PHA, el contrato HAP puede estipular pagos por desocupación al propietario durante un período de desocupación determinado por la PHA, que se extenderá desde el comienzo del primer mes calendario después del mes de la mudanza, por un período que no exceda los dos meses completos siguientes al mes de la mudanza. La PHA debe incluir en su plan administrativo la política de la PHA sobre las condiciones en las que permitirá los pagos por desocupación en un contrato HAP, la duración de los pagos, el importe de los pagos por desocupación que realizará al propietario y la forma y el procedimiento requeridos para solicitar los pagos por desocupación.

Política de la AHA

La AHA decidirá caso por caso si concederá pagos por desocupación al propietario. El contrato HAP con el propietario incluirá cualquier acuerdo de este tipo, incluyendo el importe del pago por desocupación y el período durante el cual el propietario tendrá derecho a estos pagos.

La PHA solo podrá realizar pagos por desocupación si:

- El propietario notifica por escrito y sin demora a la PHA que la familia ha desocupado la unidad e identifica la fecha en que la familia se mudó (según el leal saber y entender del propietario);
- El propietario certifica que la vacante no es culpa del propietario y que la unidad estuvo vacía durante el período por el que se reclama el pago;
- El propietario certifica que ha tomado todas las medidas razonables para minimizar la probabilidad y la duración de la vacante; y

- El propietario proporciona cualquier información adicional requerida y solicitada por la PHA para verificar que el propietario tiene derecho al pago por desocupación.

El propietario debe presentar una solicitud de pago por desocupación en la forma y manera requeridas por la PHA y debe proporcionar cualquier información o justificación que la PHA requiera para determinar el importe de cualquier pago por desocupación.

El pago por desocupación al propietario por cada mes del período máximo de dos meses lo determina la PHA y no puede exceder el alquiler mensual al propietario en virtud del contrato de alquiler asistido, menos cualquier parte del pago del alquiler recibido por el propietario (incluidas las cantidades disponibles del depósito de garantía del inquilino). Cualquier pago por desocupación solo puede cubrir el período en que la unidad permanece desocupada.

Política de la AHA

Si el contrato HAP de un propietario exige el pago de una indemnización por desocupación y el propietario desea recibirla, deberá haber notificado debidamente a la AHA la desocupación de conformidad con la política establecida en la sección 17-VI.G. relativa a la ocupación de viviendas desocupadas.

Para que se considere una solicitud de pago por desocupación, debe presentarse por escrito (incluido por correo electrónico) en un plazo de 10 días hábiles a partir de la finalización del período para el que el propietario solicita el pago por desocupación. La solicitud debe incluir las certificaciones requeridas del propietario y la AHA puede exigir al propietario que proporcione documentación que respalde la solicitud. Si el propietario no proporciona la información solicitada por la AHA en un plazo de 10 días hábiles a partir de la solicitud de la AHA, no se realizarán pagos por desocupación.

Si se realizan pagos por desocupación, la AHA realizará dichos pagos por el período de desocupación que se extienda desde el comienzo del primer mes calendario posterior al mes de la mudanza, por un período que no exceda los dos meses completos siguientes al mes de la mudanza. El monto del pago por desocupación no excederá el alquiler mensual que se le paga al propietario en virtud del contrato de alquiler asistido, menos cualquier parte del pago del alquiler recibido por el propietario (incluidos los montos disponibles del depósito de garantía del inquilino). Cualquier pago por desocupación cubrirá únicamente el período en que la unidad permanezca desocupada.

17-IX.C. ALQUILER DEL INQUILINO AL PROPIETARIO [24 CFR 983.353]

El alquiler del inquilino es la parte del alquiler que la familia paga al propietario. El importe del alquiler del inquilino lo determina la PHA de acuerdo con los requisitos del HUD. Cualquier cambio en el importe del alquiler del inquilino entrará en vigor en la fecha indicada en la notificación de la PHA a la familia y al propietario.

La familia es responsable de pagar el alquiler del inquilino (el pago total del inquilino menos la asignación para servicios públicos). El importe del alquiler del inquilino determinado por la PHA es el importe máximo que el propietario puede cobrar a la familia por el alquiler de una unidad contratada. El alquiler del inquilino cubre todos los servicios de vivienda, mantenimiento, equipamiento y servicios públicos que debe proporcionar el propietario. El propietario no puede exigir ni aceptar ningún pago de alquiler del inquilino que supere el alquiler del inquilino determinado por la PHA. El propietario debe devolver inmediatamente cualquier pago en exceso al inquilino.

Responsabilidades del inquilino y de la PHA

La familia no es responsable de la parte del alquiler que corresponde al propietario y que está cubierta por la ayuda para la vivienda, y el propietario no puede rescindir el contrato de alquiler de una familia que recibe ayuda por impago por parte de la PHA.

Del mismo modo, la PHA solo es responsable de realizar el pago de la ayuda para la vivienda al propietario de conformidad con el contrato HAP. La PHA no es responsable del pago del alquiler del inquilino ni de ninguna otra reclamación del propietario, incluidos los daños a la unidad. La PHA no puede utilizar los pagos de ayuda para la vivienda ni otros fondos del programa (incluidas las reservas para gastos administrativos) para pagar ninguna parte del alquiler del inquilino ni ninguna otra reclamación del propietario.

Reembolsos de servicios públicos [24 CFR 983.353(d)]

Si el importe de la asignación para servicios públicos supera el pago total del inquilino, la PHA deberá pagar el importe del exceso al inquilino como reembolso por los servicios públicos pagados por este, y el alquiler que el inquilino debe pagar al propietario será cero.

La PHA puede pagar el reembolso de los servicios públicos directamente a la familia o al proveedor de servicios públicos en nombre de la familia. Si la PHA decide pagar directamente al proveedor de servicios públicos, debe notificar a la familia el importe pagado al proveedor.

Política de la AHA

La AHA realizará los reembolsos de los servicios públicos a la familia.

17-IX.D. OTROS GASTOS Y CARGOS [24 CFR 983.354]

Comidas y servicios de apoyo

Con la excepción de la asistencia PBV en complejos de vivienda asistida, el propietario no podrá exigir al inquilino el pago de los gastos de comidas o servicios de apoyo. El impago de dichos gastos no será motivo para la rescisión del contrato de alquiler.

En los complejos de vida asistida que reciben asistencia PBV, el propietario puede cobrar por las comidas o los servicios de apoyo. Estos cargos no pueden incluirse en el alquiler que se paga al propietario, ni el valor de las comidas y los servicios de apoyo puede incluirse en el cálculo del alquiler razonable. Sin embargo, el impago de dichos cargos es motivo para que el propietario rescinda el contrato de alquiler en un complejo de vida asistida.

Otros cargos del propietario

El propietario no podrá cobrar cantidades adicionales por conceptos que se incluyan habitualmente en el alquiler en la localidad o que se proporcionen sin coste adicional a los inquilinos no subvencionados en el inmueble.

17-IX.E. CONSERVACIÓN DE LOS REGISTROS DEL PROYECTO [24 CFR 983.12]

La normativa del 24 CFR 982.158 se aplica tanto a los programas basados en inquilinos como a los basados en proyectos de la PHA. Además, para cada proyecto PBV, la PHA debe mantener los siguientes registros durante toda la vigencia del contrato HAP y durante los tres años siguientes:

- Registros que documenten los fundamentos para la selección de la propuesta por parte de la PHA, si la selección es competitiva, o del proyecto, si la selección no es competitiva, incluidos los registros de la determinación de la selección del emplazamiento por parte de la PHA (véase 24 CFR 983.55) y los registros que documenten la finalización de la revisión del proceso de selección en el caso de las unidades propiedad de la PHA, así como copias de la notificación por escrito de la selección de la propuesta y la respuesta de la parte correspondiente.
- El análisis de impacto, si procede;
- La determinación de la acumulación de subvenciones, si procede;
- El registro de la revisión medioambiental, si procede;
- El acuerdo para celebrar el contrato HAP (AHAP), si procede;
- Prueba de finalización, si procede;
- El contrato HAP y cualquier cláusula adicional y/o enmienda, incluidas las enmiendas para prorrogar la vigencia del contrato;
- Documentos que acrediten los fundamentos de la determinación y redeterminación del alquiler por parte de la PHA al propietario.
- Registros que documenten la aprobación por parte del HUD de la entidad o entidades independientes, en el caso de unidades propiedad de la PHA;
- Registros de las características de accesibilidad del proyecto y de cada unidad contratada; y

- Otros registros que pueda requerir el HUD.

ANEXO 17-1: INFORMACIÓN SOBRE EL DESARROLLO DE LA PBV

(Rellene uno por cada desarrollo)

INFORMACIÓN SOBRE EL DESARROLLO

Nombre del desarrollo: [Insertar nombre del desarrollo PBV]

Dirección: [Insertar dirección completa del desarrollo PBV]

Información del propietario: [Insertar nombre y datos de contacto del propietario del desarrollo PBV. Si el desarrollo es propiedad de la PHA, introducir «Propiedad de la PHA».]

Empresa de gestión inmobiliaria: [Insertar nombre y datos de contacto de la empresa de gestión inmobiliaria, o introducir «Ninguna»].

Propiedad de la PHA: [Escriba «Sí» o «No». Si es «Sí», escriba el nombre de la entidad independiente]

Desarrollo con financiación mixta: [Escriba «Sí» o «No». En caso afirmativo, indique otros tipos de financiación (por ejemplo, LIHTC, HOME, etc.) y las unidades a las que se aplica otra financiación].

CONTRATO HAP

Fecha de entrada en vigor del contrato: [Introduzca la fecha de inicio del contrato HAP]

Requisitos HOTMA: [Si el contrato HAP se firmó antes del 18 de abril de 2017, introduzca «Pre-HOTMA». Si el contrato HAP se firmó el 18 de abril de 2017 o después, introduzca «Post-HOTMA».]

Vigencia del contrato HAP: [Ingresa la vigencia del contrato HAP]

Fecha de vencimiento del contrato: [Introduzca la fecha de vencimiento del contrato HAP]

UNIDADES PBV

	0 BR	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios	Total
N.º de unidades							
Alquiler inicial del contrato	\$	\$	\$	\$	\$	\$	



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

Tipo de estructura: [Identifique el tipo de estructura, es decir, vivienda unifamiliar independiente, dúplex o bifamiliar, casa adosada o casa adosada, edificio de baja altura (3 o 4 plantas, incluyendo apartamentos con jardín), edificio de gran altura (5 o más plantas)]

Tipo de vivienda: [Identifique si las unidades son una residencia independiente o una habitación individual].

RESPONSABILIDAD DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

[Introduzca la información de acuerdo con el Anexo C del HAP].

Servicios	Tipo de combustible (Gas, electricidad, gasóleo, carbón, otros)	Pagado por (inquilino/propietario)	Proporcionado por (inquilino/propietario)
Calefacción	Eléctrica	Inquilino	Propietario
Cocina	Eléctrica	Inquilino	Propietario
Calentamiento de agua	Eléctrico	Inquilino	Propietario
Otro eléctrico		Inquilino	Propietario
Agua		Propietario	Propietario
Alquiler		Propietario	Propietario
Recolección de basura		Propietario	Propietario
Aire acondicionado		Inquilino	Propietario
Frigorífico			
Cocina/Microondas			
Otros (especificar)			

Unidades accesibles y características: [Identifique qué unidades son accesibles y describa las características de accesibilidad o introduzca «Ninguna»]

Población objetivo: [Describa la población objetivo de acuerdo con el contrato HAP o introduzca «Ninguna»]

Unidades excluidas: [Identifique los tipos de unidades excluidas a continuación o introduzca «Ninguna»]

- **Servicios de apoyo:** [Escriba «Sí, véase el Anexo D del contrato HAP» o «No»]
- **Unidades para personas mayores:** [Escriba «Sí» o «No». En caso afirmativo, identifique qué unidades son para personas mayores].
- **Unidades para personas con discapacidad** (solo para contratos HAP firmados antes del 18 de abril de 2017) [Escriba «Sí» o «No». En caso afirmativo, identifique qué unidades son para personas con discapacidad].
- **Unidades FUPY/FYI:** [Introduzca «Sí» o «No». En caso afirmativo, identifique qué unidades son unidades FUP].



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

- ¿Hay unidades excluidas porque se encuentran en una zona censal con bajo índice de pobreza?
[Introduzca «Sí» o «No»].



LISTA DE ESPERA Y SELECCIÓN

Tipo de lista de espera: [Introduzca «Lista de espera basada en el sitio», «Combinada con HCV», «Lista de espera para todo el programa PBV» o «Fusionada con otro programa de vivienda asistida»].

Preferencias: [Introduzca «Igual que HCV; véase el capítulo 4» o describa las preferencias ofrecidas. Si difieren de HCV, indíquelo también en la sección 17.1.B de esta política].

Verificación de preferencias: [Introduzca «Igual que HCV; véase el capítulo 7» o describa cada una de las preferencias enumeradas anteriormente. Si difiere de HCV, indíquelo en la sección 17.1.B de esta política].

Para el programa PBV, ¿el límite de ingresos es el mismo que el del programa HCV? (Nota: en desarrollos con financiación mixta, también pueden aplicarse otros límites de ingresos). [Introduzca «Igual que HCV; véase el capítulo 3» o describa claramente. Si difiere de HCV, indíquelo en la sección 17.1.B de esta política].

OCUPACIÓN

Normas de subvención: [Escriba «Igual que HCV; véase el capítulo 5» o describa. Si difiere de HCV, indíquelo en la sección 17.1.B de esta política].

Pagos por vacantes: [Introducir de conformidad con el contrato HAP, parte 1, e, 2 y sección 17-V.F. del presente capítulo]

ANEXO 17-2: Disposiciones especiales aplicables a los TPV concedidos como parte de una conversión voluntaria de viviendas públicas en proyectos que incluyen unidades RAD PBV

[24 CFR Parte 972.200; Aviso PIH 2019-05; Aviso PIH 2019-23]

En determinadas circunstancias, el HUD permite a las pequeñas PHA reubicar un proyecto de vivienda pública (o parte de un proyecto) mediante la conversión voluntaria de las unidades en asistencia para vales de elección de vivienda para inquilinos. Con el fin de preservar la vivienda asequible para los residentes del proyecto, la PHA tiene prioridad para recibir vales de protección de inquilinos sustitutos (TPV). Como parte de la conversión voluntaria, la PHA tiene la opción de seguir gestionándolo como vivienda de alquiler. En tal caso, la PHA o el propietario posterior deben permitir que las familias existentes permanezcan en sus unidades utilizando el TPV en forma de ayuda basada en el inquilino. Sin embargo, en esta situación, la PHA puede optar por basar estos TPV en el antiguo proyecto de vivienda pública. Las familias deben seguir teniendo la opción de permanecer en su unidad utilizando la ayuda basada en el inquilino. Para que la PHA pueda basar la ayuda en el proyecto e incluir estas unidades en el contrato PBV HAP, la familia debe dar su consentimiento voluntario por escrito a la ayuda PBV, siguiendo los requisitos del apéndice A de la Notificación PIH 2019-05. Si la familia no da su consentimiento a la asistencia PBV y decide seguir utilizando la asistencia basada en el inquilino, la unidad de la familia quedará excluida del contrato PBV HAP hasta que la familia se mude o dé su consentimiento para cambiar a la asistencia PBV. En general, todas las normas y directrices aplicables al programa PBV estándar se aplican a estas unidades.

La PHA también puede convertir unidades del mismo antiguo proyecto de vivienda pública al programa PBV en el marco del programa de demostración de asistencia para el alquiler (RAD). La ley RAD autoriza al HUD a eximir del cumplimiento de determinadas disposiciones legales y reglamentarias que rigen el programa PBV estándar y a especificar requisitos alternativos. Con el fin de facilitar el trato uniforme de los residentes y las unidades del proyecto, la Notificación PIH 2019-23 amplió algunos de los requisitos alternativos a las unidades PBV no RAD del proyecto convertido (es decir, las unidades TPV del proyecto). Por lo tanto, aunque las unidades TPV PBV del proyecto convertido suelen cumplir los requisitos del programa PBV estándar que se enumeran en este capítulo, cuando el HUD ha especificado requisitos alternativos para las unidades PBV no incluidas en el RAD del proyecto, las unidades TPV PBV cumplirán los requisitos descritos en el capítulo 18 de esta política para el programa RAD PBV.

Requisitos RAD aplicables a las unidades no RAD del proyecto

Requisito alternativo en virtud de RAD según se indica en la Notificación PIH 2019-23	Política PBV estándar que no se aplica	Política aplicable en el capítulo 18



1.6.A.4. Selección del emplazamiento: cumplimiento de los objetivos del PBV	17-II.G. SELECCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO Se aplican las NORMAS, con la excepción de los requisitos de desconcentración de la pobreza y ampliación de las oportunidades económicas y de vivienda.	18-II.F. NORMAS DE SELECCIÓN DEL EMPLACAMIENTO
1.6.B.5.d. Bonificaciones por servicios públicos específicos del emplazamiento PBV	Requisito alternativo en virtud de la RAD. No existe una política correspondiente en el capítulo 17.	18-VII.C. SUBVENCIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS
1.6.C.1. No se volverá a evaluar a los inquilinos tras la conversión	Las políticas contenidas en el capítulo 3 relativas a la elegibilidad no se aplican a los inquilinos existentes que reciben TPV.	18-V.B. PROHIBICIÓN DE REEVALUACIÓN DE LOS INQUILINOS EXISTENTES TRAS LA CONVERSIÓN
1.6.C.2. Derecho de retorno	Requisito alternativo en virtud del RAD. No existe una política correspondiente en el capítulo 17.	18-I.D. REQUISITOS DE REUBICACIÓN
1.6.C.3. Introducción gradual de los aumentos de alquiler de los inquilinos	Requisitos alternativos en virtud del RAD. No hay ninguna política correspondiente en el capítulo 17.	18-VIII.D. INTRODUCCIÓN PROGRESIVA DE LOS AUMENTOS DEL ALQUILER DE LOS INQUILINOS
1.6.C.4. Programas de autosuficiencia familiar (FSS) y de coordinador de oportunidades y servicios de autosuficiencia para residentes (ROSS-SC)	No se incluyen en el plan administrativo.	18-VI.C. PARTICIPANTES EN LOS PROGRAMAS FSS Y ROSS DE VIVIENDA PÚBLICA

Plan administrativo

1.6.C.5. Participación de los residentes y financiación	Requisito alternativo en virtud del RAD. No existe una política correspondiente en el capítulo 17.	18-VI.D. PARTICIPACIÓN DE LOS RESIDENTES Y FINANCIACIÓN
1.6.C.6. Derechos procesales de los residentes	Se aplican las políticas relacionadas con las audiencias del capítulo 16, con los derechos procesales y los requisitos de notificación adicionales que se describen en el capítulo 18.	18-VI.H. DERECHOS PROCEDIMENTALES DE LOS RESIDENTES
1.6.C.7. Exención por ingresos del trabajo (EID)	Requisitos alternativos en virtud de la RAD para residentes actuales. Las nuevas admisiones se rigen por las políticas del capítulo 6.	18-VI.G. NO CONSIDERACIÓN DE LOS INGRESOS DEL TRABAJO
1.6.C.8. Jobs Plus	No cubierto en el plan administrativo.	No existe una política correspondiente.
1.6.C.9. Cuando el pago total del inquilino supera el alquiler bruto	Requisitos alternativos en virtud del RAD para los residentes actuales. Las nuevas admisiones se rigen por las políticas establecidas en 17-VII.B. ARRENDAMIENTO, Continuación de los pagos de asistencia para la vivienda.	18-VI.B. ARRENDAMIENTO, Continuación de los pagos de asistencia para la vivienda
1.6.C.10. Unidad infraocupada	Requisitos alternativos en virtud del RAD para los residentes actuales. Las nuevas admisiones se rigen por 17-VII.C. MUDANZAS, Hacinment	18-VI.E. MOVES, Unidades superpobladas, subocupadas y accesibles



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Plan administrativo

	ocupadas y accesibles	
1.6.D.4. Establecimiento de la lista de espera	Requisitos alternativos en virtud del RAD para el establecimiento inicial de la lista de espera. Una vez establecida la lista de espera, siga 17-VI.E. SELECCIÓN DE LA LISTA DE ESPERA	18-V.D. ORGANIZACIÓN DE LA LISTA DE ESPERA
1.6.D.10. Certificaciones iniciales y cálculos del alquiler de los inquilinos	Requisitos alternativos según el RAD para los residentes actuales. No hay ninguna política correspondiente en el capítulo 17.	18-VIII.C. ALQUILER DEL INQUILINO AL PROPIETARIO, Certificaciones iniciales

Tenga en cuenta que, si bien el Aviso PIH 2019-05 establece que la PHA debe evaluar a las familias para determinar su elegibilidad para un vale de protección para inquilinos y que las familias deben estar por debajo del límite de bajos ingresos (80 % del AMI), el Aviso PIH 2019-23 exime de estos requisitos a los residentes de proyectos que incluyen unidades RAD PBV.

Capítulo 18

BONOS BASADOS EN PROYECTOS (PBV) EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE DEMOSTRACIÓN DE AYUDA AL ALQUILER (RAD)

INTRODUCCIÓN

Este capítulo describe las normas del HUD y las políticas de la PHA relacionadas con el programa de vales basados en proyectos (PBV) en el marco del programa de demostración de asistencia para el alquiler (RAD) en ocho partes:

Parte I: Requisitos generales. Esta parte describe las disposiciones generales del programa PBV, incluidos los requisitos de autoridad presupuestaria máxima, los requisitos de reubicación y los requisitos de igualdad de oportunidades.

Parte II: Selección de proyectos PBV. Esta parte describe el límite máximo de asistencia para los proyectos que reciben asistencia PBV, la propiedad y el control, y las normas de selección de emplazamientos.

Parte III: Unidades de vivienda. Esta parte describe los requisitos relacionados con las normas de calidad de la vivienda, el tipo y la frecuencia de las inspecciones, y la accesibilidad de la vivienda para las personas con discapacidad.

Parte IV: Contrato de pagos de asistencia para la vivienda. Esta parte trata los requisitos y las políticas del contrato HAP, incluyendo la ejecución y la vigencia del contrato HAP.

Parte V: Selección de los participantes en el programa PBV. Esta parte describe los requisitos y las políticas que rigen la forma en que la PHA y el propietario seleccionarán a las familias que recibirán la ayuda del PBV.

Parte VI: Ocupación. Esta parte trata los requisitos de ocupación relacionados con el contrato de arrendamiento y describe en qué condiciones se permite o se exige a las familias mudarse.

Parte VII: Determinación del alquiler del contrato. Esta parte describe cómo se determina el alquiler inicial que se pagará al propietario y cómo se volverá a determinar el alquiler a lo largo de la vigencia del contrato HAP.

Parte VIII: Pagos al propietario. En esta parte se describen los tipos de pagos que los propietarios pueden recibir en virtud de este programa.

PARTE I: REQUISITOS GENERALES

18-I.A. RESUMEN E HISTORIA DEL PROGRAMA RAD

El programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) fue autorizado en 2012 con el fin de evaluar la eficacia de la conversión de viviendas públicas, propiedades de rehabilitación moderada y unidades acogidas a los programas de complementos de alquiler y ayudas al alquiler en ayudas al alquiler a largo plazo basadas en proyectos de la Sección 8. Los cuatro objetivos principales del programa son los siguientes:

Preservar y mejorar las viviendas públicas y otras viviendas asistidas.

Estandarizar la administración de la gran cantidad de programas y normas de vivienda subvencionados por el gobierno federal. Las conversiones tienen por objeto promover la eficiencia operativa mediante el uso de un modelo de asistencia basado en proyectos de la Sección 8 que ha demostrado su eficacia y efectividad durante más de 30 años. En otras palabras, el RAD alinea las propiedades elegibles más estrechamente con otros programas de vivienda asequible.

Atraer capital privado para la renovación de inmuebles. Mediante este modelo, los inmuebles pueden aprovechar la deuda privada y el capital privado para realizar reparaciones importantes.

Aumentar las oportunidades de movilidad de los inquilinos.

En virtud del primer componente, una PHA con unidades de vivienda pública puede presentar una solicitud al HUD para convertir algunas o todas sus unidades de vivienda pública en contratos HAP a largo plazo basados en proyectos en virtud de:

Asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA) en el marco de la Oficina de Programas de Vivienda Multifamiliar del HUD. Vales basados en proyectos (PBV) en el marco de la Oficina de Vivienda Pública e Indígena (PIH) del HUD.

Este capítulo se centrará en las conversiones de viviendas públicas al programa PBV en el marco del RAD.

Para distinguir entre los requisitos para la conversión de viviendas públicas en el marco del RAD y las unidades PBV en el marco del programa PBV estándar, nos referiremos al programa PBV estándar y al programa RAD PBV.

18-I.B. REGLAMENTOS APLICABLES

En general, las normas para los programas PBV estándar y RAD siguen las normas del programa HCV basado en inquilinos que se encuentran en 24 CFR Parte 982. Sin embargo, algunas partes importantes de las normas basadas en inquilinos no se aplican al programa basado en proyectos. 24 CFR Parte 983 describe las secciones de 24 CFR Parte 982 que no son aplicables al programa basado en proyectos.

Para el programa RAD PBV, el Congreso autorizó al HUD a eximir de determinadas disposiciones legales y reglamentarias o a establecer requisitos alternativos al programa PBV estándar. Estas disposiciones se identifican en la Notificación PIH 2019-23 (emitida el 5 de septiembre de 2019). Cualquier unidad PBV no RAD ubicada en el proyecto cubierto está sujeta a las mismas exenciones y requisitos alternativos cuando se indique en la Notificación PIH 2019-23 y en esta política.

En caso contrario, todos los requisitos reglamentarios y legales del programa PBV estándar establecidos en el título 24 del CFR, parte 983, y en la sección 8(o)(13) de la Ley de Vivienda de 1937, así como todos los avisos y directrices vigentes y posteriores de la Oficina de Vivienda Pública e Indígena (PIH), incluidos los manuales relacionados, se aplican al RAD PBV. Esto incluye los requisitos de revisión ambiental, Davis-Bacon y de vivienda justa.

El RAD está autorizado por la Ley de Asignaciones Consolidadas y Continuas de 2012 (Ley Pública 112-55, aprobada el 18 de noviembre de 2011), modificada por la Ley de Asignaciones Consolidadas de 2014 (Ley Pública 113-76, aprobada el 17 de enero de 2014), la Ley de Asignaciones Consolidadas y Continuas de 2015 (Ley Pública 113-235, aprobada el 6 de diciembre de 2014), la Ley de Asignaciones Consolidadas de 2016 (Ley Pública 114-113, aprobada el 18 de diciembre de 2015), la Ley de Asignaciones Consolidadas de 2017 (Ley Pública 115-31, aprobada el 5 de mayo de 2017) y la sección 237 del Título II, División L, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano, y Agencias Relacionadas, de la Ley de Asignaciones Consolidadas de 2018 (Ley Pública 115-141, aprobada el 23 de marzo de 2018), en conjunto, la «Ley RAD».

Los requisitos específicos del programa RAD se pueden encontrar en lo siguiente:

En general, los proyectos de vivienda pública que convierten la asistencia en virtud del RAD están sujetos a los términos de la notificación vigente en el momento del cierre. Para todos los tipos de conversión, el HUD se reserva el derecho, a su entera discreción y a petición del solicitante, de aplicar las disposiciones de versiones anteriores de esta notificación a los participantes en el programa que estén cerca de la conversión.

La Notificación PIH 2023-19 (REV-4) modifica la Notificación PIH 2019-23 y la Notificación PIH 2021-07 y entró en vigor de inmediato.

El aviso PIH 2019-23 era aplicable inmediatamente en el momento del cierre a todos los proyectos que convirtieran la asistencia (independientemente de la ejecución de un compromiso de conversión). El aviso PIH 2019-23 se publicó el 5 de septiembre de 2019.

- Excepto en lo que respecta a los cambios en los criterios de elegibilidad y selección de proyectos, no incluidos en esta política, que entrarán en vigor tras un período de comentarios de 30 días.

La Notificación PIH 2012-32, REV-3 era aplicable a los proyectos que solicitaban la conversión de la asistencia a través del RAD, incluidos aquellos para los que ya se había emitido un CHAP cuando se publicó el 12 de enero de 2017.

- Excepto en lo que respecta a los cambios en los criterios de elegibilidad y selección de proyectos, no incluidos en esta política, que entraron en vigor tras un periodo de comentarios de 30 días.

El aviso PIH 2012-32, REV-2 era aplicable a los proyectos que solicitaban la conversión de la ayuda a través del RAD, incluidos aquellos en los que ya se había emitido un CHAP cuando se publicó el 15 de junio de 2015.

- Salvo en lo que respecta a los cambios en los criterios de elegibilidad y selección de proyectos, no incluidos en esta política, que entrarán en vigor tras un período de comentarios de 30 días.

Guía de referencia rápida del RAD para viviendas públicas que se convierten a la asistencia PBV

(2/22) Guía de bienvenida del RAD para nuevos beneficiarios: primer componente del RAD (3/15)

Aviso PIH 2016-17, Aviso del Programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) sobre los requisitos de vivienda justa y derechos civiles y los requisitos de reubicación aplicables al primer componente del RAD: conversiones de viviendas públicas.

- Este aviso se aplica a todos los proyectos que han solicitado la conversión al RAD pero que aún no se han convertido a fecha de 10 de noviembre de 2016.

Aviso PIH 2014-17, Requisitos de reubicación en el marco del programa RAD, viviendas públicas en el primer componente.

- Este aviso puede aplicarse a proyectos que se hayan convertido al RAD antes del 10 de noviembre de 2016 Y que hayan solicitado y recibido la aprobación del HUD para registrarse por este aviso. Consulte el Aviso PIH 2016-17, Sección 1, Párrafo 1.3 para conocer su aplicabilidad.

Preguntas frecuentes sobre el RAD (<http://www.radresource.net/search.cfm>)

NOTA: Las políticas de este capítulo siguen el Aviso PIH 2019-23 (REV-4), modificado por el Aviso complementario 4B del RAD.

Política de la PHA

<u>Proyecto</u>	<u>Fecha de cierre</u>	<u>Aviso RAD</u>

En otras palabras, el programa PBV estándar sigue muchas de las mismas regulaciones que el programa HCV basado en los inquilinos, pero no todas, y el programa RAD PBV sigue muchas de las mismas regulaciones que el programa PBV estándar, pero no todas.

Las agencias MTW pueden aplicar actividades que afecten al programa PBV y que estén aprobadas en el Plan MTW a las propiedades que se conviertan al RAD, siempre que no entren en conflicto con los requisitos del RAD.

18-I.C. ASISTENCIA CON VALE BASADA EN EL INQUILINO VS. ASISTENCIA CON VALE BASADA EN EL PROYECTO [24 CFR 983.2]

Gran parte de la normativa del programa de vales basados en el inquilino también se aplica al programa PBV. Por consiguiente, muchas de las políticas de la PHA relacionadas con la asistencia basada en el inquilino también se aplican a la asistencia RAD PBV. Las disposiciones de la normativa sobre vales basados en el inquilino que no se aplican al programa PBV se enumeran en 24 CFR 983.2.

Política de la AHA

Salvo que se indique lo contrario en este capítulo, o a menos que lo prohíban específicamente las normas del programa PBV, las políticas de la AHA para el programa de vales basados en los inquilinos que figuran en este plan administrativo también se aplican al programa RAD PBV y a sus participantes. El presente capítulo tiene por objeto abordar los requisitos específicos del programa RAD PBV.

Véase el Anexo 18-1 para obtener información sobre los proyectos a los que la AHA ha concedido asistencia RAD PBV.

18-I.D. REQUISITOS DE REUBICACIÓN

Para los proyectos que soliciten la conversión de la ayuda en virtud del primer componente del RAD y que se conviertan a partir del 10 de noviembre de 2016, se aplicará lo siguiente [Aviso PIH 2016-17]:

En algunos proyectos, es posible que los residentes actuales deban ser reubicados como consecuencia de reparaciones, demoliciones y reconstrucciones de las propiedades, o cuando la asistencia se transfiere de un sitio a otro. Las normas del programa RAD prohíben la reubicación permanente e involuntaria de los residentes como consecuencia de la conversión. Los residentes que sean reubicados temporalmente conservan el derecho a regresar al proyecto una vez que este se haya completado. Las unidades PBV no pertenecientes al RAD ubicadas en el mismo proyecto también están sujetas al derecho de retorno.

La ayuda para el traslado que se proporcione a los residentes variará en función del tiempo que dure el traslado. Se debe notificar debidamente a los residentes con antelación los requisitos de traslado, de conformidad con las normas del programa RAD y los requisitos de la Ley Uniforme de Traslado (URA), así como otros requisitos que puedan ser aplicables, como la sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, en su versión modificada. En los apéndices 2 a 5 de la Notificación PIH 2014-17 se incluyen modelos de avisos informativos. Se requiere un plan de reubicación por escrito si la conversión al RAD implica una reubicación permanente (incluido un traslado relacionado con una transferencia de asistencia) o una reubicación temporal que se prevé que dure más de un año. Aunque la PHA no está obligada a disponer de un plan de reubicación por escrito para las reubicaciones temporales de un año o menos, el HUD recomienda encarecidamente a las PHA que elaboren uno. El apéndice II de la Notificación PIH 2016-17 contiene el contenido recomendado para un plan de reubicación.

Además, las PHA deben llevar a cabo un proceso de planificación que cumpla con la Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su versión modificada (URA), aunque

no todas las reubicaciones en virtud de la RAD darán lugar a los requisitos establecidos en la URA. La ley URA y sus reglamentos de aplicación se encuentran en 49 CFR Parte 24. Las obligaciones derivadas de la reubicación de residentes en virtud de la RAD son más amplias que la asistencia y los pagos por reubicación previstos en la URA.

Cualquier residente que deba ser reubicado temporalmente para facilitar la rehabilitación o la construcción tendrá derecho a regresar a: a) una unidad en la urbanización una vez que se haya completado la rehabilitación o la construcción, siempre que el hogar del residente no se encuentre en condiciones de vivienda insuficiente; o b) una unidad en la urbanización que ofrezca las mismas características principales que la unidad del residente en la urbanización antes de la implementación de la conversión RAD.

Cuando se justifique y apruebe la transferencia de la ayuda a un nuevo emplazamiento, los residentes del desarrollo en conversión tendrán derecho a residir en una unidad subvencionada en el nuevo emplazamiento una vez finalizada la rehabilitación o la construcción.

Si los planes de conversión propuestos por la PHA impiden que un residente regrese al complejo, se le debe dar al residente la oportunidad de comentar y/u objetar dichos planes. Las PHA deben modificar los planes del proyecto para acomodar el derecho del residente a regresar al complejo si se le impide regresar al mismo.

Entre los ejemplos de planes de proyecto que pueden impedir que un residente regrese al complejo se incluyen, entre otros, los siguientes:

- Cambios en la distribución de los dormitorios del complejo que reduzcan el tamaño de las unidades, lo que daría lugar a que el residente se quedara sin vivienda adecuada;
- El residente no puede ser alojado en las unidades asistidas restantes debido a una reducción en el número de unidades asistidas en el complejo;
- Requisitos de elegibilidad por límite de ingresos asociados al programa LIHTC u otro programa; y
- No proporcionar una adaptación razonable, en violación de la ley aplicable, cuando dicha adaptación razonable puede incluir la instalación de características de accesibilidad que sean necesarias para el residente.

Los residentes de una urbanización en proceso de conversión que no puedan regresar a la misma pueden aceptar voluntariamente la oferta de la PHA o del propietario de reubicarse de forma permanente en una vivienda alternativa, renunciando así a su derecho a regresar a la urbanización una vez finalizada la rehabilitación o la construcción. En este caso, la PHA debe obtener el consentimiento por escrito del residente para la reubicación permanente voluntaria en lugar de regresar a la urbanización. Las PHA tienen prohibido emplear cualquier táctica para presionar a los residentes a renunciar a su derecho a regresar o a aceptar otras opciones de vivienda. Además, una PHA no puede rescindir el contrato de alquiler de un residente si no obtiene su consentimiento y este desea ejercer su derecho a regresar.

En el caso de transacciones RAD multifásicas, el residente tiene derecho a regresar al desarrollo o a otras fases convertidas del desarrollo que estén disponibles para ocupación en el momento en que el residente sea elegible para ejercer su derecho de regreso. Por lo general, el derecho de retorno del residente debe satisfacerse dentro del desarrollo asociado a la unidad original del residente; sin embargo, la PHA puede tratar varios desarrollos convertidos en el mismo emplazamiento como uno solo a efectos del derecho de retorno. Si la PHA desea que el residente ejerza el derecho de retorno en una fase futura, deberá obtener el consentimiento por escrito del residente.

Las opciones de vivienda alternativas pueden incluir una variedad de opciones de vivienda, entre las que se incluyen, entre otras:

- Traslados a viviendas públicas
- Admisión a otras propiedades de vivienda asequible sujetas a las normas del programa aplicable
- Asistencia con vales de elección de vivienda (HCV)
- Programas de acceso a la vivienda sujetos a las normas aplicables del programa
- Otras opciones identificadas por la PHA

Sin embargo, para los proyectos que solicitaron la conversión antes del 10 de noviembre de 2016, se aplica lo siguiente [Aviso PIH 2014-17]:

En algunas urbanizaciones, es posible que los residentes actuales deban ser reubicados como consecuencia de reparaciones, demoliciones y reconstrucciones de las propiedades, o cuando la ayuda se transfiere de un lugar a otro. Las normas del programa RAD prohíben la reubicación permanente e involuntaria de los residentes como consecuencia de la conversión. Los residentes que sean reubicados temporalmente conservan el derecho a regresar al proyecto una vez que este haya finalizado.

La ayuda para la reubicación que se proporcione a los residentes variará en función del tiempo que dure la reubicación. Se debe notificar debidamente a los residentes con antelación los requisitos de reubicación, de conformidad con las normas del programa RAD y los requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación (URA).

En los apéndices 2 a 5 de la Notificación PIH 2014-17 se incluyen modelos de avisos informativos. Aunque la PHA no está obligada a disponer de un plan de reubicación por escrito, el HUD recomienda encarecidamente a las PHA que elaboren uno. El apéndice I de la Notificación PIH 2014-17 contiene el contenido recomendado para un plan de reubicación.

Además, las PHA deben llevar a cabo un proceso de planificación que cumpla con la Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su versión modificada (URA), aunque no todas las reubicaciones en virtud del RAD darán lugar a los requisitos de la URA. La ley URA y sus reglamentos de aplicación se encuentran en 49 CFR Parte 24.

Cualquier residente que deba ser reubicado temporalmente para facilitar la rehabilitación o la construcción tendrá derecho a regresar a una unidad asistida en el complejo una vez que se haya completado la rehabilitación o la construcción. Cuando se justifique y apruebe el traslado de la asistencia a un nuevo emplazamiento, los residentes del complejo en proceso de conversión tendrán derecho a residir en una unidad asistida en el nuevo emplazamiento una vez que se haya completado la rehabilitación o la construcción. Los residentes de un complejo en proceso de conversión de la asistencia pueden aceptar voluntariamente la oferta de la PHA o del propietario

de reubicación permanente en otra unidad asistida, renunciando así a su derecho a regresar al complejo una vez finalizada la rehabilitación o la construcción.



18-I.E. REQUISITOS DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES [24 CFR 983.8; 24 CFR 5.105; Aviso PIH 2016-17]

Las conversiones RAD se rigen por las mismas autoridades de derechos civiles que regulan las actividades asistidas por el HUD en general. Estas autoridades prohíben la discriminación e imponen obligaciones afirmativas a los participantes en los programas del HUD. Las PHA deben cumplir con todas las leyes aplicables en materia de vivienda justa y derechos civiles, incluidas, entre otras, la Ley de Vivienda Justa, el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, cuando realicen la planificación de la reubicación y presten asistencia para la reubicación. Por ejemplo, las personas con discapacidad que regresen al proyecto RAD no pueden ser rechazadas ni incluidas en una lista de espera por falta de unidades accesibles. Se debe satisfacer su necesidad de una unidad accesible. Consulte el *Aviso sobre vivienda justa, derechos civiles y reubicación del RAD* [Aviso PIH 2016-17] para obtener más información.

PARTE II: SELECCIÓN DE PROYECTOS PBV

18-II.A. RESUMEN

A diferencia del programa PBV estándar, en el que la PHA suele seleccionar la propiedad mediante un proceso de selección de propuestas de los propietarios, los proyectos seleccionados para recibir asistencia en el marco del RAD PBV se seleccionan de conformidad con las disposiciones del Aviso PIH 2019-23. Por lo tanto, no se aplica el artículo 24 CFR 983.51, ya que el HUD selecciona las propiedades RAD mediante un proceso de selección competitivo.

18-II.B. PROPIEDAD Y CONTROL [Aviso PIH 2019-23]

Para los proyectos regidos por el Aviso PIH 2019-23, se aplica lo siguiente:

- En el marco del programa PBV, el administrador del contrato y el propietario que figura en el contrato no pueden ser la misma entidad jurídica (es decir, la PHA no puede celebrar un contrato consigo misma). Para evitar esta situación, la PHA puede: 1) Transferir la propiedad del proyecto a una filial sin ánimo de lucro o a un organismo de la PHA (incluida una «entidad con un único fin» que no posea nada más que la propiedad, lo que normalmente será un requisito del prestamista o inversor), o 2) La PHA puede constituir una entidad relacionada que se encargue de la gestión y el arrendamiento y que pueda actuar como propietaria a efectos del contrato HAP de la Sección 8; en este caso, el HAP se celebra entre la PHA (como administrador del contrato) y la entidad relacionada con la PHA (como propietaria a efectos del contrato HAP). Tenga en cuenta que, en el segundo caso, tanto la PHA como la entidad que actúa como propietaria a efectos del contrato HAP deberán firmar el Acuerdo de uso RAD [RAD Resource Desk FAQ 01/24/19].
- Salvo en los casos en que se permita facilitar el uso de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos, tanto durante el plazo inicial como durante los plazos de renovación del contrato HAP, la propiedad debe pertenecer a una entidad pública o sin fines de lucro. El HUD también puede permitir que la propiedad del proyecto se transfiera a una entidad de crédito fiscal controlada por una entidad con fines de lucro para facilitar el uso de créditos fiscales para el proyecto, pero solo si el HUD determina que la PHA o una entidad sin fines de lucro conserva un interés en los beneficios. El requisito de que sea una entidad pública o sin ánimo de lucro, o que la PHA o una entidad sin ánimo de lucro conserve un interés en una propiedad propiedad de una entidad de crédito fiscal controlada por una entidad con ánimo de lucro, se cumple si una entidad pública o sin ánimo de lucro (o entidades), directamente o a través de una filial de su propiedad al 100 %, (1) tiene un interés de dominio absoluto sobre la propiedad; (2) es el arrendador en virtud de un contrato de arrendamiento del terreno con el propietario de la propiedad; (3) tiene la autoridad legal directa o indirecta para dirigir los intereses financieros y legales del propietario del inmueble con respecto a las unidades RAD, (4) posee el 51 % o más de las participaciones del socio general en una sociedad limitada o el 51 % o más de las participaciones del miembro gerente en una sociedad de responsabilidad limitada con todos los poderes de un socio general o miembro gerente, según corresponda; (5) es propietario de un porcentaje menor de las participaciones del socio general o del miembro gerente y tiene determinados derechos de control aprobados por el HUD; (6) es propietario del 51 % o más de todas las participaciones en una sociedad limitada o una sociedad de responsabilidad limitada y ostenta determinados derechos de control aprobados por el HUD; o (7) demuestra otros acuerdos de propiedad y control aprobados por el HUD.

- El control puede establecerse a través de los términos de los documentos que rigen al propietario del proyecto o mediante un Acuerdo de Control, siempre que, en cualquiera de los dos casos, la modificación de los términos de control requiera el consentimiento del HUD.

Para los proyectos sujetos a los requisitos de la Notificación PIH 2012-32, REV-3, se aplica el siguiente texto:

- Salvo cuando se permita para facilitar el uso de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos, durante el plazo inicial y los plazos de renovación del contrato HAP, la propiedad debe ser de una entidad pública o sin fines de lucro. El requisito de una entidad pública o sin fines de lucro se cumple si una entidad pública o sin fines de lucro (o entidades), directamente o a través de una filial de propiedad exclusiva (1) tiene un interés de dominio absoluto sobre la propiedad; (2) es el arrendador en virtud de un contrato de arrendamiento del terreno con el propietario de la propiedad; (3) tiene la autoridad legal directa o indirecta para dirigir los intereses financieros y legales del propietario con respecto a las unidades RAD, (4) posee el 51 % o más de las participaciones del socio general en una sociedad limitada o el 51 % o más de las participaciones del miembro gerente en una sociedad de responsabilidad limitada con todos los poderes de un socio general o miembro gerente, según corresponda; (5) posee un porcentaje menor de las participaciones del socio general o del miembro gerente y tiene ciertos derechos de control aprobados por el HUD; (6) posee el 51 % o más de todas las participaciones en una sociedad limitada o en una sociedad de responsabilidad limitada y tiene ciertos derechos de control aprobados por el HUD; o (7) otros acuerdos de propiedad y control aprobados por el HUD.
- Si se van a utilizar créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos, el HUD puede permitir que la propiedad se transfiera a una entidad de crédito fiscal controlada por una entidad con fines lucrativos si determina que la PHA conserva su participación en la propiedad. La conservación de la participación de la PHA en la propiedad incluye, entre otras cosas, lo siguiente:
 - La PHA, o una filial bajo su control exclusivo, es el socio general o miembro gerente;
 - La PHA conserva la propiedad y arrienda los bienes inmuebles a la entidad de crédito fiscal en virtud de un contrato de arrendamiento a largo plazo;
 - La PHA conserva el control sobre el arrendamiento de la propiedad y la determinación de la elegibilidad para el programa.
 - La PHA celebra un acuerdo de control por el cual la PHA conserva los derechos de consentimiento sobre determinados actos del propietario del proyecto y conserva determinados derechos sobre el proyecto;
 - Otros medios que el HUD considere aceptables.

Para los proyectos que convirtieron la asistencia antes de la implementación de la Notificación PIH 2012-32, REV-3, se aplica el siguiente texto:

- Durante el plazo inicial y los plazos de renovación del contrato HAP, la propiedad debe ser una de las siguientes:
 - Una entidad pública o sin ánimo de lucro que tenga la titularidad legal de la propiedad. La entidad debe tener la autoridad legal para dirigir los intereses financieros, legales, beneficiosos y de otro tipo de la propiedad; o

- Una entidad privada, si la propiedad tiene créditos fiscales por bajos ingresos. La PHA debe mantener el control mediante un contrato de arrendamiento del terreno.

18-II.C. UNIDADES PROPIEDAD DE LA PHA [24 CFR 983.57, Aviso FR 1/18/17 y Aviso PIH 2017-21]

Si el proyecto es propiedad de la PHA, la fijación del alquiler (incluida la redeterminación del alquiler y la determinación de la razonabilidad del mismo) y las funciones de inspección descritas en 24 CFR 983.57 deben ser realizadas por una entidad independiente aprobada por el HUD.

La definición de *propiedad o control* proporcionada en la Notificación PIH 2019-23 (mencionada anteriormente) se utiliza específicamente para determinar si una PHA mantiene el control sobre un proyecto a efectos del requisito del HUD relativo a la propiedad o el control del proyecto cubierto en virtud del RAD. A efectos de determinar si una entidad independiente desempeñará determinadas funciones para el proyecto, se utiliza la definición de «*propiedad de la PHA*» que figura en el artículo 24 CFR 982.4. Se trata de la misma definición que se utiliza para las unidades PBV estándar. En algunos casos, un proyecto puede cumplir la definición de *propiedad o control* del RAD, pero no puede considerarse propiedad de la PHA a efectos de exigir una entidad independiente.

La entidad independiente que presta los servicios del programa puede ser la unidad de la administración local general de la jurisdicción de la PHA (a menos que la PHA sea ella misma la unidad de la administración local general o un organismo de dicha administración), u otra entidad independiente pública o privada aprobada por el HUD.

La PHA puede compensar a la entidad independiente con los ingresos por tasas administrativas corrientes de la PHA (incluidas las cantidades acreditadas a la reserva para tasas administrativas). La PHA no puede utilizar otros ingresos del programa para compensar a la entidad independiente por sus servicios. La PHA y la entidad independiente no pueden cobrar a la familia ninguna tasa por los servicios prestados por la entidad independiente.

Política de la AHA

Si las unidades convertidas a PBV en virtud del RAD son viviendas propiedad de la AHA, esta identificará a una organización como entidad independiente aprobada por el HUD.



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

18-II.D. REQUISITOS DE ACUMULACIÓN DE SUBVENCIONES [Aviso PIH 2019-23; Aviso PIH 2012-32, REV-3; Aviso PIH 2012-32, REV-2]

Para los proyectos regidos por la Notificación PIH 2019-23, REV-4, se aplica lo siguiente:

- En el caso de una PHA que ya no cuente con unidades ACC como resultado del cierre pendiente o simultáneo, o que tenga menos de 50 unidades restantes y haya iniciado los procedimientos para enajenar sus últimas unidades ACC, no hay restricción en cuanto a la cantidad de fondos de vivienda pública que se pueden aportar al proyecto o proyectos cubiertos a través de la conversión. Sin embargo, la PHA debe estimar y planificar los pasivos y costes pendientes y debe seguir la Notificación PIH 2016-23 o la notificación que la sustituya en lo que respecta a las actividades administrativas necesarias para rescindir el ACC si no tiene planes de desarrollar viviendas públicas adicionales.
- En el caso de que la PHA continúe manteniendo otras unidades en su inventario en virtud de un ACC de vivienda pública, una contribución de fondos operativos al proyecto cubierto que supere el importe medio que el proyecto ha mantenido en reservas operativas durante los últimos tres años dará lugar a una revisión de la acumulación de subvenciones en virtud del artículo 24 CFR 4.13. Del mismo modo, cualquier contribución de fondos de capital, incluidos el factor de sustitución de viviendas (RHF) o la financiación transitoria para la demolición y disposición (DDTF), dará lugar a una revisión de la acumulación de subvenciones. A pesar de la revisión de la acumulación de subvenciones, las PHA deben tener en cuenta cómo los fondos de capital o las reservas operativas utilizados en la financiación de sus propiedades RAD pueden afectar a la salud física y financiera de las propiedades que permanecerán en su inventario de viviendas públicas.
- Tras la ejecución del contrato HAP, las PHA están autorizadas a utilizar fondos operativos y de capital para realizar los pagos HAP durante el resto del primer año natural en el que el contrato HAP esté en vigor. De lo contrario, una PHA no podrá aportar fondos del programa de vivienda pública al proyecto cubierto, a menos que dichos fondos hayan sido identificados en el RCC y convertidos al cierre para los fines del RAD de la Sección 8.

Para los proyectos regidos por la Notificación PIH 2012-32, REV-3, se aplica el siguiente texto:

- En el caso de una PHA que esté convirtiendo todas sus unidades ACC, no hay restricciones en cuanto a la cantidad de fondos de vivienda pública que pueden aportarse al proyecto cubierto al cierre; la PHA puede transferir todos los fondos del programa a los proyectos cubiertos. A fin de cubrir el costo de las actividades administrativas necesarias para rescindir el ACC, una vez que ya no tenga unidades bajo el ACC y no tenga planes de desarrollar viviendas públicas adicionales, la PHA puede:
 - Designar que se disponga de una reserva asociada al proyecto para financiar cualquier gasto de cierre de viviendas públicas (como una reserva para déficit operativo o una reserva específica para el cierre de la PHA). Los fondos que no se necesiten para los gastos de cierre de viviendas públicas permanecerán en dicha reserva o podrán transferirse a otra reserva asociada al proyecto (como la reserva de sustitución). A partir de entonces, estos fondos podrán utilizarse en el proyecto de conformidad con el uso autorizado de la reserva correspondiente; o
 - Conservar los fondos del programa de vivienda pública para este fin. Sin embargo, el HUD recuperará cualquier fondo de vivienda pública que una PHA no gaste en los costos de cierre.

- En el caso de que la PHA continúe manteniendo otras unidades en su inventario en virtud de un ACC de vivienda pública, una contribución de fondos operativos al proyecto cubierto que supere el importe medio que el proyecto ha mantenido en reservas operativas durante los últimos tres años dará lugar a una revisión de la acumulación de subvenciones en virtud del artículo 24 CFR 4.13. Del mismo modo, cualquier contribución de fondos de capital, incluidos el factor de sustitución de viviendas (RHF) o la financiación transitoria para la demolición y disposición (DDTF), dará lugar a una revisión de la acumulación de subvenciones. A pesar de la revisión de la acumulación de subvenciones, las PHA deben tener en cuenta cómo los fondos de capital o las reservas operativas utilizados en la financiación de sus propiedades RAD pueden afectar a la salud física y financiera de las propiedades que permanecerán en su inventario de viviendas públicas.
- Además, tras la ejecución del contrato HAP, las PHA están autorizadas a utilizar fondos operativos y de capital para realizar los pagos HAP durante el resto del primer año natural en el que el contrato HAP esté en vigor. De lo contrario, una PHA no podrá aportar fondos del programa de vivienda pública al proyecto cubierto, a menos que dicha financiación se haya identificado en el plan de financiación aprobado y se haya incluido en las «fuentes y usos» aprobados adjuntos al RCC.

Para los proyectos regidos por los requisitos de la Notificación PIH 2012-32, REV-2, se aplica el siguiente texto:

- En el caso de una PHA que esté convirtiendo todas sus unidades ACC, no hay restricciones en cuanto a la cantidad de fondos de vivienda pública que se pueden aportar al proyecto cubierto al cierre; la PHA puede transferir todos los fondos del programa al proyecto cubierto. El HUD recuperará cualquier fondo de vivienda pública que una PHA no haya gastado una vez que ya no tenga unidades bajo el ACC. En el caso de que la PHA continúe manteniendo otras unidades en su inventario bajo un ACC de vivienda pública, una contribución de fondos operativos al proyecto cubierto que exceda el monto promedio que el proyecto ha mantenido en reservas operativas durante los últimos tres años dará lugar a una revisión de la acumulación de subsidios en virtud del artículo 24 CFR 4.13. Del mismo modo, cualquier contribución de fondos de capital, incluidos el factor de sustitución de viviendas (RHF) o la financiación transitoria para la demolición y disposición (DDTF), dará lugar a una revisión de la acumulación de subvenciones. A pesar de la revisión de la acumulación de subvenciones, las PHA deben tener en cuenta cómo los fondos de capital o las reservas operativas utilizados en la financiación de sus propiedades RAD pueden afectar a la salud física y financiera de las propiedades que permanecerán en su inventario de viviendas públicas.

18-II.E. LÍMITE DEL PORCENTAJE DE PBV Y LÍMITE DE UNIDADES [Aviso PIH 2019-23 y Aviso PIH 2023-19]

Limitación del porcentaje del PBV

Los proyectos cubiertos no se tienen en cuenta para el importe máximo de ayuda que una PHA puede utilizar para el programa PBV (límite máximo del programa), que, en el marco del programa PBV estándar, se fija en el 20 % de las unidades autorizadas asignadas a una PHA en virtud del programa HCV, con la posibilidad de añadir un 10 % adicional de unidades que cumplan determinados requisitos. El número de unidades PBV excluidas del límite del programa PBV de la PHA no puede superar el número de antiguas unidades de vivienda pública que esas unidades PBV sustituyen en el transcurso de la conversión RAD. Todas las unidades PBV de un proyecto cubierto que sustituyan a antiguas unidades de vivienda pública en el momento de la conversión se excluyen tanto del numerador como del denominador al calcular el porcentaje de vales que puede asignar una PHA a un proyecto. Para aplicar esta disposición, el HUD exime de la sección 8(o)(13)(B) de la Ley de 1937, así como del 24 CFR 983.6.

Limitación del número máximo de unidades

Cuando el HUD publicó la REV-3 de la Notificación PIH 2012-32, se eliminó el límite del número de unidades asistidas en cada proyecto. En el programa PBV estándar, el límite se fija en 25 unidades o el 25 % de las unidades del proyecto, si este es mayor, con algunas excepciones. El HUD eximió de este requisito, y los proyectos regidos por la Notificación PIH 2019-23 y la Notificación PIH 2012-32, REV-3 no tienen límite en el número de unidades que pueden recibir ayuda PBV en un proyecto.

Sin embargo, para los proyectos que se rigen por la REV-2 de la Notificación PIH 2012-32, el límite máximo del número de unidades PBV en el proyecto se aumenta al 50 %. No obstante, en estos proyectos, siempre que las unidades cumplieran determinados criterios de excepción, la PHA podía haber convertido un número mayor de unidades al RAD PBV. Para los proyectos regidos **únicamente** por los requisitos de la Notificación PIH 2012-32, REV-2, se aplica el siguiente texto:

- En general, la PHA no puede proporcionar asistencia PBV para unidades de un proyecto si el número total de unidades de vivienda del proyecto que recibirán asistencia PBV durante la vigencia del contrato PBV HAP es superior al 50 % del número de unidades de vivienda (asistidas o no asistidas) del proyecto. Sin embargo, las PHA pueden superar el límite del 50 % cuando las unidades del proyecto estén ocupadas por familias de personas mayores y/o discapacitadas o familias que vayan a recibir servicios de apoyo. Estas unidades se denominan «unidades exceptuadas» y no se tienen en cuenta para el límite del proyecto.
- Para los proyectos regidos por los requisitos de la Notificación PIH 2012-32, REV-2 que decidan incluir unidades exentas, es posible que se requieran decisiones políticas adicionales.

Política de la AHA

Plan administrativo

Para los proyectos regidos por la Notificación PIH 2012-32, REV-2, la AHA no proporcionará asistencia RAD PBV para ninguna unidad exceptada.



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

18-II.F. NORMAS DE SELECCIÓN DE EMPLAZAMIENTOS [Aviso PIH 2019-23; Aviso PIH 2016-17]

Los requisitos de selección de emplazamientos establecidos en 24 CFR 983.55 se aplican al RAD PBV, con la excepción de las disposiciones relativas a la desconcentración de la pobreza y la ampliación de las oportunidades económicas y de vivienda para los emplazamientos de viviendas existentes.

Para facilitar el trato uniforme de los residentes y las unidades, cualquier unidad no incluida en el RAD PBV situada en el mismo proyecto estará sujeta a los términos de esta disposición.

El HUD llevará a cabo una revisión inicial de los derechos civiles del emplazamiento propuesto por la PHA en determinadas circunstancias. En el caso de las conversiones RAD PBV que impliquen nuevas construcciones situadas en una zona de concentración de minorías (ya sea en el emplazamiento de viviendas públicas existente o en un nuevo emplazamiento), el HUD determinará si se cumple alguna de las excepciones que permitirían la nueva construcción en una zona de concentración de minorías.

La PHA debe asegurarse de que su conversión RAD PBV, incluida cualquier nueva construcción asociada, sea coherente con su certificación para promover de manera afirmativa la vivienda justa y cumpla con las leyes de derechos civiles.

18-II.G. REVISIÓN AMBIENTAL [Aviso PIH 2019-23; *Requisitos de revisión ambiental para las conversiones RAD*, marzo de 2019]

El HUD no puede aprobar la presentación del plan de financiación de un solicitante a menos que se haya completado la revisión medioambiental requerida para el proyecto de conversión propuesto por el solicitante y se haya determinado que cumple con los requisitos de revisión medioambiental. Los documentos medioambientales deben presentarse a más tardar en la fecha de presentación del plan de financiación del solicitante. El HUD no emitirá un Compromiso de Conversión RAD (RCC) si el plan del proyecto no cumple los requisitos de revisión medioambiental descritos en el Anexo 1A de la Notificación PIH 2019-23. Una vez que el adjudicatario haya presentado una solicitud para un proyecto específico, no podrá tomar ninguna decisión que limite las acciones antes de que se complete la revisión medioambiental.

PARTE III: UNIDADES DE VIVIENDA

18-III.A. RESUMEN

Esta parte identifica las normas especiales de calidad de la vivienda que se aplican al programa RAD PBV, la accesibilidad de la vivienda para las personas con discapacidad y los procedimientos especiales para las inspecciones NSPIRE.

18-III.B. NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA [24 CFR 983.101 y 24 CFR 5.703]

Las normas de calidad de la vivienda para el programa basado en los inquilinos se aplican, en general, al programa PBV. Los requisitos de las normas de calidad de la vivienda para viviendas compartidas, alquiler de espacios para casas prefabricadas y la opción de propiedad de la vivienda no se aplican porque estos tipos de vivienda no reciben ayuda del programa PBV.

Pintura con plomo [24 CFR 983.101(c); Aviso PIH 2019-23]

Los requisitos relativos a la pintura con plomo para el programa de vales para inquilinos no se aplican al programa PBV. En su lugar, se aplican al programa PBV la Ley de Prevención del Envenenamiento por Pintura con Plomo (42 U.S.C. 4821-4846), la Ley de Reducción de los Riesgos de la Pintura con Plomo en Viviendas de 1992 (42 U.S.C. 4851-4856) y las normas de aplicación del título 24 del CFR, parte 35, subpartes A, B, H y R, y 40 CFR 745.227, se aplican al programa PBV.

18-III.C. ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD [Aviso PIH 2016-17]

Los requisitos federales de accesibilidad se aplican a todas las conversiones, ya sean de nueva construcción, modificaciones o instalaciones existentes. La vivienda debe cumplir con los requisitos de accesibilidad del programa de la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794) y las normas de aplicación en 24 CFR parte 8. La PHA debe garantizar que el porcentaje de viviendas accesibles cumpla con los requisitos de la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794), según lo implementado por las regulaciones del HUD en 24 CFR 8, subparte C.

Las viviendas ocupadas por primera vez después del 13 de marzo de 1991 deben cumplir los requisitos de diseño y construcción de la Ley de Enmiendas a la Vivienda Justa de 1988 y los reglamentos de aplicación del título 24 del CFR, sección 100.205, según proceda. (24 CFR 983.102)

18-III.D. INSPECCIÓN DE UNIDADES [24 CFR 983.103]

Inspección inicial [Guía de referencia rápida RAD, Aviso PIH 2019-23 y Aviso PIH 2023-19]

Según las normas estándar sobre PBV del artículo 24 CFR 983.103(c), la PHA debe inspeccionar y determinar que todas las unidades PBV propuestas cumplen plenamente con las normas de calidad de la vivienda antes de celebrar el contrato HAP, a menos que la PHA haya adoptado una política para celebrar un contrato HAP para unidades que no superen la inspección inicial como resultado de condiciones que no pongan en peligro la vida (opción NLT), o si la unidad ha superado una inspección alternativa, o ambas cosas. Es responsabilidad del administrador del contrato realizar esta inspección inicial (a menos que las unidades sean propiedad de la PHA). Sin embargo, con el fin de dar cabida a proyectos en los que se realizan reparaciones, el HUD ha eximido de este requisito cuando las unidades están siendo rehabilitadas. En este caso, las unidades deben cumplir las normas de calidad de la vivienda en la fecha indicada en el Compromiso de Conversión RAD (RCC). Para incluir la unidad en el contrato HAP y comenzar a realizar los pagos, la PHA puede basarse en la certificación del propietario de que no tiene motivos razonables para saber que existen condiciones que ponen en peligro la vida en la unidad o unidades que se van a añadir al contrato HAP, en lugar de realizar una inspección inicial. Durante el periodo de las obras, se aplican los requisitos de calidad de la vivienda. La PHA debe hacer cumplir las obligaciones del propietario del proyecto y realizar inspecciones cuando sea necesario (por ejemplo, en respuesta a quejas de los inquilinos u otra información que llegue a su conocimiento), y el propietario deberá corregir cualquier deficiencia de conformidad con los requisitos de NSPIRE (es decir, en un plazo máximo de 24 horas para las deficiencias que pongan en peligro la vida, y en un plazo máximo de 30 días naturales o cualquier prórroga aprobada por la PHA para otros defectos, pero no más tarde de la fecha de finalización de las obras indicada en el RCC).

Inspecciones de rotación [24 CFR 983.103(d), Aviso FR 1/18/17 y Aviso PIH 2017-20]

Antes de proporcionar asistencia a una nueva familia en una unidad contratada, la PHA debe inspeccionar la unidad. La PHA no puede proporcionar asistencia en nombre de la familia hasta que la unidad cumpla plenamente con las normas de calidad de la vivienda.

Inspecciones periódicas [24 CFR 983.103(e); Aviso FR 6/25/14]

Al menos una vez cada 24 meses (o una vez cada 36 meses en el caso de las PHA rurales pequeñas) durante la vigencia del contrato HAP, la PHA debe inspeccionar una muestra aleatoria que comprenda al menos el 20 % de las unidades contratadas en cada edificio, a fin de determinar si las unidades contratadas y las instalaciones se mantienen de conformidad con las normas de calidad de la vivienda. Las inspecciones por rotación no se tienen en cuenta para cumplir este requisito de inspección.

Política de la AHA

La AHA inspeccionará anualmente una muestra aleatoria que comprenda al menos el 20 % de las unidades contratadas en cada edificio para determinar si las unidades contratadas y las instalaciones se mantienen de acuerdo con las normas de calidad de la vivienda aplicables.

Si más del 20 % de la muestra de unidades contratadas inspeccionadas en un edificio no superan la inspección inicial, la PHA deberá volver a inspeccionar el 100 % de las unidades contratadas en el edificio.

Inspecciones alternativas [24 CFR 983.103(i); Aviso PIH 2016-05]

En el caso de un proyecto PBV financiado por un programa de vivienda federal, estatal o local que esté sujeto a inspecciones alternativas, la PHA podrá basarse en una inspección alternativa realizada al menos cada tres años para demostrar el cumplimiento de los requisitos de inspección.

Política de la AHA

La AHA no se basará en normas de inspección alternativas.

Inspecciones provisionales [24 CFR 983.103(f)]

Si un participante o un funcionario del gobierno notifica a la PHA una posible deficiencia, se aplicará lo siguiente:

- Si la deficiencia notificada pone en peligro la vida, la PHA deberá, en un plazo de 24 horas desde la notificación, inspeccionar la unidad de vivienda y notificar al propietario si se confirma la deficiencia que pone en peligro la vida. A continuación, el propietario deberá realizar las reparaciones en un plazo de 24 horas desde la notificación de la PHA.
- Si la deficiencia notificada no pone en peligro la vida, la PHA debe, en un plazo de 15 días a partir de la notificación, inspeccionar la unidad y notificar al propietario si se confirma la deficiencia. A continuación, el propietario debe realizar las reparaciones en un plazo de 30 días a partir de la notificación de la PHA o en cualquier prórroga aprobada por la PHA.

Política de la AHA

Durante una inspección provisional, la AHA generalmente inspeccionará solo las deficiencias que se hayan notificado. Sin embargo, el inspector registrará cualquier deficiencia adicional que observe y exigirá a la parte responsable que realice las reparaciones necesarias.

Si la inspección periódica ha sido programada o vence en un plazo de 90 días a partir de la fecha en que se programa la inspección especial, la AHA puede optar por realizar una inspección completa.

Inspecciones de seguimiento [24 CFR 983.103(f)(2)]

La PHA debe realizar las inspecciones de seguimiento necesarias para determinar si el propietario (o, si procede, la familia) ha corregido una infracción de las normas de calidad de la vivienda y debe realizar inspecciones para determinar la base para el ejercicio de los recursos contractuales y de otro tipo por el incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda por parte del propietario o la familia.

Inspecciones de control de calidad de supervisión [24 CFR 983.103(f)(3)]

Al realizar las inspecciones de control de calidad de supervisión de la PHA, esta debe incluir una muestra representativa tanto de las unidades basadas en inquilinos como de las basadas en proyectos.

Inspección de unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.103(g); Aviso PIH 2017-21]

En el caso de las unidades propiedad de la PHA, todas las inspecciones requeridas deben ser realizadas por una entidad independiente designada por la PHA y aprobada por el HUD. La entidad independiente debe proporcionar una copia de cada informe de inspección a la PHA. La PHA debe tomar todas las medidas necesarias en respuesta a los informes de inspección de la agencia independiente, incluido el ejercicio de los recursos contractuales por incumplimiento del contrato HAP por parte del propietario de la PHA.

PARTE IV: CONTRATO DE AYUDA PARA LA VIVIENDA (HAP)

18-IV.A. RESUMEN [*Guía de referencia rápida RAD PBV 6/20*]

Los proyectos de vivienda pública que se convierten al RAD no utilizan el Acuerdo PBV para celebrar un contrato de pagos de asistencia para la vivienda (AHAP). En su lugar, tras el cumplimiento de todos los requisitos contenidos en el Compromiso para celebrar un contrato HAP (CHAP) y el Compromiso de conversión al RAD (RCC), el proyecto se convierte inmediatamente al contrato RAD PBV HAP tras el cierre de cualquier financiación para la construcción. Los propietarios de proyectos de vivienda pública convertidos a la asistencia PBV a través del RAD celebran un contrato HAP con la PHA que administrará la asistencia PBV. Las unidades asistidas en virtud de un contrato RAD PBV HAP deben estar sujetas a restricciones de uso y asequibilidad a largo plazo y renovables.

18-IV.B. REQUISITOS DEL CONTRATO HAP

Información sobre el contrato [*Guía de referencia rápida del RAD PBV 6/20; Aviso PIH 2019-23*]

El programa RAD PBV utiliza el contrato HAP PBV para viviendas de nueva construcción o rehabilitadas (formulario HUD-52530A), modificado por la cláusula adicional RAD (formulario HUD-52621). Para los cierres a partir del 1 de enero de 2018, el HUD incorporó la cláusula adicional RAD directamente en el contrato PBV HAP estándar. Para los cierres que se produjeron antes del 1 de enero de 2018, la cláusula adicional RAD debe adjuntarse al contrato PBV HAP.

La distinción entre «viviendas existentes» y «viviendas rehabilitadas y de nueva construcción» queda invalidada por los requisitos del RAD. El proyecto también debe contar con un acuerdo inicial de uso del RAD. Todas las propiedades de vivienda pública convertidas al RAD financiadas con LIHTC también deben incluir una cláusula adicional LIHTC.

Ejecución y fecha de entrada en vigor del contrato HAP [*RAD Blast! 7/11/16*]

Los proyectos RAD PBV no emplean un acuerdo para celebrar un contrato de pagos de asistencia para la vivienda (AHAP) como en el programa PBV estándar. Por el contrario, cuando se cumplen las condiciones del CHAP y el RCC y se ha cerrado la conversión, la PHA ejecuta el contrato HAP. Los propietarios del proyecto pueden seleccionar la fecha de entrada en vigor del contrato HAP como el primer día de cualquiera de los dos meses siguientes a la finalización del cierre.

Plazo del contrato HAP [*Aviso PIH 2019-23*]

La duración inicial del contrato HAP no puede ser inferior a 15 años y puede ser de hasta 20 años a petición del propietario y con la aprobación de la agencia administradora de los vales. Al vencimiento de la duración inicial del contrato, y en cada renovación del mismo, el propietario debe aceptar cada oferta de renovación del contrato, por el número y la combinación prescritos de

unidades, ya sea en el emplazamiento del proyecto sujeto al contrato que expira o, a petición del propietario del proyecto y previa aprobación de la PHA y el HUD, en otro emplazamiento mediante una futura transferencia de la ayuda. Los contratos están sujetos a los términos y condiciones aplicables en el momento de cada oferta y, además, a la disponibilidad de fondos para cada año de cada renovación. Para aplicar esta disposición, el HUD exime de la sección 8(o)(13)(F) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, que permite un plazo mínimo de un año, así como de la sección 24 CFR 983.205(a), que regula la duración del contrato.

Acuerdo para celebrar un contrato HAP (AHAP) [Aviso PIH 2019-23]

Para las conversiones de viviendas públicas a PBV, no habrá acuerdo para celebrar un contrato de pagos de asistencia para la vivienda (AHAP). Por lo tanto, se eximen todas las referencias reglamentarias al Acuerdo (AHAP), incluidas las normas del título 24 CFR, parte 983, subparte D. Las definiciones de fecha de selección de la propuesta, nueva construcción, rehabilitación y vivienda existente no son aplicables.

Renovación obligatoria del contrato [Aviso PIH 2019-23]

Por ley, al vencimiento del contrato, la agencia que administra los vales ofrecerá, y la PHA aceptará, la renovación del contrato por el número y la combinación de unidades prescritos, ya sea en el emplazamiento del proyecto sujeto al contrato que expira o, a petición del propietario del proyecto y con la aprobación de la PHA y el HUD, en otro emplazamiento mediante una futura transferencia de la ayuda. El contrato estará sujeto a los términos y condiciones aplicables en el momento de la renovación y a la disponibilidad de fondos cada año para dicha renovación. En consecuencia, no se aplicará el artículo 24 CFR 983.205(b), que regula la facultad discrecional de la PHA para renovar el contrato.

En caso de que el contrato HAP se rescinda por incumplimiento, inobservancia o insuficiencia de los créditos, para todas las unidades anteriormente cubiertas por el contrato HAP, los nuevos inquilinos deberán tener ingresos iguales o inferiores al 80 % de la renta media de la zona en el momento de la admisión y los alquileres no podrán superar el 30 % del 80 % de la renta media para una unidad de tamaño adecuado durante el resto del plazo del acuerdo de uso RAD.

Recursos para las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda [24 CFR 983.208]

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados antes del 6 de junio de 2024.

La PHA no podrá realizar ningún pago del HAP al propietario por una unidad contratada durante cualquier período en el que la unidad no cumpla con los estándares de calidad de la vivienda. Si la PHA determina que una unidad contratada no cumple con los estándares de calidad de la vivienda, la PHA podrá ejercer cualquiera de sus recursos en virtud del contrato HAP, para cualquiera o todas las unidades contratadas. Las medidas disponibles incluyen la terminación de los pagos de asistencia para la vivienda, la reducción o retención de los pagos de asistencia para la vivienda, la reducción de las unidades contratadas y la terminación del contrato HAP.

Política de la AHA

La AHA reducirá los contratos por incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda de acuerdo con las políticas utilizadas en el programa de vales basados en los inquilinos. Estas políticas se encuentran en la Sección 8-II.G., Cumplimiento por parte del propietario.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP celebrados o renovados a partir del 6 de junio de 2024.

Cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda [24 CFR 983.208(b)]

La PHA debe hacer cumplir rigurosamente la obligación del propietario de mantener las unidades contratadas de acuerdo con las normas de calidad de la vivienda. Si el propietario no mantiene la unidad de vivienda de acuerdo con las normas de calidad de la vivienda, la PHA debe tomar medidas coercitivas. La unidad incumple las normas de calidad de la vivienda si:

- La PHA u otro inspector autorizado por el gobierno estatal o local determina que la unidad presenta deficiencias en las normas de calidad de la vivienda basándose en una inspección;
- La agencia o el inspector notifica por escrito al propietario las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda de la unidad; y
- Las deficiencias no se subsanan en los siguientes plazos:
 - En caso de deficiencias que pongan en peligro la vida, el propietario debe corregir la deficiencia en un plazo de 24 horas a partir de la notificación;
 - Para otras deficiencias, el propietario debe corregir la deficiencia en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación (o cualquier prórroga razonable aprobada por la PHA).

En el caso de una deficiencia de HQS que la PHA determine que ha sido causada por el inquilino, cualquier miembro del hogar, cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, salvo los daños resultantes del uso normal, la PHA podrá eximir al propietario de la responsabilidad de subsanar la infracción. Los pagos de asistencia para la vivienda al propietario no podrán retenerse ni reducirse si se ha eximido al propietario de su responsabilidad. Sin embargo, la PHA podrá rescindir la asistencia a una familia por incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda que vaya más allá de los daños resultantes del uso normal causados por cualquier miembro del hogar o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, lo que puede dar lugar a la exclusión de la unidad del contrato HAP.

Política de la AHA

La AHA eximirá al propietario de la responsabilidad por las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda que se haya determinado que han sido causadas por el inquilino, cualquier miembro del hogar, cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, en la medida en que se pueda responsabilizar al inquilino de garantizar que se corrijan las deficiencias: el inquilino debe tomar todas las medidas necesarias permitidas por el contrato de arrendamiento y las leyes estatales y locales para subsanar la

deficiencia. Esto puede incluir el pago al propietario del coste de las reparaciones necesarias de conformidad con el contrato de alquiler.

En caso de que se produzca una deficiencia en las normas de calidad de la vivienda causada por un incendio, un desastre natural o circunstancias extraordinarias similares, la PHA podrá permitir al propietario realizar mejoras sustanciales de conformidad con el artículo 24 CFR 983.212. Sin embargo, mientras la unidad contractual con deficiencias esté ocupada, la PHA deberá retener o reducir los pagos de asistencia para la vivienda y retirar las unidades del contrato HAP o rescindirlo, tal y como se describe en esta sección.

En el caso de un proyecto que esté en fase de desarrollo tras la firma del contrato HAP, las medidas correctivas del artículo 24 CFR 983.208(d) no se aplicarán a las unidades designadas como no disponibles para su ocupación durante el periodo de desarrollo, de conformidad con la cláusula adicional. Sin embargo, en el caso de cualquier unidad contractual con deficiencias que esté ocupada, la PHA deberá retener o reducir los pagos de asistencia para la vivienda y retirar las unidades del contrato HAP o rescindirlo, tal y como se describe en esta sección.

Obligación de la familia [24 CFR 983.208(c)]

La familia puede ser considerada responsable del incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda causado por cualquiera de las siguientes causas:

- Servicios públicos pagados por el inquilino que no están en servicio;
- No proporcionar o mantener los electrodomésticos propiedad de la familia; y
- Daños a la vivienda o a las instalaciones causados por un miembro del hogar o un invitado que excedan el desgaste normal.

Política de AHA

Los daños que excedan el desgaste normal se considerarán daños que podrían ser evaluados contra el depósito de garantía según la ley estatal o la práctica judicial.

Si la PHA ha eximido al propietario de la responsabilidad de subsanar la infracción, se aplicará lo siguiente:

- Si el incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda causado por la familia pone en peligro la vida, la familia deberá tomar todas las medidas permitidas por el contrato de alquiler y la legislación estatal y local para garantizar que la deficiencia se subsane en un plazo de 24 horas desde la notificación.
- Para otras deficiencias causadas por la familia, esta deberá tomar todas las medidas permitidas por el contrato de arrendamiento y las leyes estatales y locales para garantizar que la deficiencia se corrija en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación (o cualquier prórroga aprobada por la PHA).

Si la familia ha incumplido los requisitos de calidad mínima de la vivienda (HQS), la PHA deberá tomar medidas inmediatas y enérgicas para hacer cumplir las obligaciones de la familia. La PHA podrá rescindir la asistencia a la familia de conformidad con el artículo 24 CFR 982.552.

Recursos de la PHA [24 CFR 983.208(d)]

Las soluciones que se enumeran a continuación se aplican cuando se detectan deficiencias en las normas de calidad de la vivienda como resultado de una inspección que no sea una inspección previa a la selección, inicial o de cambio de inquilino. La PHA debe identificar en su plan administrativo las condiciones en las que retendrá el HAP y las condiciones en las que reducirá el HAP o rescindirá el contrato del HAP para las unidades que no sean la unidad con deficiencias en las normas de calidad de la vivienda.

Política de la AHA

Se notificará por escrito al propietario y a la familia los resultados de todas las inspecciones. Cuando una inspección identifique incumplimientos de las normas de calidad de la vivienda, la AHA determinará

(1) si el incumplimiento supone un peligro para la vida y (2) si la responsabilidad recae en la familia o en el propietario.

La AHA no retendrá los pagos de asistencia tras notificar al propietario las deficiencias.

Cuando se identifiquen condiciones que pongan en peligro la vida, la AHA notificará inmediatamente a ambas partes por teléfono o correo electrónico. La notificación especificará quién es responsable de corregir la infracción. Las medidas correctivas deben tomarse en un plazo de 24 horas a partir de la notificación de la AHA.

Cuando se identifican fallas que no ponen en peligro la vida, la AHA enviará al propietario y a la familia una notificación por escrito de los resultados de la inspección dentro de los cinco días hábiles siguientes a la inspección. La notificación por escrito especificará quién es responsable de corregir la infracción y el plazo en el que debe corregirse la falla. Por lo general, se concederá un plazo máximo de 30 días para la corrección.

Si el propietario es responsable de corregir la deficiencia, la notificación de los resultados de la inspección le informará de que, si las condiciones que ponen en peligro la vida no se corrigen en un plazo de 24 horas y las que no lo hacen no se corrigen en el plazo especificado (o en cualquier prórroga aprobada por la AHA), se suspenderá el HAP del propietario.

Del mismo modo, si la familia es responsable de corregir la deficiencia, la notificación informará a la familia de que, si no se realizan las correcciones en el plazo especificado (o en cualquier prórroga aprobada por la AHA, si procede), se suspenderá la asistencia a la familia de conformidad con la política de la AHA (véase el capítulo 12).

Retención del HAP [24 CFR 983.208(d)(1)]

Una PHA puede retener los pagos de asistencia para las unidades que presenten deficiencias en las normas de calidad de la vivienda una vez que la PHA haya notificado por escrito al propietario las deficiencias. La PHA

El plan administrativo debe identificar las condiciones en las que la PHA retendrá la HAP. En este caso, si la unidad cumple con los requisitos durante el período de subsanación aplicable, la PHA reanudará los pagos de asistencia y proporcionará pagos de asistencia para cubrir el período durante el cual se retuvieron los pagos.

Política de la AHA

La AHA no retendrá los pagos de asistencia tras notificar al propietario las deficiencias.

Reducción del HAP [24 CFR 983.208(d)(2)]

La PHA debe reducir el HAP, incluidas las cantidades que se hayan retenido, si el propietario no realiza las reparaciones dentro del plazo de subsanación aplicable. La PHA puede optar por reducir los pagos de todas las unidades cubiertas por el contrato HAP debido al incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda por parte de una unidad del contrato, incluso si algunas de las unidades del contrato siguen cumpliendo las normas de calidad de la vivienda. En este caso, la PHA deberá notificar a la familia y al propietario que está reduciendo los pagos y, si la unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda en un plazo de 60 días (o un plazo razonablemente más largo establecido por la PHA), la PHA rescindirá el contrato HAP o eliminará la unidad con deficiencias del contrato HAP, y cualquier familia que resida en una unidad que no cumpla con los estándares de calidad de la vivienda tendrá que mudarse si desea seguir recibiendo la asistencia.

El propietario no podrá rescindir el contrato de alquiler de ninguna familia debido a la retención o reducción de la ayuda.

Política de la AHA

La AHA hará efectivas todas las reducciones del HAP el primer día del mes siguiente a la expiración del período de corrección especificado por la AHA (incluida cualquier prórroga).

La AHA solo reducirá los pagos de aquellas unidades contratadas que no cumplan con los estándares de calidad de la vivienda.

La AHA inspeccionará las unidades exentas en un plazo de cinco días hábiles a partir de la notificación del propietario de que se han completado los trabajos. El pago se reanudará a partir del día en que la unidad supere la inspección.

Durante cualquier período de reducción, la familia seguirá siendo responsable de su parte del alquiler.

Incumplimiento de las reparaciones

Si un propietario no realiza las reparaciones necesarias en un plazo de 60 días (o un plazo razonablemente más largo establecido por la PHA) a partir de la notificación de la reducción, la PHA deberá retirar la unidad del contrato HAP o rescindir el contrato HAP en su totalidad. La PHA deberá emitir a la familia cuya unidad vaya a ser retirada, o a todas las familias que residan en unidades contratadas, si la PHA rescinde el contrato HAP, un vale basado en el inquilino para que se muden al menos 30 días antes de la retirada de la unidad del contrato HAP o de la rescisión del contrato HAP. Una familia puede optar por permanecer en el proyecto si este cuenta con una unidad que cumple los requisitos de dicha sección, dando prioridad a las familias que permanecerán en la misma unidad si no hay unidades suficientes para alojar a todas las familias que desean permanecer. La PHA deberá ofrecer a cualquier familia que resida en una unidad que haya sido retirada del contrato HAP o cuyo contrato HAP haya sido rescindido por no corregir las deficiencias en las normas de calidad de la vivienda, al menos 90 días o un período más largo que la PHA considere razonablemente necesario tras la rescisión del contrato HAP o la retirada de la unidad del contrato HAP, para alquilar una unidad con ayuda basada en el inquilino.

Política de la AHA

La AHA emitirá a las familias cuyo contrato HAP sea rescindido debido a que el propietario no haya realizado las reparaciones necesarias en el plazo establecido un vale a más tardar 30 días antes de la rescisión del contrato HAP. La duración inicial del vale será de 120 días naturales. No se requiere ninguna sesión informativa para estas familias.

Para recibir asistencia basada en el inquilino en virtud del programa HCV, la familia debe presentar una Solicitud de aprobación de arrendamiento y el contrato de arrendamiento propuesto en un plazo de 120 días, a menos que la AHA conceda una prórroga. La AHA seguirá las políticas establecidas en el capítulo 5 sobre la prórroga y la expiración de los vales.

Oferta de vivienda pública [24 CFR 983.208(d)(6)(ii)]

Si la familia no puede alquilar una nueva unidad dentro del plazo del vale y la PHA es propietaria o gestiona viviendas públicas, la PHA debe ofrecer a la familia, y si esta lo acepta, proporcionarle preferencia en la selección de una unidad de vivienda pública de tamaño adecuado que quede disponible para su ocupación una vez expirado el plazo.

Política de la AHA

La AHA gestiona un programa de vivienda pública y dará preferencia a las familias beneficiarias del PBV cuyas viviendas sean retiradas del contrato HAP o cuyo contrato HAP sea rescindido debido a que el propietario no haya realizado las reparaciones necesarias en el plazo establecido, y que no hayan podido alquilar una nueva vivienda dentro del plazo de vigencia del vale.

Treinta días antes de la fecha de vencimiento del vale, la AHA notificará por escrito a la familia que la AHA ofrece dicha preferencia y le proporcionará una estimación de la disponibilidad de viviendas públicas de tamaño adecuado.

Asistencia para la reubicación [24 CFR 983.208(d)(6)(iii)]

Las PHA pueden ayudar a las familias que se reubican debido a la rescisión del contrato HAP como resultado de que el propietario no haya realizado las reparaciones necesarias dentro del plazo establecido a encontrar una nueva unidad, incluyendo el uso de hasta dos meses de los pagos de asistencia retenidos y reducidos para los gastos directamente relacionados con la reubicación en una nueva unidad, incluyendo los depósitos de garantía, los gastos de alojamiento temporal u otros gastos de mudanza razonables determinados por la PHA en función de su localidad.

Si la PHA utiliza los pagos retenidos y reducidos para ayudar con los gastos de reubicación, la PHA debe proporcionar asistencia para el depósito de garantía a la familia según sea necesario. La PHA debe ayudar a las familias con discapacidades a encontrar unidades accesibles disponibles de conformidad con el artículo 24 CFR 8.28(a)(3). Si la familia recibe ayuda para el depósito de garantía de la PHA para la nueva unidad, la PHA puede exigir a la familia que remita el depósito de garantía devuelto por el propietario de la nueva unidad en el momento en que se rescinda el contrato de arrendamiento, hasta el importe del depósito de garantía proporcionado por la PHA para esa unidad.

Política de la AHA

La AHA ayudará a las familias con discapacidades a encontrar unidades accesibles disponibles de conformidad con los requisitos del programa.

La AHA utilizará hasta dos meses de los pagos retenidos y reducidos para ayudar con cualquier depósito de garantía requerido en la nueva unidad. Los fondos no se utilizarán para ninguna otra ayuda para la reubicación.

Si la familia recibe el reembolso del depósito de garantía de la nueva unidad, la AHA no exigirá que se le remita ningún importe.

18-IV.C. MODIFICACIONES DEL CONTRATO HAP

Unidades flotantes [Aviso PIH 2019-23]

A petición del propietario a la agencia de vales que administrará el proyecto, el HUD permitirá que la ayuda se distribuya entre las unidades del proyecto que tengan el mismo tamaño de dormitorio. La unidad a la que se distribuya la ayuda debe ser comparable a la unidad que se sustituye en cuanto a calidad y comodidades.

Si la PHA decide distribuir las unidades, estas no se identificarán específicamente en el contrato HAP, sino que el contrato HAP deberá especificar el número y el tipo de unidades de la propiedad que son unidades RAD PBV. La propiedad deberá mantener el mismo número y tipo de unidades RAD desde el momento de la firma del contrato HAP inicial en adelante.

Política de la AHA

La AHA flotará la ayuda entre las unidades desocupadas dentro del proyecto. Cada propiedad mantendrá un registro del número y tipo de unidades en la propiedad, así como la identificación de las unidades comparables cuando se flote la ayuda.

Reducción de las unidades del contrato HAP [Aviso PIH 2019-23]

Los propietarios de los proyectos deben poner a disposición de los inquilinos elegibles el número de unidades subvencionadas según los términos del contrato HAP.

La PHA no puede reducir el número de unidades subvencionadas sin la aprobación por escrito del HUD. Cualquier aprobación por parte del HUD de una solicitud de la PHA para reducir el número de unidades subvencionadas en virtud del contrato está sujeta a las condiciones que el HUD pueda imponer. Las agencias MTW no pueden modificar este requisito.

Si se eliminan unidades del contrato HAP porque el TTP de una nueva admisión iguala o supera el alquiler bruto de la unidad y si el proyecto está totalmente subvencionado, la PHA debe restablecer la unidad después de que la familia haya desocupado la propiedad. Si el proyecto está parcialmente subvencionado, la PHA podrá sustituir la unidad del contrato HAP por otra diferente, de conformidad con el artículo 24 CFR 983.207, o cuando la promoción tenga unidades «flotantes».

18-IV.D. AÑO DEL CONTRATO HAP Y FECHAS DE ANIVERSARIO [24 CFR 983.207(b)(2) y (g), y 24 CFR 983.302(e)]

El año contractual del HAP es el período de 12 meses naturales que precede a cada aniversario anual del contrato HAP durante la vigencia del mismo. El año contractual inicial se calcula a partir del primer día del primer mes natural del período de vigencia del contrato HAP.

El aniversario anual del contrato HAP es el primer día del primer mes natural tras la finalización del año contractual anterior. Hay una única fecha de aniversario anual para todas las unidades incluidas en un contrato HAP concreto.

18-IV.E. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO EN VIRTUD DEL CONTRATO HAP [24 CFR 983.210]

Cuando el propietario firma el contrato HAP, certifica que, en el momento de la firma y en todo momento durante la vigencia del contrato HAP:

El propietario mantiene las instalaciones y las unidades contratadas de conformidad con las normas de calidad de la vivienda.

El propietario proporciona todos los servicios, mantenimiento, equipamiento y suministros según lo acordado en el contrato HAP y los contratos de arrendamiento.

Cada unidad contratada para la que el propietario recibe HAP está arrendada a una familia elegible remitida por la PHA o seleccionada de la lista de espera mantenida por el propietario, y el contrato de arrendamiento se ajusta al contrato HAP y a los requisitos del HUD.

Según el leal saber y entender del propietario, la familia reside en la unidad contractual por la que el propietario recibe HAP, y la unidad es la única residencia de la familia.

El propietario (incluido el director u otra parte interesada) no es el cónyuge, padre, madre, hijo, abuelo, nieto, hermana o hermano de ningún miembro de una familia que resida en una unidad contractual (a menos que sea necesario como adaptación razonable).

El importe del HAP que recibe el propietario es correcto según el contrato HAP.

El alquiler de las unidades contratadas no supera los alquileres cobrados por el propietario por unidades comparables que no reciben ayuda;

Excepto por el HAP y el alquiler del inquilino, el propietario no ha recibido ni recibirá ningún otro pago o contraprestación por el alquiler de la unidad contratada.

La familia no es propietaria ni tiene ningún interés en la unidad contratada (esto no se aplica a la pertenencia de la familia a una cooperativa); y

Los trabajos de reparación del proyecto seleccionado como proyecto existente que se realicen después de la firma del contrato HAP dentro del plazo posterior a la ejecución especificado por el HUD pueden constituir una actividad de desarrollo y, si se determina que se trata de una actividad de desarrollo, los trabajos de reparación realizados deberán cumplir los requisitos salariales de la ley Davis-Bacon.



PARTE V: SELECCIÓN DE LOS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA PBV

18-V.A. RESUMEN

Muchas de las disposiciones de la normativa sobre vales basados en los inquilinos [24 CFR 982] también se aplican al programa PBV. Esto incluye los requisitos relacionados con la determinación de la elegibilidad y la selección de los solicitantes de la lista de espera. A pesar de estas similitudes, existen requisitos que son exclusivos del programa PBV. En esta parte se describen los requisitos y las políticas relacionados con la elegibilidad y la admisión al programa PBV.

18-V.B. PROHIBICIÓN DE VOLVER A EVALUAR A LOS INQUILINOS ACTUALES TRAS LA CONVERSIÓN [Aviso PIH 2019-23]

Los hogares actuales no pueden ser excluidos de la ocupación del proyecto cubierto en base a ninguna nueva evaluación, elegibilidad por ingresos o disposiciones de focalización por ingresos. En consecuencia, los hogares actuales quedarán exentos de la aplicación de cualquier criterio de elegibilidad a las condiciones que se produjeron antes de la conversión, pero estarán sujetos a cualquier requisito de elegibilidad vigente para las acciones que se produzcan después de la conversión. Después de la conversión, la tenencia de todos los residentes del proyecto cubierto está protegida de conformidad con los requisitos de PBV relativos a la ocupación continuada, a menos que se modifique explícitamente mediante la Notificación PIH 2019-23 (por ejemplo, disposiciones de introducción gradual del alquiler). Por ejemplo, una unidad con un hogar que superaba los ingresos en el momento de la conversión seguirá siendo tratada como una unidad asistida. Por lo tanto, el artículo 24 CFR 982.201, relativo a la elegibilidad y la selección, no se aplicará a los hogares actuales. Una vez que el hogar restante se mude, la unidad deberá alquilarse a una familia elegible. Los residentes existentes en el momento de la conversión no podrán ser reevaluados en cuanto a su condición de ciudadanía ni se volverá a verificar su número de la seguridad social.

Además, con el fin de facilitar el derecho a regresar a la propiedad asistida, esta disposición debe aplicarse a los residentes actuales de viviendas públicas del proyecto de conversión que vayan a residir en unidades no RAD PBV situadas en un proyecto que contenga unidades RAD PBV. Dichas familias y dichas unidades contratadas estarán sujetas a todos los requisitos del programa aplicable, en concreto el artículo 24 CFR 983 para las unidades no RAD PBV. Cualquier unidad PBV no RAD situada en el mismo proyecto también estará sujeta al derecho de retorno.

Para el programa RAD PBV, se entiende por «*familia residente*» aquella que vivía en una propiedad antes de la conversión, en el momento en que la ayuda se convirtió de vivienda pública a PBV en virtud del RAD.

18-V.C. ELEGIBILIDAD PARA LA ASISTENCIA PBV [24 CFR 983.251(a) y (b)]

Los solicitantes de la asistencia PBV deben cumplir los mismos requisitos de elegibilidad que los solicitantes del programa de vales basados en los inquilinos, utilizando la información recibida y verificada por la PHA en un plazo de 60 días antes del inicio de la asistencia PBV. Para todas las familias, la PHA debe determinar si el pago total del inquilino para la familia es inferior al alquiler bruto, de modo que la unidad sea elegible para un HAP mensual. Los solicitantes deben reunir los requisitos para ser considerados una familia según la definición del HUD y la PHA, tener ingresos iguales o inferiores a los límites de ingresos especificados por el HUD y reunir los requisitos en función de la ciudadanía o la situación migratoria elegible de los miembros de la familia [24 CFR 982.201(a) y 24 CFR 983.2(a)]. Además, la familia solicitante debe proporcionar la información de la seguridad social de los miembros de la familia [24 CFR 5.216 y 5.218] y dar su consentimiento para que la PHA recopile y utilice la información familiar relativa a los ingresos, los gastos y la composición de la familia [24 CFR 5.230]. La PHA tampoco podrá aprobar un alquiler si el propietario (incluido el principal u otra parte interesada) de la unidad es el padre, madre, abuelo, abuela, nieto, nieta, hermana o hermano de cualquier miembro de la familia, a menos que sea necesario como adaptación razonable. Las familias solicitantes también deben cumplir los requisitos del HUD relacionados con actividades delictivas actuales o pasadas.

Política de la AHA

La AHA determinará la elegibilidad de una familia solicitante para el programa RAD PBV de acuerdo con las políticas del Capítulo 3.

18-V.D. ORGANIZACIÓN DE LA LISTA DE ESPERA [24 CFR 983.251(c); Aviso PIH 2019-23]

Las normas estándar del PBV establecidas en 24 CFR 983.251 establecen los requisitos del programa relacionados con la creación y el mantenimiento de una lista de espera a partir de la cual se admitirá a los residentes. Estas disposiciones se aplicarán a menos que el proyecto esté cubierto por una orden o acuerdo correctivo que especifique el tipo de lista de espera y otras políticas relacionadas con la misma. Las unidades que no pertenezcan al RAD PBV y estén ubicadas en el mismo proyecto también estarán sujetas a estos requisitos.

Los solicitantes que vayan a ocupar unidades con ayuda del PBV deben ser seleccionados de la lista de espera del programa PBV. La PHA o el propietario (según corresponda) pueden establecer criterios de selección o preferencias para la ocupación de determinadas unidades PBV. La PHA puede incluir en su lista de espera del PBV a las familias remitidas por el propietario del PBV.

La PHA debe establecer en el plan administrativo las opciones que utilizará para estructurar la lista de espera del PBV. La PHA puede:

- Utilizar una lista de espera centralizada e independiente que incluya más de un proyecto PBV o todos ellos.
- Utilizar la misma lista de espera tanto para los proyectos basados en inquilinos como para algunos o todos los proyectos PBV;
- Utilizar una lista de espera independiente para las unidades PBV en proyectos o edificios individuales (o para conjuntos de dichas unidades) (que puede utilizarse en combinación con cualquiera de las opciones anteriores y puede ser mantenida por el propietario); o
- Combine la lista de espera del PBV con una lista de espera para otros programas de vivienda asistida ofrecidos por la PHA.

Si la PHA decide ofrecer una lista de espera separada para la asistencia del PBV, la PHA debe ofrecer a los solicitantes que figuran en la lista de espera basada en los inquilinos la posibilidad de inscribirse en la lista de espera para la asistencia del PBV. La PHA debe especificar el nombre de los proyectos del PBV en su plan administrativo.



Política de la AHA

La AHA establecerá y gestionará listas de espera independientes para proyectos o edificios individuales que reciban asistencia RAD PBV. Actualmente, la AHA tiene listas de espera para los siguientes proyectos RAD PBV:

(No hay proyectos en este momento)

Para cualquier solicitante de la lista de espera de vivienda pública que probablemente no sea elegible para ser admitido en un proyecto cubierto que se convierta a PBV porque es probable que el TTP del hogar supere el alquiler bruto del RAD, la AHA considerará la posibilidad de transferir dicho hogar, de conformidad con los requisitos del programa para la administración de las listas de espera, a las listas de espera de vivienda pública restantes de la AHA o a otra lista de espera de vales, además de transferir dicho hogar a la lista de espera del proyecto cubierto.

En la medida en que cualquier lista de espera se base en la fecha y hora de la solicitud, los solicitantes tendrán prioridad en las listas de espera a las que se haya transferido su solicitud, de acuerdo con la fecha y hora de su solicitud a la lista de espera original.

La AHA mantendrá la lista de espera específica del proyecto de conformidad con todas las normas de derechos civiles y vivienda justa aplicables que se encuentran en 24 CFR 903.7(b)(2)(ii)-(iv). La AHA proporcionará a los solicitantes información completa sobre cada promoción, incluyendo una estimación del tiempo de espera, la ubicación, la ocupación, el número y el tamaño de las unidades accesibles, y los servicios como guardería, seguridad, transporte y programas de formación en cada promoción con una lista de espera basada en el emplazamiento. El sistema de selección será coherente con todas las leyes y reglamentos aplicables en materia de derechos civiles y vivienda justa y no podrá entrar en conflicto con ninguna orden judicial impuesta o pendiente, acuerdo de conciliación o denuncia presentada por el HUD.

La AHA dará prioridad a los participantes que se trasladen en virtud de una transferencia de emergencia de la VAWA de una urbanización PBV a otra, de conformidad con la sección 18-VI.E.

18-V.E. SELECCIÓN DE LA LISTA DE ESPERA [24 CFR 983.251(c)]

Tras la conversión al RAD PBV, los solicitantes que vayan a ocupar unidades con ayuda del RAD PBV deberán ser seleccionados de la lista de espera. La PHA podrá establecer criterios de selección o preferencias para la ocupación de determinadas unidades PBV.

Objetivo de ingresos [24 CFR 983.251(c)(9); Aviso PIH 2019-23]

Al menos el 75 % de las familias admitidas en los programas de vales basados en inquilinos y en proyectos de la PHA durante el año fiscal de la PHA a partir de la lista de espera deben ser familias con ingresos extremadamente bajos. El requisito de orientación por ingresos se aplica al total de admisiones en ambos programas.

Las familias que ya estén en el programa en el momento de la conversión están exentas de los requisitos de orientación a los ingresos. Las nuevas admisiones siguen los requisitos estándar de los PBV. Las unidades PBV no pertenecientes al RAD ubicadas en el mismo proyecto también están sujetas a estos requisitos.

Unidades con características de accesibilidad [24 CFR 983.251(c)(9)]

Las familias que requieran características de accesibilidad especiales para personas con discapacidades deben ser seleccionadas en primer lugar para ocupar unidades PBV con dichas características. La PHA debe contar con algún mecanismo para derivar a las unidades PBV accesibles a las familias que incluyan a una persona con movilidad reducida o discapacidad sensorial.

Preferencias [24 CFR 983.251(d); Aviso FR 11/24/08; Aviso PIH 2019-23]

La PHA puede establecer en su plan administrativo cualquier preferencia para la ocupación de unidades concretas, incluyendo el nombre de los proyectos y las preferencias específicas que se utilizarán en cada proyecto. También se pueden establecer criterios para la ocupación de las unidades (por ejemplo, familias de personas mayores), pero la selección de las familias debe realizarse mediante preferencias de admisión. La PHA puede utilizar las mismas preferencias de selección que se utilizan para el programa de vales basados en los inquilinos, establecer criterios de selección o preferencias para el programa PBV en su conjunto, o para la ocupación de determinados desarrollos o unidades PBV.

Política de la AHA

La AHA no ofrecerá ninguna preferencia para el programa RAD PBV. Sin embargo, la AHA dará prioridad a los participantes que se trasladen en virtud de una transferencia de emergencia de la VAWA de una urbanización PBV a otra, de conformidad con la sección 18-VI.E.

18-V.F. OFERTA DE ASISTENCIA PBV

Denegación de la oferta [24 CFR 983.251(e)]

Si una familia rechaza la oferta de asistencia PBV de la PHA o el propietario rechaza a una familia para su admisión en las unidades PBV del propietario, la posición de la familia en la lista de espera de la PHA para asistencia basada en el inquilino no se ve afectada, independientemente del tipo de lista de espera PBV utilizada por la PHA. El impacto (del rechazo de la oferta por parte de la familia o del rechazo de la familia por parte del propietario) en la posición de una familia en la lista de espera del PBV se determinará de la siguiente manera:

- Si se utiliza una lista de espera central de PBV, el plan administrativo de la PHA debe abordar el número de ofertas que una familia puede rechazar sin causa justificada antes de que se elimine a la familia de la lista de espera de PBV y si el rechazo del propietario afectará a la posición de la familia en la lista de espera de PBV.
- Si se utiliza una lista de espera PBV específica para un proyecto, el nombre de la familia se elimina de la lista de espera del proyecto relacionada con el rechazo de la oferta por parte de la familia sin causa justificada o el rechazo de la familia por parte del propietario. La posición de la familia en cualquier otra lista de espera PBV específica para un proyecto no se ve afectada.
- La PHA debe definir *los motivos justificados* en su plan administrativo. La definición de *motivos justificados* de la PHA debe incluir, como mínimo, lo siguiente:
 - La familia determina que la unidad no es accesible para un miembro del hogar con discapacidad o que, por cualquier otro motivo, no satisface las necesidades relacionadas con la discapacidad de dicho miembro.
 - La unidad presenta deficiencias en las normas de calidad de la vivienda;
 - La familia no puede aceptar la oferta debido a circunstancias ajenas a su control (como hospitalización, dificultades económicas temporales o desastres naturales).
 - La familia determina que la unidad presenta un riesgo para la salud o la seguridad de un miembro del hogar que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Política de la AHA

La AHA definirá como *causa justificada* para rechazar una oferta de unidad cualquiera de los factores enumerados anteriormente.

La PHA tiene prohibido tomar cualquiera de las siguientes medidas contra una familia que haya solicitado, recibido o rechazado una oferta de asistencia PBV:

Negarse a incluir al solicitante en la lista de espera para la asistencia con vales basados en el inquilino

- Sin embargo, la PHA no está obligada a abrir una lista de espera cerrada para incluir a la familia en dicha lista.

Denegar cualquier preferencia de admisión a la que tenga derecho el solicitante.

Cambiar el lugar del solicitante en la lista de espera en función de la preferencia, la fecha y la hora de la solicitud, u otros factores que afecten a la selección según la política de selección de la PHA.

Eliminación del solicitante de la lista de espera de vales basados en el inquilino

Aceptación de la oferta [24 CFR 983.252(a) y (b)]

Reunión informativa con la familia

Cuando una familia acepta una oferta de asistencia PBV, la PHA debe proporcionar a la familia una sesión informativa oral. La sesión informativa debe incluir información sobre cómo funciona el programa, las responsabilidades de la familia y del propietario, y el derecho de la familia a mudarse.

Además de la sesión informativa oral, la PHA debe proporcionar un paquete informativo que contenga la siguiente información:

Cómo determina la PHA el pago total del inquilino para una familia; Las obligaciones de la familia en virtud del programa;

Información sobre las leyes federales, estatales y locales de igualdad de oportunidades, la información de contacto del coordinador de la Sección 504, una copia del formulario de denuncia por discriminación en la vivienda e información sobre cómo solicitar una adaptación o modificación razonable en virtud de la Sección 504, la Ley de Vivienda Justa y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades.

Las normas de subsidio de la PHA, incluyendo cuándo la PHA considerará la concesión de excepciones a las normas y cuándo se requieren excepciones como adaptación razonable para una persona con discapacidad en virtud de la Sección 504, la Ley de Vivienda Justa o la Ley de Estadounidenses con Discapacidades; y

El derecho de la familia a mudarse.

La PHA y la familia deben firmar la declaración de responsabilidad familiar.

Personas con discapacidades

La PHA debe tomar las medidas adecuadas para garantizar una comunicación eficaz, de conformidad con el artículo 24 CFR 8.6 y el artículo 28 CFR, parte 35, subparte E, y debe proporcionar información sobre el proceso de adaptación razonable, al realizar la sesión informativa oral y al proporcionar el paquete de información escrita. Esto puede incluir la puesta a disposición de formatos alternativos (véase el capítulo 2). Además, la PHA debe contar con un mecanismo para derivar a las familias que incluyan a un miembro con movilidad reducida a una unidad PBV accesible adecuada.

Personas con dominio limitado del inglés [24 CFR 983.252(d)]

La PHA debe tomar medidas razonables para garantizar un acceso significativo a las personas con dominio limitado del inglés, de conformidad con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, el reglamento de aplicación del HUD

en 24 CFR Parte 1, Orden Ejecutiva 13166 (véase el capítulo 2), y la Guía definitiva del HUD para los beneficiarios de asistencia financiera federal en relación con la prohibición del Título VI contra la discriminación por origen nacional que afecta a las personas con dominio limitado del inglés (72 FR 2732) o la autoridad que la sustituya.

18-V.G. ARRENDAMIENTO DE UNIDADES CONTRACTUALES [24 CFR 983.252]

El propietario es responsable de desarrollar procedimientos escritos para la selección de inquilinos que sean coherentes con el objetivo de mejorar las oportunidades de vivienda para familias con ingresos muy bajos y que estén razonablemente relacionados con los requisitos del programa y la capacidad del solicitante para cumplir con sus obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento. El propietario debe notificar por escrito y sin demora a cualquier solicitante rechazado los motivos del rechazo [24 CFR 983.253(a)(2) y (a)(3)]. El propietario debe proporcionar una copia de la notificación de rechazo a la PHA. Durante la vigencia del contrato HAP, el propietario debe alquilar las unidades del contrato a familias elegibles seleccionadas de la lista de espera del programa PBV. La unidad del contrato alquilada a la familia debe ser del tamaño adecuado para el tamaño de la familia, según las normas de subsidio de la PHA.

Arrendamiento [24 CFR 983.253(a)]

Durante la vigencia del contrato HAP, el propietario debe alquilar las unidades del contrato a familias elegibles seleccionadas y remitidas por la PHA de la lista de espera. La unidad del contrato alquilada a la familia debe ser del tamaño adecuado para el tamaño de la familia, según los estándares de subsidio de la PHA.

Cubrir vacantes [24 CFR 983.254(a)]

El propietario debe notificar inmediatamente a la PHA cualquier vacante o previsión de vacante en una unidad contratada. Tras recibir dicha notificación, la PHA debe hacer todo lo posible para remitir rápidamente un número suficiente de familias al propietario para que cubra dichas vacantes en un plazo de 30 días naturales. La PHA y el propietario deben hacer todo lo posible para minimizar la probabilidad y la duración de cualquier vacante.

Política de la AHA

El propietario debe notificar a la AHA por escrito, por correo electrónico, en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha en que tenga conocimiento de cualquier vacante o previsión de vacante.

La AHA hará todo lo posible por remitir a las familias que se consideren elegibles al propietario para que este determine su idoneidad en un plazo de 30 días naturales a partir de la recepción de dicha notificación por parte del propietario. Si el propietario rechaza a la familia tras realizar una evaluación de idoneidad, deberá proporcionar una copia de la notificación de rechazo a la AHA. El propietario no podrá ofrecer una unidad a una familia hasta que la AHA determine que la familia es elegible para el programa y haya dado su confirmación por escrito al propietario.

18-V.H. EVALUACIÓN DE LOS INQUILINOS [24 CFR 983.255]

Opción de la PHA

La PHA no es responsable ante el propietario ni ante ninguna otra persona por el comportamiento de la familia o su idoneidad para el alquiler. Sin embargo, la PHA puede optar por evaluar a los solicitantes en cuanto al comportamiento de la familia o la idoneidad para el alquiler y puede rechazar a los solicitantes en función de dicha evaluación.

Política de la AHA

La AHA no llevará a cabo ninguna selección para determinar la idoneidad de una familia solicitante de PBV para el alquiler.

La PHA debe proporcionar al propietario la dirección actual y anterior de la familia solicitante (tal y como figura en los registros de la PHA) y el nombre y la dirección (si los conoce la PHA) del arrendador actual de la familia y de cualquier arrendador anterior.

Además, la PHA puede ofrecer al propietario otra información que pueda tener sobre una familia, incluida información sobre el historial de alquiler de los miembros de la familia o sobre el tráfico de drogas y la actividad delictiva de los miembros de la familia. La PHA debe proporcionar a las familias solicitantes una descripción de la política de la PHA sobre el suministro de información a los propietarios, y la PHA debe proporcionar el mismo tipo de información a todos los propietarios.

Las protecciones para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas que figuran en el título 24 del CFR, parte 5, subparte L, se aplican a la selección de inquilinos. La PHA no puede revelar al propietario ninguna información confidencial proporcionada en respuesta a una solicitud de documentación sobre violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, excepto si se solicita por escrito o con el consentimiento por escrito de la persona que proporciona la documentación [24 CFR 5.2007(c)].

Política de la AHA

La AHA informará a los propietarios de su responsabilidad de seleccionar a los posibles inquilinos y les proporcionará la información necesaria sobre el nombre y la dirección conocidos, en el momento de la inspección de entrega o antes. La AHA no proporcionará ninguna información adicional al propietario, como el historial de alquileres, los antecedentes penales, etc.

Responsabilidad del propietario

El propietario es responsable de la selección y selección de la familia que ocupará su unidad. Al seleccionar a las familias, el propietario puede tener en cuenta los antecedentes de la familia en relación con los siguientes factores:

Plan administrativo

Pago del alquiler y de las facturas de
servicios públicos Cuidado de la vivienda
y las instalaciones

Respeto de los derechos de los demás residentes al disfrute pacífico de su vivienda

Actividades delictivas relacionadas con las drogas u otras actividades delictivas que supongan una amenaza
para la salud, la seguridad o la propiedad de otras personas.

Cumplimiento de otras condiciones esenciales del arrendamiento

PARTE VI: OCUPACIÓN

18-VI.A. RESUMEN

Una vez que se ha seleccionado a un solicitante de la lista de espera, la PHA ha determinado que es elegible, se le ha remitido a un propietario y este lo ha considerado adecuado, la familia firmará el contrato de arrendamiento y comenzará la ocupación de la unidad.

18-VI.B. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO [24 CFR 983.256]

El inquilino debe tener capacidad legal para celebrar un contrato de arrendamiento según la legislación estatal y local. *La capacidad legal* significa que el inquilino está obligado por los términos del contrato de arrendamiento y puede hacer valer los términos del contrato frente al propietario.

El inquilino y el propietario deben celebrar un contrato de arrendamiento por escrito que sea firmado por ambas partes. El anexo del contrato de arrendamiento debe incluir, palabra por palabra, todas las disposiciones exigidas por el HUD.

Requisitos del contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(c); Aviso PIH 2019-23]

El contrato de arrendamiento de una unidad PBV debe especificar toda la

información siguiente: Los nombres del propietario y del inquilino;

La unidad alquilada (dirección, número de apartamento, si lo hay, y cualquier otra información necesaria para identificar la unidad objeto del contrato de arrendamiento);

La duración del arrendamiento (duración inicial y cualquier disposición de renovación);

El importe del alquiler que el inquilino debe pagar al propietario, que está sujeto a cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento de acuerdo con los requisitos del HUD;

Una especificación de los servicios, mantenimiento, equipamiento y suministros que proporcionará el propietario.

El importe de cualquier cargo por comida, mobiliario o servicios de apoyo; y

Para cualquier familia admitida tras la conversión, el contrato de arrendamiento debe especificar qué sucederá si la familia decide permanecer en su unidad después de aumentar sus ingresos de tal manera que ya no requiera HAP. En concreto, el contrato de arrendamiento debe dejar claro cómo se calculará el alquiler del inquilino y debe abordar la transición a un nuevo contrato de arrendamiento. La PHA debe incluir los derechos procesales de los residentes en materia de notificación de rescisión y procedimientos de reclamación en el contrato de arrendamiento del propietario. Estos requisitos no forman parte del programa PBV habitual, pero son obligatorios en virtud del RAD.

Anexo al contrato de alquiler [24 CFR 983.256(d)]

El anexo al contrato de alquiler debe indicar: Los

requisitos del programa en materia de alquiler.

La composición del hogar tal y como ha sido aprobada por la PHA (los nombres de los miembros de la familia y cualquier asistente que viva en el hogar y haya sido aprobado por la PHA). Todas las disposiciones del anexo de arrendamiento exigido por el HUD deben incluirse en el contrato de arrendamiento. Las condiciones del anexo de arrendamiento prevalecen sobre otras disposiciones del contrato de arrendamiento.

Plazo inicial y renovación del contrato de alquiler [24 CFR 983.256(f); *Guía de referencia rápida RAD PBV 6/20*]

Los contratos de arrendamiento para los residentes que permanecerán en el lugar (es decir, que no serán reubicados únicamente como resultado de la conversión) deben tener una fecha de entrada en vigor que coincida con la fecha de entrada en vigor del contrato RAD PBV HAP y deben firmarse en esa fecha o antes.

La duración inicial del contrato de arrendamiento debe ser de al menos un año. El contrato de arrendamiento debe prever la renovación automática tras el plazo inicial del contrato, ya sea en plazos sucesivos definitivos (por ejemplo, mensuales o anuales) o mediante una prórroga automática indefinida del plazo del contrato. En caso de prórroga automática indefinida del plazo del contrato, este se rescindirá si se da alguna de las siguientes circunstancias:

El propietario rescinde el contrato de arrendamiento por una causa justificada. El inquilino rescinde el contrato de arrendamiento.

El propietario y el arrendatario acuerdan rescindir el contrato de arrendamiento. La PHA rescinde el contrato HAP.

La PHA rescinde la ayuda a la familia

Cambios en el contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(e)]

Si el inquilino y el propietario acuerdan cualquier cambio en el contrato de arrendamiento, dicho cambio deberá hacerse por escrito y el propietario deberá entregar inmediatamente a la PHA una copia de todos los cambios.

El propietario deberá notificar a la PHA con antelación cualquier cambio propuesto en el contrato de arrendamiento en relación con la asignación de responsabilidades entre el inquilino y el propietario en materia de servicios públicos. Dichos cambios solo podrán realizarse si son aprobados por la PHA y de conformidad con los términos del contrato de arrendamiento relativos a su modificación. La PHA deberá volver a determinar el alquiler razonable, de conformidad con los requisitos del programa, basándose en cualquier cambio en la distribución de la responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino. El alquiler razonable redeterminado se utilizará para calcular el alquiler que se pagará al propietario a partir de la fecha de entrada en vigor del cambio.

Rescisión del arrendamiento por parte del propietario [24 CFR 983.257; Aviso PIH 2019-23]

Con dos excepciones, el propietario de una unidad PBV puede rescindir el contrato de alquiler por los mismos motivos que un propietario en el programa de vales basados en el inquilino (véase la sección 12-III.B. y 24 CFR 982.310). En el programa PBV, la rescisión del contrato de alquiler por «motivos justificados» no incluye hacerlo por razones comerciales o económicas, ni por el deseo de utilizar la unidad para uso personal o familiar u otros fines no residenciales. Las normas 24 CFR 5.858 a 5.861 sobre el desalojo por abuso de drogas y alcohol y 24 CFR parte 5, subparte L (Protección de las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso) se aplican al programa PBV.

Los proyectos que se convierten de viviendas públicas a PBV en virtud del RAD tienen derechos procesales adicionales que no se aplican al programa PBV estándar. Estos derechos procesales deben incluirse en el contrato de arrendamiento del propietario, así como en el plan administrativo de la PHA. Además de las normas del título 24 CFR

983.257 relacionado con la rescisión del contrato de arrendamiento y el desalojo por parte del propietario del proyecto (que las agencias MTW no pueden modificar), el procedimiento de rescisión para las conversiones de RAD a PBV exigirá que las PHA proporcionen una notificación por escrito adecuada de la rescisión del contrato de arrendamiento, que no podrá ser inferior a:

Un período de tiempo razonable, pero que no exceda los 30 días:

- Si se ve amenazada la salud o la seguridad de otros inquilinos, empleados de la PHA o personas que residen en las inmediaciones del inmueble; o
- En caso de cualquier actividad delictiva relacionada con drogas o violencia, o de cualquier condena por un delito grave. No menos de 14 días en caso de impago del alquiler.

No menos de 30 días en cualquier otro caso, salvo que una ley estatal o local establezca un plazo más breve, en cuyo caso se aplicará dicho plazo más breve.

Estas disposiciones se aplican también a las unidades PBV no RAD ubicadas en el proyecto.

Ausencia del inquilino de la unidad [24 CFR 983.256(g) y 982.312(a)]

El contrato de arrendamiento puede especificar un período máximo de ausencia de la familia de la unidad que puede ser inferior al periodo máximo permitido por la política de la PHA. De acuerdo con los requisitos del programa, la asistencia a la familia debe suspenderse si esta se ausenta de la unidad durante más de 180 días consecutivos. Las medidas de suspensión de la asistencia por parte de la PHA debido a la ausencia de la familia de la unidad están sujetas a lo dispuesto en 24 CFR 982.312, salvo que la unidad no sea excluida del contrato HAP si la familia se ausenta durante un período superior al máximo permitido.

Continuación de los pagos de asistencia para la vivienda [24 CFR 983.258; Aviso PIH 2019-23; Aviso PIH 2023-19; Aviso complementario RAD 4B; Guía de referencia rápida RAD PBV 6/20]

Residentes anteriores a la conversión

La unidad para una familia con un TTP igual o superior al alquiler bruto (que se define como el alquiler contractual más cualquier subsidio para servicios públicos de la unidad) debe incluirse en el contrato PBV HAP y la familia debe ser admitida en el programa PBV. En este caso, y hasta que el TTP de la familia sea inferior al alquiler bruto, la familia pagará al propietario el alquiler alternativo, que se define como el menor de los siguientes importes:

El TTP de la familia menos la asignación para servicios públicos (sujeta a cualquier introducción gradual requerida); o El límite de alquiler del HAP cero, que es el menor de:

- El 110 % del FMR aplicable menos la asignación para servicios públicos; o
- En caso de que las unidades estén sujetas a requisitos de fijación de alquiler más restrictivos en virtud de los programas LIHTC o HOME (u otros programas aprobados por el HUD para proyectos específicos), el alquiler al propietario se fijará de conformidad con dichos requisitos.

La familia seguirá pagando esta cantidad hasta que cambien las circunstancias y se pague el HAP en su nombre. En otras palabras, la ayuda puede restablecerse posteriormente si el inquilino vuelve a cumplir los requisitos para recibirla, en cuyo caso se aplicarán a la familia los requisitos normales de alquiler del PBV. En tales casos, el residente seguirá considerándose participante en el programa. Todas las obligaciones y protecciones de la familia en virtud del RAD y el PBV estándar se aplican al residente. Del mismo modo, todos los requisitos relativos a la unidad, como el cumplimiento de las normas NSPIRE, se aplican mientras la unidad esté bajo contrato HAP o se vuelva a añadir al contrato HAP. Las unidades PBV no pertenecientes al RAD situadas en el mismo proyecto también están sujetas a estos requisitos.

Después de que una familia haya pagado el límite de alquiler HAP cero durante un período de 180 días, la PHA debe eliminar la unidad del contrato HAP y la participación de la familia en el programa PBV finaliza. Si el proyecto cubierto recibe asistencia completa y la familia abandona posteriormente la propiedad, la PHA debe reincorporar la unidad al contrato HAP y admitir a una familia elegible. Si el proyecto cubierto recibe asistencia parcial y la familia abandona posteriormente la propiedad, la unidad debe reincorporarse al contrato HAP, a menos que la PHA haya sustituido previamente una unidad diferente en el contrato HAP de conformidad con el artículo 24 CFR § 983.207 o, cuando se hayan permitido «unidades flotantes».

Además, si la familia sigue residiendo en el proyecto después de que su unidad haya sido retirada del contrato HAP, la familia puede solicitar volver al programa PBV si sus ingresos disminuyen posteriormente hasta el punto de que el TTP de la familia sea inferior al límite de alquiler Zero-HAP y la familia reúna los demás requisitos para recibir la ayuda del PBV. La PHA deberá, lo antes posible, reincorporar la unidad de la familia al contrato HAP para proporcionar asistencia para el alquiler a

la familia. Si el proyecto recibió asistencia parcial y la PHA substituyó previamente una unidad diferente en el contrato HAP, la PHA debe substituir la unidad de la familia por una unidad vacía en el contrato HAP si hay una unidad vacía en el momento de la solicitud, o hacerlo tan pronto como quede vacía una unidad en el contrato HAP si no hay unidades vacías en el contrato HAP en el momento de la solicitud de la familia.

Familias de nueva admisión

A menos que se solicite y apruebe una exención, tras la conversión se aplicará el artículo 24 CFR 983.53(d), y cualquier nueva admisión remitida al proyecto RAD PBV deberá ser inicialmente elegible para un pago HAP en el momento de la admisión al programa. Esto significa que el TTP de una familia no puede ser igual o superior al alquiler bruto de la unidad en el momento de la admisión. .

Además, para cualquier familia nueva admitida después de la conversión, la asistencia se dará por terminada 180 días después del último pago de asistencia para la vivienda en su nombre. Si el proyecto recibe asistencia completa y la familia posteriormente abandona la propiedad, la PHA debe restablecer la unidad después de que la familia haya desocupado la propiedad y admitir a una familia elegible. Si el proyecto recibe asistencia parcial, la PHA puede substituir la unidad del contrato HAP por otra unidad diferente, de conformidad con 24 CFR

983.207 o cuando se hayan permitido unidades flotantes.

En circunstancias en las que los alquileres bajos del RAD PBV puedan impedir que un número significativo de familias que, de otro modo, serían elegibles en la lista de espera, sean admitidas en el proyecto porque no necesitan subsidio, y que, en consecuencia, podrían crear una concentración indebida de pobreza en el proyecto en comparación con los proyectos que no son del RAD PBV, una PHA podrá solicitar una exención al HUD para el proyecto cubierto con el fin de admitir a familias que, de otro modo, serían elegibles y cuyo TTP supera el alquiler bruto, y permitir que las unidades que ocupan esas familias permanezcan bajo el contrato HAP, incluso si la PHA no ha pagado el HAP para la familia en 180 días. La exención aplicará los requisitos alternativos aplicables a los residentes anteriores a la conversión a las familias de nueva admisión.

Política de la AHA

La AHA no solicitará exenciones al HUD para aplicar los requisitos alternativos aplicables a los residentes anteriores a la conversión a las familias de nueva admisión.

Si una familia participante que fue admitida después de la conversión RAD no recibe ninguna ayuda y posteriormente experimenta un cambio en sus circunstancias que daría lugar a un pago HAP al propietario, la familia deberá notificar el cambio a la AHA y solicitar una revisión provisional antes de que expire el plazo de 180 días.

Depósitos de garantía [24 CFR 983.259; *Guía de referencia rápida del RAD PBV 6/20*]

Los propietarios pueden reconocer los importes de los depósitos de garantía que hayan sido previamente proporcionados por los inquilinos que se encuentren en el lugar en el momento de la conversión al RAD. Si un inquilino que reside en un proyecto en conversión no ha proporcionado previamente un depósito de garantía, el propietario podrá cobrarlo en el momento de la firma del contrato de arrendamiento inicial. En caso contrario, se aplicarán los requisitos de depósito de garantía del PBV estándar.

El propietario puede cobrar un depósito de garantía al inquilino. La PHA puede prohibir los depósitos de garantía que superen las prácticas del mercado privado o los importes cobrados por el propietario a inquilinos que no reciben ayuda.

Política de la AHA

La AHA permitirá al propietario cobrar un depósito de garantía por el importe que considere adecuado.

Cuando el inquilino se mude de una unidad contratada, el propietario, con sujeción a las leyes estatales y locales, podrá utilizar el depósito de garantía, incluidos los intereses devengados por el mismo, de conformidad con el contrato de arrendamiento, como reembolso de cualquier alquiler impagado por el inquilino, daños a la unidad u otras cantidades adeudadas por el inquilino en virtud del contrato de arrendamiento.

El propietario debe entregar al inquilino una lista por escrito de todos los conceptos cargados al depósito de garantía y el importe de cada uno de ellos. Tras deducir el importe utilizado para reembolsar al propietario, este deberá devolver sin demora el importe total del saldo al inquilino.

Si el depósito de seguridad no cubre el importe adeudado por el inquilino en virtud del contrato de arrendamiento, el propietario podrá reclamar el saldo al inquilino. La PHA no tiene ninguna responsabilidad ni obligación por el pago de cualquier importe adeudado por la familia al propietario.

18-VI.C. PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA DE SERVICIOS DE APOYO A LA VIVIENDA PÚBLICA (FSS) Y ROSS [Aviso PIH 2019-23]

Los participantes actuales en el PH FSS seguirán participando en el programa FSS de la PHA, y las PHA podrán utilizar cualquier fondo del PH FSS concedido anteriormente o de conformidad con el aviso de disponibilidad de fondos (NOFA) del PH FSS del año fiscal (FY) en curso para atender a los participantes en el FSS que vivan en unidades convertidas al RAD y que, como consecuencia de ello, se trasladen al programa HCV FSS. Las PHA deben convertir a los participantes del programa PH FSS del proyecto cubierto a su programa HCV FSS.

Los residentes que se hayan convertido del programa PH FSS al programa HCV FSS a través del RAD no podrán ser excluidos del programa HCV FSS ni se les podrá retener la asistencia HCV por incumplimiento del contrato de participación por parte del participante. Por consiguiente, el artículo 24 CFR 984.303(b)(5)(iii) no se aplica a los participantes del FSS en propiedades convertidas.

Al finalizar la subvención del FSS, las PHA deben seguir los procedimientos normales de cierre descritos en el acuerdo de subvención. Si la PHA continúa ejecutando un programa FSS que presta servicios a participantes del PH y/o del HCV, la PHA seguirá siendo elegible (sujeta a los requisitos de la NOFA) para solicitar financiación del FSS.

Los beneficiarios del programa Oportunidades para los residentes actuales y coordinadores de servicios de autosuficiencia (ROSS-SC) podrán finalizar sus subvenciones ROSS-SC actuales una vez que sus viviendas se hayan convertido en virtud del RAD. Sin embargo, una vez que la propiedad se haya convertido, ya no podrá contabilizarse en el recuento de unidades para futuras subvenciones ROSS-SC de vivienda pública.

Al finalizar la subvención ROSS-SC, las PHA deberán seguir los procedimientos de cierre normales descritos en el acuerdo de subvención. Tenga en cuenta que los beneficiarios de ROSS-SC pueden ser asociaciones sin ánimo de lucro o asociaciones de residentes locales y que esta consecuencia de una conversión RAD puede afectar a dichas entidades.

Las unidades PBV que no sean RAD y se encuentren en el mismo proyecto también están sujetas a estos requisitos.

18-VI.D. PARTICIPACIÓN DE LOS RESIDENTES Y FINANCIACIÓN [Aviso PIH 2019-23]

Los residentes de los proyectos cubiertos que conviertan la asistencia en PBV tendrán derecho a establecer y operar una organización de residentes con el fin de abordar cuestiones relacionadas con su entorno de vida y podrán optar a la financiación para la participación de los residentes.

18-VI.E. MUDANZAS

Unidades superpobladas, infraocupadas y accesibles [24 CFR 983.260; Aviso PIH 2019-23]

Todos los inquilinos que se encuentren en el inmueble en el momento de la conversión podrán permanecer en el proyecto. Las familias con exceso de vivienda deben ser trasladadas a unidades de tamaño adecuado si hay unidades disponibles en el proyecto nuevo o rehabilitado. Si no hay unidades de tamaño adecuado disponibles, los inquilinos actuales pueden seguir con exceso de vivienda hasta que haya una unidad de tamaño adecuado disponible o hasta que el inquilino abandone el proyecto. Una vez que la unidad se libera, debe alquilarse a una familia de tamaño adecuado. Cualquier unidad que no sea RAD PBV ubicada en el mismo proyecto también está sujeta a estos requisitos.

Tras la conversión, se aplicarán las normas estándar del PBV. Si la PHA determina que una familia ocupa una unidad de tamaño inadecuado, según las normas de subsidio de la PHA, o una unidad con características de accesibilidad que la familia no necesita, y la unidad es necesaria para una familia que sí necesita esas características, la PHA debe notificar inmediatamente a la familia y al propietario de esta determinación y, en un plazo de 60 días a partir de la determinación, la PHA debe ofrecer a la familia la oportunidad de recibir asistencia para la vivienda de forma continuada en otra unidad.

Política de la AHA

La AHA notificará a la familia y al propietario de la necesidad de mudarse en función de la ocupación de una unidad de tamaño inadecuado o accesible en un plazo de 60 días a partir de la decisión de la AHA. La PHA ofrecerá a la familia los siguientes tipos de asistencia continuada en el orden siguiente, en función de la disponibilidad de la asistencia:

Asistencia PBV en una unidad de tamaño adecuado en el mismo edificio o proyecto

Asistencia PBV en una unidad de tamaño adecuado en otro proyecto

Asistencia con vales para inquilinos

Si no se dispone de asistencia continuada para la vivienda, la PHA deberá eliminar la unidad de tamaño inadecuado o accesible del contrato HAP para que la asistencia con vales esté disponible y se pueda emitir un vale basado en el inquilino a la familia.

Si la PHA ofrece a la familia un vale basado en el inquilino, la PHA debe suspender los pagos de asistencia para la vivienda por una unidad de tamaño inadecuado o accesible en la fecha de vencimiento del vale de la familia, incluida cualquier prórroga concedida por la PHA, o en la fecha en que la familia desocupe la unidad, lo que ocurra primero. Si la familia no se muda de la unidad inadecuada o accesible antes de la expiración del plazo del vale de la familia, la PHA deberá eliminar la unidad del contrato HAP.

Si la PHA ofrece a la familia otra forma de asistencia que no sea un vale basado en el inquilino, la PHA deberá suspender los pagos de asistencia para la vivienda por la unidad de tamaño inadecuado o accesible y eliminar la unidad del contrato HAP cuando:

- La PHA ha ofrecido asistencia PBV u otra asistencia basada en proyectos en una unidad de tamaño adecuado, y la familia no acepta la oferta, no se muda de la unidad PBV en un plazo razonable determinado por la PHA (que no excederá los 90 días); o
- La PHA ha ofrecido otra ayuda para el alquiler comparable basada en el inquilino, la familia acepta o no la oferta, pero no se muda de la unidad PBV en un plazo razonable determinado por la PHA (que no excederá los 90 días).
- En cualquiera de las situaciones anteriores, la familia puede solicitar, y la PHA puede conceder, una prórroga que no exceda los 90 días adicionales para dar cabida a los esfuerzos de la familia por encontrar una vivienda de sustitución asequible, segura y geográficamente próxima.
- La PHA deberá suspender los pagos de asistencia para la vivienda por la unidad de tamaño inadecuado o accesible y eliminar la unidad del contrato HAP cuando la PHA haya ofrecido asistencia PBV u otra asistencia basada en el proyecto en una unidad de tamaño adecuado y la familia acepte la oferta, pero no se muda de la unidad PBV en un plazo razonable determinado por la PHA (que no excederá los 90 días). En este caso no se concederán prórrogas. La PHA podrá reincorporar una unidad eliminada del contrato HAP después de que la familia desocupe la propiedad, de conformidad con el artículo 24 CFR 983.207(b).

Política de la AHA

Cuando la AHA ofrece a una familia otra forma de asistencia que no sea un vale basado en el inquilino, se le dará a la familia 90 días a partir de la fecha de la oferta para aceptar la oferta y mudarse de la unidad PBV. Si la familia no se muda dentro de este plazo de 90 días, la AHA terminará los pagos de asistencia para la vivienda al vencimiento de este período de 90 días.

Salvo en el caso de una oferta por parte de la AHA de asistencia PBV u otra asistencia para la vivienda basada en un proyecto en una unidad de tamaño adecuado, la familia acepta la oferta pero no se muda, la AHA podrá hacer excepciones a este plazo de 90 días si es necesario por motivos ajenos a la voluntad de la familia, como fallecimiento, enfermedad grave u otra emergencia médica de un miembro de la familia, o para facilitar los esfuerzos de la familia por encontrar una vivienda de sustitución asequible, segura y geográficamente próxima. La familia deberá presentar dicha solicitud por escrito antes de que finalice el plazo de 90 días. La AHA solo concederá una prórroga, que no excederá de 90 días adicionales.

Derecho de la familia a mudarse [24 CFR 983.261]

La familia puede rescindir el contrato de alquiler en cualquier momento después de un año de asistencia del PBV. La familia debe notificarlo por escrito al propietario con antelación, de conformidad con el contrato de alquiler, y proporcionar una copia de

dicha notificación a la PHA. El derecho a solicitar un traslado con asistencia basada en el inquilino no expira, y la familia puede solicitar un traslado en cualquier momento después de que haya expirado el período de un año.

Movilidad por elección [Aviso PIH 2019-23; Guía de implementación de la movilidad por elección de la PRRAC, 8/20]

Derecho de la familia a la movilidad

En virtud del RAD PBV, la opción de movilidad de elección ofrece a las familias la oportunidad de mudarse con asistencia continua en cualquier momento después de 12 meses de ocupación. Todos los residentes de propiedades convertidas deben conocer sus derechos de movilidad en materia de vivienda y sus opciones en una variedad de barrios.

Política de la AHA

Para garantizar que los residentes conozcan y comprendan plenamente sus derechos en materia de movilidad, la AHA informará a las familias de sus derechos en virtud de la opción de movilidad y de las ventajas de mudarse a zonas con menor índice de pobreza, y les proporcionará un resumen de los pasos necesarios para ejercer esta opción, en el momento en que la familia firme el contrato de alquiler de la unidad RAD PBV y durante su recertificación anual.

La información sobre la movilidad por elección se pondrá a disposición de las personas con discapacidad, garantizando que toda la información, ya sea electrónica o de otro tipo, sea accesible para las personas con discapacidad visual, auditiva y de otro tipo. Esta información también se pondrá a disposición de las personas con dominio limitado del inglés (LEP), incluyendo la traducción de documentos y los servicios de interpretación. Véase el capítulo 2 para una discusión más detallada sobre los requisitos de accesibilidad y LEP.

Mudarse con asistencia continuada en virtud de la movilidad de elección

Si la familia desea mudarse y continuar recibiendo asistencia basada en el inquilino en virtud de la movilidad por elección, debe ponerse en contacto con la PHA para solicitar la asistencia para el alquiler antes de notificar la rescisión del contrato de arrendamiento. Si la familia rescinde el contrato de arrendamiento de conformidad con los requisitos del mismo, la PHA está obligada a ofrecer a la familia la oportunidad de continuar recibiendo asistencia basada en el inquilino, en forma de vale u otra asistencia para el alquiler comparable basada en el inquilino. La PHA debe especificar en el plan administrativo si ofrecerá a las familias asistencia en virtud del programa de vales u otra asistencia para el alquiler basada en el inquilino comparable. Si se ofrece asistencia en forma de vale a la familia y el plazo de búsqueda expira, la PHA deberá emitir el vale a la siguiente familia elegible antes de emitir otro vale a la familia que solicitó el traslado. Si no se dispone inmediatamente de un vale u otra asistencia comparable basada en el inquilino en el momento de la solicitud de la familia a la PHA, esta deberá dar prioridad a la familia para que reciba la siguiente oportunidad disponible de

continuar recibiendo asistencia basada en el inquilino. La PHA debe describir en su plan administrativo sus políticas y procedimientos sobre cómo debe ponerse en contacto la familia con la PHA y cómo la PHA documenta a las familias que esperan continuar recibiendo asistencia para el alquiler basada en el inquilino.

Las familias pueden mudarse con asistencia continua en virtud del programa Choice Mobility tras 12 meses de ocupación. Si la familia rescinde el contrato de alquiler asistido antes de un año de asistencia PBV, renuncia a la oportunidad de continuar recibiendo asistencia basada en el inquilino.

Política de la AHA

Excepto en el caso de las familias que solicitan protección en virtud de la VAWA, antes de notificar al propietario la rescisión del contrato de alquiler, cualquier familia que reúna los requisitos puede presentar una solicitud por escrito a la AHA para obtener un vale de movilidad opcional en cualquier momento después de cumplir el requisito de ocupación de 12 meses. La AHA tramitará la solicitud en un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud de la familia. La AHA verificará que la familia cumple el requisito de ocupación de 12 meses. No se realizará ninguna selección adicional.

Si la AHA aprueba la solicitud, la familia recibirá el siguiente vale disponible basado en el inquilino.

Si no hay un vale basado en el inquilino disponible de inmediato, la AHA mantendrá una lista de espera combinada para toda la agencia para todas las familias con PBV estándar y RAD PBV que deseen ejercer la movilidad después de un año de alquiler. Esta lista se mantendrá separada de la lista de HCV basada en el inquilino. Las familias que figuren en la lista de espera de movilidad optativa tendrán prioridad sobre las familias que figuren en la lista de espera basada en el inquilino. La lista se organizará por fecha y hora de la solicitud por escrito de la familia para ejercer la movilidad optativa. La lista también identificará si las familias viven en unidades estándar o RAD PBV. Un residente RAD no tiene prioridad para recibir asistencia basada en el inquilino sobre un residente no RAD PBV y viceversa.

Una vez que una familia es incluida en la lista, la AHA le enviará un acuse de recibo de su solicitud y de su inclusión en la lista. Si una familia solicita un vale basado en el inquilino y luego no puede o no quiere mudarse una vez que la AHA le ofrece un vale basado en el inquilino, el nombre de la familia será eliminado de la lista. La familia puede volver a presentar una nueva solicitud de mudanza en cualquier momento.

La AHA no someterá a las familias RAD PBV que soliciten vales de movilidad de elección a ningún requisito adicional de reevaluación para recibir un vale basado en el inquilino. Aunque no se exigirá a la familia que asista a una sesión informativa estándar sobre el HCV para recibir un vale, la AHA programará inmediatamente una reunión con cada familia en el momento de la emisión del vale.

Las familias que ejerzan la movilidad de elección no estarán obligadas a desalojar sus viviendas antes de que se haya firmado un contrato de alquiler con el vale basado en el inquilino, siempre y cuando el residente no haya notificado aún al propietario su intención de desalojar la vivienda. En el momento en que la AHA emita un vale de movilidad por elección, la AHA notificará a la familia su derecho a permanecer en su unidad si no pueden encontrar una unidad de alquiler utilizando el vale basado en el inquilino. Si el plazo de búsqueda de la familia (y cualquier prórroga) expira, la AHA deberá emitir el vale a la siguiente familia elegible. El nombre de la familia se eliminará de la lista de prioridad y la familia podrá volver a presentar una solicitud más adelante.

Límite de rotación

Si, como resultado del RAD, el número total de unidades PBV (incluidas las unidades RAD PBV) administradas por la PHA supera el 20 % de las unidades autorizadas por la PHA en virtud de su HCV ACC con el HUD, la PHA podrá establecer un límite de rotación. La PHA no está obligada a proporcionar más de tres cuartas partes de sus vales de rotación en un solo año a los residentes de los proyectos cubiertos. Si la PHA decide establecer un límite de rotación y este se aplica, la PHA deberá crear y mantener una lista de espera en el orden en que se hayan recibido las solicitudes de los hogares elegibles.

Política de la AHA

Como resultado del RAD, el número total de unidades PBV (incluidas las unidades RAD PBV) administradas por la AHA supera el 20 % de las unidades autorizadas por la AHA en virtud de su HCV ACC con el HUD. Por lo tanto, la AHA establecerá un límite de movilidad opcional. La AHA no proporcionará más de tres cuartas partes de sus vales de rotación en un solo año a los residentes de los proyectos cubiertos.

Las familias que solicitaron un vale de movilidad opcional y fueron denegadas debido al límite tendrán prioridad al año siguiente, cuando se vuelvan a emitir los vales de movilidad opcional, ya que la lista de movilidad opcional se organizará por la fecha y hora de la solicitud de la familia.

Traslados de emergencia en virtud de la VAWA [24 CFR 983.261(f) y (g)]

En caso de mudanza debido a violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, las PHA deben describir en su Plan de Traslado de Emergencia las políticas para facilitar los traslados de emergencia de las familias que reciben asistencia PBV, incluso cuando la víctima haya vivido en una unidad durante menos de un año o cuando la víctima desee mudarse antes de que esté disponible un vale basado en el inquilino.

Cuando la familia o un miembro de la familia es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, y el traslado es necesario para proteger la salud o la seguridad de la familia o del miembro de la familia, la familia no está obligada a informar al propietario.

Notificar por escrito con antelación o ponerse en contacto con la PHA antes de mudarse de la vivienda. Además, cuando cualquier miembro de la familia haya sido víctima de una agresión sexual ocurrida en las instalaciones durante los 90 días naturales anteriores a la solicitud de traslado de la familia, esta no estará obligada a notificarlo por escrito con antelación al propietario ni a ponerse en contacto con la PHA antes de mudarse de la vivienda. La PHA no podrá rescindir la asistencia a una familia debido a una mudanza que se produzca en estas circunstancias y deberá ofrecer a la familia la oportunidad de continuar recibiendo asistencia basada en el inquilino si la familia ha recibido al menos un año de asistencia PBV antes de la mudanza.

Si la ruptura familiar es consecuencia de un caso de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la PHA debe garantizar que la víctima siga recibiendo la asistencia.

Política de la AHA

Salvo que se requiera una consideración especial para el programa de vales basado en proyectos, la AHA seguirá las políticas de la VAWA tal y como se describen en el capítulo 16, parte IX, de este plan administrativo, incluido el uso del Plan de Transferencia de Emergencia como base para las transferencias PBV en virtud de la VAWA (Anexo 16-4).

Cuando la víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas ha vivido en la unidad durante menos de un año, la AHA le ofrecerá varias opciones para continuar recibiendo asistencia.

La AHA intentará primero trasladar al participante a otra unidad PBV en el mismo complejo o a un complejo diferente donde la AHA tenga unidades PBV. La AHA agilizará los trámites administrativos en este caso con el fin de realizar el traslado lo antes posible. Si la asistencia se transfiere a otro complejo, la AHA dará prioridad al participante en la lista de espera del otro complejo.

Si no hay unidades disponibles para una transferencia interna a un desarrollo PBV o si hay motivos razonables para creer que dicha transferencia pondría en peligro a la víctima, el participante puede recibir asistencia continua a través de una transferencia externa a la asistencia para el alquiler basada en el inquilino (HCV) o a la asistencia del programa de vivienda pública de la AHA. Dicha decisión será tomada por la AHA en función de la disponibilidad de vales basados en el inquilino y/o de vacantes en unidades de vivienda pública. Dichas familias deberán ser seleccionadas de la lista de espera del programa correspondiente. La AHA ha adoptado una lista de espera preferente para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas, tanto en su programa HCV como en el de vivienda pública, con el fin de agilizar este proceso. Véase la sección 4-III.C. de este plan administrativo.

Si una víctima desea mudarse después de un año de ocupación de la unidad, pero no hay vales disponibles para inquilinos, la AHA ofrecerá al participante un traslado interno a otra

unidad PBV en la misma urbanización o un traslado a una urbanización diferente donde la AHA tenga unidades PBV. La AHA agilizará los procesos administrativos en este caso con el fin de realizar el traslado lo antes posible.

Si no hay unidades disponibles para una transferencia interna, o si hay motivos razonables para creer que dicha transferencia pondría en peligro a la víctima, el participante puede solicitar una transferencia externa de emergencia al programa de vivienda pública de la AHA, para lo cual deberá presentar una solicitud. La AHA ha adoptado una lista de espera preferencial para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas como parte de la ACOP de vivienda pública con el fin de agilizar este proceso.

18-VI.F. REEXAMINACIONES [Guía de referencia rápida RAD PBV 6/20]

Una familia que vive en una unidad convertida de vivienda pública a RAD PBV puede conservar su fecha de certificación. A menos que la reexamen anual de una familia coincida con la fecha de entrada en vigor del contrato RAD PBV HAP, la PHA no necesita recertificar a los inquilinos en el momento de la conversión. Para cada familia que resida en una unidad que esté siendo objeto de una conversión de asistencia en virtud del RAD, la PHA administradora deberá presentar un formulario HUD-50058 en el que se refleje la admisión de la familia en el programa de vales. La fecha de entrada en vigor de la nueva admisión será la misma que la fecha de entrada en vigor del contrato RAD PBV HAP. El formulario deberá incluir la misma información que figuraba anteriormente en el formulario de vivienda pública 50058, incluida la fecha de la próxima reexamen anual.

18-VI.G. DERECHOS PROCEDIMENTALES DE LOS RESIDENTES [Aviso PIH 2019-23]

El HUD está incorporando requisitos adicionales de notificación de rescisión para los proyectos de vivienda pública que convierten la asistencia en virtud del RAD a unidades PBV y a unidades PBV no RAD ubicadas en el mismo proyecto, más allá de los requisitos del programa PBV estándar. Además de las normas del título 24 del CFR 983.257 relativas a la rescisión del contrato de alquiler y el desalojo por parte del propietario (que las agencias MTW no pueden modificar), el procedimiento de rescisión para las conversiones de RAD a PBV exige que las PHA proporcionen una notificación por escrito adecuada de la rescisión del contrato de alquiler, que es la siguiente:

Un período de tiempo razonable, pero que no exceda los 30 días:

- Si se ve amenazada la salud o la seguridad de otros inquilinos, empleados del propietario del proyecto o personas que residan en las inmediaciones del inmueble; o
- En caso de cualquier actividad delictiva relacionada con drogas o violencia, o de cualquier condena por un delito grave. No menos de 14 días en caso de impago del alquiler

No menos de 30 días en cualquier otro caso, salvo que la legislación estatal o local establezca un plazo más breve, en cuyo caso se aplicará dicho plazo más breve

18-VI.H. REVISIONES Y AUDIENCIAS INFORMALES [Aviso PIH 2019-23]

Además de los motivos para una audiencia informal enumerados en 24 CFR 982.555(a)(1)(i)–(v) (véase 16-III.C. Audiencias informales para participantes), se debe dar a los residentes la oportunidad de celebrar una audiencia informal para cualquier disputa que puedan tener con respecto a una acción del propietario, de conformidad con el contrato de arrendamiento del individuo o con el administrador del contrato, de conformidad con los requisitos del RAD PBV, que afecte negativamente a los derechos, obligaciones, bienestar o estatus del residente.

Para cualquier audiencia requerida en virtud del artículo 24 CFR 982.555(a)(1)(i)–(v), el administrador del contrato llevará a cabo la audiencia de conformidad con el capítulo 16, parte III: Revisiones y audiencias informales, tal y como establece la normativa vigente del programa.

Para cualquier audiencia adicional requerida en virtud de la RAD, la PHA (como propietaria) llevará a cabo la audiencia. No se requerirá una audiencia informal para reclamaciones colectivas o para disputas entre residentes que no involucren a la PHA (como propietaria) o al administrador del contrato. Este requisito de audiencia no

aplicable ni pretende ser un foro para iniciar o negociar cambios en las políticas entre un grupo o grupos de residentes y la PHA (como propietaria) o el administrador del contrato.

El propietario debe notificar a los residentes de su derecho a solicitar una audiencia informal, tal y como se establece en el artículo 24 CFR 982.555(c)(1), para las audiencias informales que traten circunstancias que no entren en el ámbito de aplicación del artículo 24 CFR 982.555(a)(1)(i)–(v). (Véase el capítulo 16).

El propietario debe ofrecer la oportunidad de celebrar una audiencia informal antes de proceder al desalojo.

PARTE VII: DETERMINACIÓN DEL ALQUILER CONTRACTUAL

18-VII.A. ALQUILERES INICIALES DEL CONTRATO [Aviso PIH 2019-23]

Las conversiones RAD tienen por objeto no generar costes adicionales y, por lo tanto, no deben superar la financiación actual de la vivienda pública ajustada en función del tamaño de la unidad. Dado que las unidades de vivienda pública no tienen actualmente alquileres contractuales, el HUD proporciona una estimación de los alquileres contractuales actuales para cada unidad de vivienda pública de la PHA basándose en la financiación actual ajustada en función del tamaño de los dormitorios. La financiación actual incluye subvenciones de funcionamiento, alquileres de los inquilinos, fondos de capital, fondos para la sustitución de viviendas (RHF) y financiación transitoria para la demolición y disposición (DDTF). La financiación puede limitar el importe del alquiler inicial de una propiedad. En el anexo 1C de la Notificación PIH 2019-23 se encuentra una explicación detallada de la determinación de la financiación actual. Una vez calculado el importe de la financiación actual, este se ajusta en función del tamaño de los dormitorios para determinar el alquiler financiado actual. El HUD utiliza los mismos factores de ajuste por dormitorio que en las tablas FMR metropolitanas del lugar donde se encuentra el proyecto.

Las PHA pueden ajustar las subvenciones (y los alquileres contractuales) en varios proyectos, siempre que la PHA no supere la subvención total para todos los proyectos que la PHA ha presentado para su conversión en virtud del RAD.

Sin perjuicio del cálculo del HUD del alquiler inicial del contrato basado en la subvención del proyecto en virtud del programa de vivienda pública y de cualquier modificación introducida en el alquiler inicial del contrato, los alquileres iniciales se fijan al menor de los siguientes importes:

Una cantidad determinada por la PHA de conformidad con el plan administrativo, que no excederá el 110 % del alquiler justo de mercado (FMR) (o el importe de cualquier norma de pago excepcional aplicable), o el límite máximo de alquiler alternativo en el acuerdo MTW de la PHA, menos cualquier subsidio para servicios públicos.

El alquiler razonable

El alquiler solicitado por el propietario.



18-VII.B. AJUSTE DE LOS ALQUILERES CONTRACTUALES [Aviso PIH 2019-23; RAD PBV Quick 6/20; seminario web sobre reposicionamiento de activos de la PHA «Cómo aplicar la OCAF para el RAD PBV»].

Los alquileres contractuales RAD PBV se ajustan de manera diferente a los alquileres contractuales del programa PBV estándar. En cada aniversario anual del contrato HAP, los alquileres contractuales se ajustarán únicamente por el factor de ajuste de los costos operativos (OCAF) del HUD que se aplica al alquiler contractual vigente, menos la parte del alquiler pagada por el servicio de la deuda, sujeto a la disponibilidad de asignaciones para cada año del plazo del contrato. Por lo tanto, la sección 8(o)(13)(I) de la Ley de 1937 y los artículos 24 CFR 983.301 y 983.302, relativos a la determinación de los alquileres, no se aplican al ajuste de los alquileres. El alquiler que se paga al propietario no podrá en ningún momento superar el alquiler razonable que se cobra por unidades comparables sin ayuda en el mercado privado, según lo determine el administrador del contrato de conformidad con el artículo 24 CFR 983.303.

Los alquileres contractuales no podrán exceder el alquiler razonable (determinado por la PHA que administra el contrato o la entidad independiente, según corresponda), con la excepción de que el alquiler contractual de cada unidad no podrá reducirse por debajo del alquiler contractual inicial establecido en el contrato HAP inicial.

Sin embargo, el alquiler al propietario puede ser inferior al alquiler inicial del contrato en las siguientes

situaciones: Para corregir errores en los cálculos de conformidad con los requisitos del HUD.

Si se ha combinado la ayuda adicional para la vivienda con la ayuda PBV tras la firma del contrato HAP inicial y se requiere una reducción del alquiler de conformidad con el artículo 983.55 (prohibición de la ayuda pública excesiva)

Si se requiere una reducción del alquiler al propietario en función de los cambios en la asignación de la responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino
El ajuste del alquiler del contrato será el menor de los siguientes:

El alquiler contractual actual incrementado por el factor de ajuste de los costes operativos (OCAF), que se publica anualmente en el *Registro Federal*; o

El alquiler razonable.

La PHA administradora (o entidad independiente, si el proyecto es propiedad de la PHA) es responsable de procesar los ajustes de alquiler en cada fecha de aniversario del contrato de acuerdo con el OCAF vigente. La PHA que administra el contrato (directamente o a través de una entidad independiente) debe mantener registros que demuestren cómo se determinaron los montos del OCAF y cómo se calcularon los ajustes de alquiler. No se requiere la aprobación del HUD para los ajustes de alquiler.

Las propiedades pueden recibir los ajustes del OCAF de años anteriores en los que no se aplicó el OCAF. El OCAF debe aplicarse con carácter retroactivo si no se aplicó. La PHA que administra el contrato (o la entidad independiente) debe asegurarse de que todos los OCAF se han aplicado

correctamente desde el cierre del RAD y calcular los alquileres actuales en consecuencia, asegurándose de que los alquileres del contrato RAD PBV no superen los límites máximos del programa PBV.

Política de la AHA

El propietario solicitará un ajuste del alquiler del contrato a la AHA que administra el contrato en un plazo de 120 días, pero no menos de 60 días, antes de la fecha de vencimiento del contrato HAP, presentando una hoja de cálculo de ajuste del alquiler OCAF (formulario HUD-9624) debidamente cumplimentada.

La entidad independiente validará los datos del formulario y determinará si el alquiler excede el alquiler razonable cobrado por unidades comparables sin asistencia en el mercado privado, de conformidad con 24 CFR 983.303. Si los alquileres no fueran razonables tras la aplicación del OCAF solicitado, el alquiler solo se aumentará hasta el alquiler razonable. La entidad independiente notificará por escrito a la AHA que administra el contrato los resultados de su revisión de la solicitud de ajuste del alquiler. La AHA que administra el contrato conservará una copia de la hoja de trabajo y cualquier otro registro necesario para demostrar cómo se utilizó el OCAF para realizar los ajustes de alquiler a efectos de auditoría. El ajuste del alquiler aprobado entrará en vigor mediante notificación por escrito de la AHA que administra el proyecto al propietario. Esta notificación constituirá una modificación de los alquileres especificados en el Anexo A del contrato RAD PBV HAP. Los nuevos alquileres al propietario entrarán en vigor en la fecha de vencimiento del contrato.

Reducción del alquiler

Los alquileres no podrán reducirse por debajo del alquiler inicial, salvo para corregir errores, para subvenciones adicionales a la propiedad o para reajustar las responsabilidades de los servicios públicos.

18-VII.C. SUBVENCIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS [Aviso PIH 2019-23; RAD PBV Referencia rápida 6/20]

Cuando se fijan inicialmente los importes del alquiler contractual, el importe no incluye una asignación para servicios públicos. En general, las asignaciones para servicios públicos que se utilizan en el contrato HAP inicial al cierre son las asignaciones para servicios públicos de vivienda pública que están en vigor antes de la conversión. El CHAP debe actualizarse antes de la conversión para reflejar las asignaciones para servicios públicos de vivienda pública vigentes. A su discreción, una PHA puede utilizar los FMR y las asignaciones para servicios públicos vigentes durante el período de 30 días inmediatamente anterior a la fecha de inicio del contrato HAP.

Después de la conversión, la PHA que administra el contrato debe mantener el programa de subsidios para servicios públicos. La PHA puede mantener un programa de subsidios para servicios públicos pagados por los inquilinos de acuerdo con las regulaciones estándar de subsidios para servicios públicos del PBV y el HCV en 24 CFR 983.301(f)(2)(ii) y 24 CFR 982.517, respectivamente, o bien, la PHA puede aplicar subsidios para servicios públicos específicos del sitio. El HUD eximió al programa PBV estándar del requisito de utilizar la asignación para servicios públicos HCV. Si se utiliza una asignación para servicios públicos específica del sitio, la asignación para servicios públicos es

aplicable a las unidades PBV no RAD del proyecto y se calcula de conformidad con la Notificación H 2015-04.

Cada familia pasa a la nueva asignación para servicios públicos en su primera recertificación tras la conversión.

Política de la AHA

La AHA utilizará el programa de subsidios para servicios públicos HCV para los desarrollos RAD PBV.

18-VII.D. ALQUILER RAZONABLE [983.301(d) y 24 CFR 983.303]

En el momento en que se establece el alquiler inicial y en todo momento durante la vigencia del contrato HAP, el alquiler que se paga al propietario por una unidad contratada no puede exceder el alquiler razonable para la unidad según lo determine la PHA, excepto que los alquileres no deben reducirse por debajo del alquiler inicial, salvo para corregir errores, para subsidios adicionales a la propiedad o para reajustar las responsabilidades de servicios públicos.

Cómo determinar el alquiler razonable [24 CFR 983.303(c)]

El alquiler razonable de una unidad que recibe asistencia PBV debe determinarse comparando el alquiler de otras unidades comparables que no reciben asistencia. Al tomar esta decisión, la PHA debe tener en cuenta los factores que afectan al alquiler de mercado. Dichos factores incluyen la ubicación, la calidad, el tamaño, el tipo y la antigüedad de la unidad, así como las comodidades, los servicios de mantenimiento de la vivienda y los servicios públicos que proporcionará el propietario. La determinación del alquiler razonable debe basarse en el estado de la unidad asistida en el momento de la determinación y no en las condiciones futuras previstas de la unidad.

Análisis de comparabilidad [24 CFR 983.303(d)]

Para cada unidad, el análisis de comparabilidad debe utilizar al menos tres unidades comparables en el mercado privado sin asistencia. Esto puede incluir unidades en las instalaciones o en el proyecto que reciben asistencia basada en el proyecto. El análisis debe mostrar cómo se determinó el alquiler razonable, incluidas las diferencias importantes entre las unidades del contrato y las unidades comparables no asistidas, y debe ser conservado por la PHA. El análisis de comparabilidad puede ser realizado por el personal de la PHA o por otra persona o entidad cualificada. Las personas que realicen estos análisis o que participen en la determinación del pago de la ayuda a la vivienda basándose en los análisis no pueden tener ningún interés directo o indirecto en la propiedad.

Unidades propiedad de la PHA [24 CFR 983.303(f)]

En el caso de las unidades propiedad de la PHA, el importe del alquiler razonable deberá ser determinado por una entidad independiente aprobada por el HUD de conformidad con los requisitos del programa PBV. La entidad independiente deberá proporcionar a la PHA una copia de la determinación del alquiler razonable para las unidades propiedad de la PHA.

PARTE VIII: PAGOS AL PROPIETARIO

18-VIII.A. PAGOS DE ASISTENCIA PARA LA VIVIENDA

Durante la vigencia del contrato HAP, la PHA deberá realizar los pagos de asistencia para la vivienda al propietario de conformidad con los términos del contrato HAP. Durante la vigencia del contrato HAP, los pagos deberán realizarse cada mes en que una unidad contratada cumpla con el NSPIRE y esté alquilada y ocupada por una familia elegible. El pago de la ayuda para la vivienda deberá abonarse al propietario el primer día del mes en que venza el pago, o en una fecha cercana, a menos que el propietario y la PHA acuerden una fecha posterior.

Salvo en el caso de los pagos discrecionales por desocupación, la PHA no podrá realizar ningún pago de asistencia para la vivienda al propietario por ningún mes posterior al mes en que la familia se mude de la unidad (incluso si se dejan enseres domésticos o bienes en la unidad).

El importe de la ayuda para la vivienda que concede la PHA es el alquiler que debe pagar el propietario menos el alquiler que paga el inquilino (el pago total del inquilino menos la asignación para servicios públicos).

Para recibir los pagos de asistencia para la vivienda, el propietario debe cumplir con todas las disposiciones del contrato HAP. A menos que el propietario cumpla con todas las disposiciones del contrato HAP, no tendrá derecho a recibir los pagos de asistencia para la vivienda.

18-VIII.B. PAGOS POR VACANTAS [24 CFR 983.352]

Pago en el mes de la mudanza [24 CFR 983.352(a)]

Si una familia asistida se muda de la unidad, el propietario puede quedarse con el pago de la ayuda para la vivienda correspondiente al mes natural en que la familia se muda. Sin embargo, el propietario no puede quedarse con el pago si la PHA determina que la vacante es culpa del propietario.

Política de la AHA

Si la AHA determina que el propietario es responsable de una vacante y, como resultado, no tiene derecho a conservar el pago de la ayuda para la vivienda, la AHA notificará al propietario el importe del pago de la ayuda para la vivienda que debe reembolsar. La AHA exigirá al propietario que reembolse el importe adeudado de conformidad con las políticas establecidas en la sección 16-IV.B.

Pagos por desocupación

A discreción de la PHA, el contrato HAP puede prever pagos por desocupación al propietario durante un período de desocupación determinado por la PHA que se extienda desde el comienzo del primer mes natural después del mes de la mudanza, por un período que no exceda los dos meses completos siguientes al mes de la mudanza. La PHA deberá incluir en su plan administrativo la política de la PHA sobre las condiciones en las que permitirá los pagos por desocupación en un contrato HAP, la duración de los pagos, el importe de los pagos por desocupación que realizará al propietario y la forma y el modo en que se solicitarán dichos pagos.

Política de la AHA

La AHA decidirá en cada caso si concederá pagos por desocupación al propietario. El contrato HAP con el propietario incluirá cualquier acuerdo de este tipo, incluyendo el importe del pago por desocupación y el período durante el cual el propietario tendrá derecho a estos pagos.

La PHA solo podrá realizar pagos por desocupación si:

- El propietario notifica por escrito y sin demora a la PHA que la familia ha desocupado la unidad e identifica la fecha en que la familia se mudó (según el leal saber y entender del propietario).
- El propietario certifica que la vacante no es culpa del propietario y que la unidad estuvo vacía durante el período por el que se reclama el pago;
- El propietario certifica que ha tomado todas las medidas razonables para minimizar la probabilidad y la duración de la vacante.

El propietario proporciona cualquier información adicional que la PHA requiera y solicite para verificar que el propietario tiene derecho al pago por desocupación.

El propietario debe presentar una solicitud de pagos por desocupación en la forma y manera requerida por la PHA y debe proporcionar cualquier información o justificación que la PHA requiera para determinar el monto de cualquier pago por desocupación.

El pago por desocupación al propietario por cada mes del período máximo de dos meses es determinado por la PHA y no puede exceder el alquiler mensual al propietario en virtud del contrato de arrendamiento asistido, menos cualquier parte del pago del alquiler recibido por el propietario (incluidas las cantidades disponibles del depósito de garantía del inquilino). Cualquier pago por desocupación solo puede cubrir el período en que la unidad permanece desocupada.

Política de la AHA

Si el contrato HAP exige el pago de pagos por desocupación y el propietario desea recibirlos, el propietario debe haber notificado debidamente a la AHA la desocupación de conformidad con la política de la Sección 18-V.G. relativa a la ocupación de viviendas desocupadas.

Para que se considere una solicitud de pago por vacante, debe realizarse por escrito (incluido por correo electrónico) en un plazo de 10 días hábiles a partir de la finalización del período para el que el propietario solicita el pago por vacante. La solicitud debe incluir las certificaciones requeridas por el propietario y la AHA puede solicitar al propietario que proporcione documentación que respalde la solicitud. Si el propietario no proporciona la información solicitada por la AHA en un plazo de 10 días hábiles a partir de la solicitud de la AHA, no se realizarán pagos por vacante.

Si se realizan pagos por desocupación, la AHA los efectuará por el período de desocupación que se extienda desde el comienzo del primer mes natural después del mes de la mudanza, por un período que no exceda los dos meses completos siguientes al mes de la mudanza. El importe del pago por desocupación no excederá el alquiler mensual que se paga al propietario en virtud del contrato de alquiler asistido, menos cualquier parte del pago del alquiler recibido por el propietario (incluidas las cantidades disponibles del depósito de garantía del inquilino). Cualquier pago por desocupación cubrirá únicamente el período en que la unidad permanezca desocupada.

18-VIII.C. ALQUILER DEL INQUILINO AL PROPIETARIO [24 CFR 983.353; Aviso PIH 2019-23]

El alquiler del inquilino es la parte del alquiler que la familia paga al propietario. El importe del alquiler del inquilino lo determina la PHA de acuerdo con los requisitos del HUD. Cualquier cambio en el importe del alquiler del inquilino entrará en vigor en la fecha indicada en la notificación de la PHA a la familia y al propietario.

La familia es responsable de pagar el alquiler del inquilino (el pago total del inquilino menos la asignación para servicios públicos). El importe del alquiler del inquilino determinado por la PHA es el importe máximo que el propietario puede cobrar a la familia por el alquiler de una unidad contratada. El alquiler del inquilino cubre todos los servicios de vivienda, mantenimiento, equipamiento y servicios públicos que debe proporcionar el propietario. El propietario no puede exigir ni aceptar ningún pago de alquiler del inquilino que supere el alquiler del inquilino determinado por la PHA. El propietario debe devolver inmediatamente cualquier pago en exceso al inquilino.

Certificaciones iniciales [Aviso PIH 2019-23]

Para la certificación inicial, la PHA utilizará el alquiler de vivienda pública de la familia (que figura en la línea 10f del formulario 50058 más reciente de la familia) en la fecha de la conversión para calcular el HAP y el alquiler del inquilino para el programa PBV. La PHA utilizará este importe hasta la fecha de entrada en vigor de la primera recertificación ordinaria o provisional de la familia tras la conversión, si esta es anterior. En ese momento, la PHA utilizará el TTP de la familia basado en la recertificación y la asignación para servicios públicos aplicable (HCV o RAD PBV basada en el sitio, según corresponda) para determinar el HAP del PBV y el alquiler del inquilino. Todas las unidades que no sean RAD PBV ubicadas en el mismo proyecto están sujetas a los mismos requisitos.

Responsabilidades del inquilino y de la PHA

La familia no es responsable de la parte del alquiler que corresponde al propietario y que está cubierta por la ayuda para la vivienda, y el propietario no puede rescindir el contrato de alquiler de una familia que recibe ayuda por impago por parte de la PHA.

Del mismo modo, la PHA solo es responsable de realizar el pago de la ayuda para la vivienda al propietario de conformidad con el contrato HAP. La PHA no es responsable del pago del alquiler del inquilino ni de ninguna otra reclamación del propietario, incluidos los daños a la unidad. La PHA no puede utilizar los pagos de ayuda para la vivienda ni otros fondos del programa (incluidas las reservas para gastos administrativos) para pagar ninguna parte del alquiler del inquilino ni ninguna otra reclamación del propietario.

Reembolsos de servicios públicos [24 CFR 983.353(d)]

Si el importe de la asignación para servicios públicos supera el pago total del inquilino, la PHA deberá pagar el importe del exceso al inquilino como reembolso por los servicios públicos pagados por este, y el alquiler que el inquilino debe pagar al propietario será cero.

La PHA debe describir en su plan administrativo sus políticas sobre el pago del reembolso de los servicios públicos directamente a la familia o directamente al proveedor de servicios públicos. La PHA puede pagar el reembolso de los servicios públicos directamente a la familia o al proveedor de servicios públicos en nombre de la familia. Si la PHA

opta por pagar directamente al proveedor de servicios públicos, la PHA debe notificar a la familia el importe pagado al proveedor de servicios públicos.

Política de la AHA

La AHA realizará los reembolsos de los servicios públicos directamente a la familia.

18-VIII.D. INTRODUCCIÓN PROGRESIVA DE LOS AUMENTOS DEL ALQUILER DE LOS INQUILINOS [Aviso PIH 2019-23; Seminario web de la PHA sobre la reubicación de los «Aumentos progresivos del alquiler de los inquilinos»]

«Introducción gradual de los alquileres de los inquilinos»]

Para los inquilinos actuales, si el importe que el inquilino pagaría por el alquiler y los servicios públicos (TTP) aumentara en más del 10 % o 25 dólares, lo que fuera mayor, como consecuencia exclusiva de la conversión, el aumento del alquiler se aplicaría gradualmente a lo largo de tres años. Para aplicar esta disposición, el HUD exime del cumplimiento de la sección 3(a)(1) de la Ley de 1937, así como del artículo 24 CFR 983.3 (definición *del pago total del inquilino (TTP)*), solo en la medida necesaria para permitir la introducción gradual de los aumentos del alquiler de los inquilinos. Para las familias que se encontraban en el EID en el momento de la conversión al RAD PBV, al expirar el EID, el ajuste del alquiler no está sujeto a la introducción gradual del alquiler.

La PHA debe comunicar esta política por escrito a los residentes afectados. Todas las unidades no incluidas en el RAD PBV situadas en el mismo proyecto cubierto están sujetas a los términos de las disposiciones de introducción gradual.

Política de la AHA

La AHA utilizará el alquiler de vivienda pública de la familia (que figura en la línea 10f del formulario 50058 más reciente de la familia) en la fecha de la conversión para calcular el alquiler de la familia en el PBV. La AHA aplicará una introducción gradual de tres años para las familias que ya residen en la vivienda y cuyo TTP aumente en más del 10 % o 25 dólares, lo que sea mayor, como resultado exclusivo de la conversión, de la siguiente manera:

Año 1: Cualquier recertificación (provisional o anual) realizada antes de la segunda recertificación anual tras la conversión: 33 % de la diferencia entre el TTP pagado más recientemente y el PBV TTP calculado actualmente. (Si la familia pagaba un alquiler fijo inmediatamente antes de la conversión, la AHA utilizará el importe del alquiler fijo para calcular la fase de introducción gradual para el año 1).

Año 2: Recertificación anual del año 2 y cualquier recertificación provisional: 50 % de la diferencia entre el TTP pagado más recientemente y el PBV TTP calculado actualmente.

Año 3: Recertificación anual del año 3 y todas las recertificaciones posteriores: TTP calculado completo

Una vez que el TTP estándar sea igual o inferior al TTP anterior, la introducción gradual finaliza y los inquilinos pagarán el TTP completo a partir de ese momento.

Si los ingresos de la familia disminuyen durante el período de introducción gradual de tal manera que el PBV TTP calculado actualmente sea inferior al importe que sería el alquiler introducido gradualmente, la familia pagará el PBV TTP calculado actualmente y finalizará la introducción gradual.

La AHA comunicará por escrito a la familia la política de introducción gradual de la AHA en el momento en que la PHA determine por primera vez que la familia reúne los requisitos para la introducción gradual del alquiler.

Las unidades PBV que no sean RAD ubicadas en el mismo proyecto también están sujetas a los requisitos de introducción gradual del alquiler.

18.VIII.E. OTROS HONORARIOS Y CARGOS [24 CFR 983.354]

Comidas y servicios de apoyo

Con la excepción de la asistencia PBV en desarrollos de vida asistida, el propietario no puede exigir al inquilino que pague los gastos de comidas o servicios de apoyo. El impago de dichos gastos no es motivo para rescindir el contrato de alquiler.

En los complejos de vida asistida que reciben asistencia PBV, el propietario puede cobrar por las comidas o los servicios de apoyo. Estos cargos no pueden incluirse en el alquiler al propietario, ni el valor de las comidas y los servicios de apoyo puede incluirse en el cálculo del alquiler razonable. Sin embargo, el impago de dichos cargos es motivo de rescisión del contrato de alquiler por parte del propietario en un complejo de vida asistida.

Otros cargos del propietario

El propietario no podrá cobrar importes adicionales por conceptos que estén habitualmente incluidos en el alquiler en la localidad o que se proporcionen sin coste adicional a los inquilinos no subvencionados en el inmueble.

ANEXO 18-1: INFORMACIÓN SOBRE EL DESARROLLO DE PBV

(Rellene uno por cada desarrollo)

Fecha: [Introduzca la fecha en la que se ha cumplimentado este formulario]

INFORMACIÓN SOBRE EL DESARROLLO

Nombre del desarrollo: [Insertar nombre del desarrollo PBV]

Dirección: [Insertar la dirección completa del desarrollo PBV]

Información del propietario: [Inserte el nombre y la información de contacto del propietario del desarrollo PBV. Si el desarrollo es propiedad de la PHA, introduzca «Propiedad de la PHA».]

Empresa de gestión inmobiliaria: [Insertar el nombre y la información de contacto de la empresa de gestión inmobiliaria, o escribir «Ninguna»].

Propiedad de la PHA: [Escriba «Sí» o «No». Si es «Sí», escriba el nombre de la entidad independiente].

Desarrollo con financiación mixta: [Escriba «Sí» o «No». Si la respuesta es «Sí», indique otros tipos de financiación y las unidades a las que se aplica dicha financiación].

CONTRATO HAP

Fecha de cierre: [Introduzca la fecha de cierre de la conversión RAD]

Indique qué aviso RAD se aplica al proyecto: [Introduzca «PIH 2012-32, REV-2», «PIH 2012-32, REV-3» o «PIH 2019-23»].

Fecha de entrada en vigor del contrato: [Introducir la fecha de inicio del contrato HAP]

Requisitos HOTMA: [Si el contrato HAP se firmó antes del 18 de abril de 2017, introduzca «Pre-HOTMA». Si el contrato HAP se firmó el 18 de abril de 2017 o después, introduzca «Post-HOTMA».]

Vigencia del contrato HAP: [Ingresa la vigencia del contrato HAP]

Fecha de vencimiento del contrato: [Ingresa la fecha de vencimiento del contrato HAP]

UNIDADES PBV

	0 BR	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios	Total



Plan administrativo

N.º de unida des							
Alquiler inicial del contrato	\$	\$	\$	\$	\$	\$	

Designación de la unidad: [Introduzca «Fija» o «Flotante»]

Unidades y características accesibles: [Identifique qué unidades son accesibles y describa las características de accesibilidad o introduzca «Ninguna»]



AHA CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Población objetivo: [Describa la población objetivo de acuerdo con el contrato HAP o introduzca «Ninguna»]

Unidades excluidas (Aviso PIH 2012-32, solo desarrollos REV-2): [Identifique los tipos de unidades excluidas a continuación o introduzca «Ninguna»]

Servicios de apoyo: [Introduzca «Sí, véase el anexo D del contrato HAP» o introduzca «No»]

Unidades para personas mayores: [Escriba «Sí» o «No». En caso afirmativo, identifique qué unidades son unidades para personas mayores].

Unidades adaptadas [Introduzca «Sí» o «No». En caso afirmativo, identifique qué unidades están destinadas a personas con discapacidad].

LISTA DE ESPERA Y SELECCIÓN

Tipo de lista de espera: [Introduzca «Lista de espera basada en el sitio», «Combinada con HCV», «Lista de espera para todo el programa PBV» o «Fusionada con otro programa de vivienda asistida»].

Preferencias: [Introduzca «Igual que HCV; véase el capítulo 4» o describa las preferencias ofrecidas. Si difiere de HCV, indíquelo en la sección 18.1.C. de esta política].

Verificación de preferencias: [Introduzca «Igual que HCV; véase el capítulo 7» o describa cada preferencia indicada anteriormente. Si difiere de HCV, indíquelo en la sección 18.1.C. de esta política].

Para el programa PBV, ¿el límite de ingresos es el mismo que para el programa HCV? (Nota: en desarrollos con financiación mixta, también pueden aplicarse otros límites de ingresos). [Escriba «Igual que HCV; véase el capítulo 3» o describa claramente].

OCUPACIÓN

Normas de subvención: [Escriba «Igual que HCV; véase el capítulo 5» o describa. Si difiere de HCV, indíquelo en la sección 18.1.C. de esta política].

Servicios públicos: [Introducir de acuerdo con el contrato HAP, anexo C].

Pagos por vacantes: [Introducir de acuerdo con el contrato HAP, parte 1, e, 2 y sección 18-IV.F. de este capítulo].



Capítulo 19

BONOS PARA FINES ESPECIALES

INTRO

Los vales para fines especiales son financiados específicamente por el Congreso con asignaciones separadas de los fondos regulares del programa HCV con el fin de dirigirse a poblaciones específicas. Los vales para fines especiales incluyen vales para los siguientes programas:

- Programa de Unificación Familiar (FUP)
- Programa de Independencia para Jóvenes en Acogida (FYI)
- Vivienda de apoyo para veteranos (VASH)
- Integración
- Personas con discapacidad no ancianas (NED)
- Programa de vales para la estabilidad Política de la AHA

La AHA administrará los siguientes tipos de vales para fines especiales: **[Enumerar los vales para fines especiales administrados por la PHA]**

FUP

VASH

MAINSTREAM NED

Este capítulo describe las normas del HUD y las políticas de la PHA para la administración de vales para fines especiales. Las políticas descritas en este capítulo se organizan en cinco secciones, como se indica a continuación:

Parte I: Programa de Unificación Familiar (FUP)

Parte II: Programa de apoyo a la independencia de jóvenes en

acogida (FYI) Parte III: Vivienda de apoyo para veteranos

(VASH) Parte IV: Programa de vales para la integración

Parte V: Vales para personas discapacitadas no ancianas (NED)

Parte VI: Programa de vales de estabilidad

Salvo lo dispuesto en este capítulo y lo exigido por la legislación federal y los requisitos del HUD, los requisitos generales del programa HCV se aplican a los vales para fines especiales.

PARTE I: PROGRAMA DE UNIFICACIÓN FAMILIAR (FUP)

19-I.A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA [Hoja informativa, Programa de vales para la elección de vivienda, Programa de unificación familiar (FUP)]

Descripción

El Programa de Unificación Familiar (FUP) fue autorizado por el Congreso en 1990 para ayudar a preservar y reunificar a las familias. Las PHA que administran el programa proporcionan vales a dos poblaciones diferentes: las familias del FUP y los jóvenes del FUP.

Las familias que pueden optar al FUP son aquellas para las que la falta de una vivienda adecuada es un factor primordial en:

- El internamiento inminente de los hijos de la familia en un centro de acogida; o
- El retraso en el alta del niño o los niños del centro de acogida para que regresen con su familia.

Los vales familiares del FUP no tienen límite de tiempo y la familia conserva el vale mientras siga reuniendo los requisitos para el HCV. No es necesario prestar servicios de apoyo para los vales familiares del FUP.

Los jóvenes que pueden optar al FUP son aquellos que:

- Tener al menos 18 años y no más de 24 años;
- Haber abandonado el sistema de acogida o estar a punto de hacerlo en un plazo de 90 días, de conformidad con un plan de transición descrito en el artículo 475(5)(H) de la Ley de Seguridad Social, a partir de los 16 años de edad; y
- Estar sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar.

Los vales para jóvenes del FUP están limitados por ley a un período de entre 36 y 60 meses de ayuda para la vivienda. Los servicios de apoyo también deben ser prestados a los jóvenes que reúnen los requisitos del FUP por la Agencia Pública de Bienestar Infantil (PCWA) o por otra agencia u organización contratada por la PCWA durante el período de tiempo definido en el aviso o en la Notificación de Disponibilidad de Fondos/Oportunidad (NOFA/O) para el que se han puesto a disposición los fondos.

Las PHA que deseen administrar los vales del FUP deben presentar una solicitud al HUD mediante una Notificación de Oportunidad de Financiación (NOFO) activa. Aunque el programa FUP se administra de conformidad con la normativa HCV, las NOFO del FUP emitidas por el HUD proporcionan información y requisitos específicos del programa.

Para administrar el programa, la PHA también debe formar una asociación con una PCWA local que se encargue de determinar si la familia o el joven cumplen los requisitos de elegibilidad del FUP y de remitirlos a la PHA. Una vez recibida la remisión, la PHA se encarga de colocar a la

familia o joven del FUP en la lista de espera de la PHA y determinar si son elegibles para recibir asistencia en el marco del programa HCV de la PHA.

Asignación de vales [Preguntas frecuentes sobre el FUP]

La PHA puede, pero no está obligada a hacerlo, asignar un número específico o un porcentaje de vales FUP para jóvenes y familias FUP. A menos que la PHA asigne un número específico o un porcentaje de vales FUP a una población FUP designada, la PHA debe atender cualquier derivación (jóvenes o familias) que cumpla con todos los requisitos de elegibilidad del programa hasta el tamaño del programa FUP designado por la PHA.

Política de la AHA

La AHA no ha designado ningún número ni porcentaje específico de vales FUP para jóvenes o familias. La AHA atenderá todas las remisiones que cumplan los requisitos de elegibilidad del programa, hasta el límite de la asignación de vales FUP de la AHA.

19-I.B. AGENCIA PÚBLICA DE BIENESTAR INFANTIL (PCWA)

Las familias y los jóvenes no solicitan directamente a la PHA los vales del FUP. En su lugar, son remitidos por una PCWA con la que la PHA ha firmado un memorando de entendimiento (MOU).

La PCWA asociada determina inicialmente si la familia o el joven cumple los requisitos de elegibilidad del programa FUP que figuran en 19-I.C. y 19-I.D. y, a continuación, remite a esas familias o jóvenes a la PHA.

El HUD recomienda encarecidamente a las PHA y las PCWA que tomen decisiones de forma conjunta sobre la administración del programa y mantengan una comunicación abierta y continua. La PCWA debe contar con un sistema para identificar a los jóvenes que cumplen los requisitos del FUP dentro de los casos que gestiona la agencia y para revisar las remisiones de un programa de atención continua (COC), si procede.

Política de la AHA

La AHA ha firmado un memorando de entendimiento con las siguientes organizaciones asociadas: Por determinar

Servicios de apoyo

La PCWA debe proporcionar servicios de apoyo durante el período de tiempo definido en la notificación o NOFA/O para el que se han puesto a disposición los fondos a todos los jóvenes elegibles para el FUP, independientemente de su edad. El memorando de entendimiento entre la PHA y la PCWA debe identificar el período de tiempo durante el cual se prestarán los servicios de apoyo.

Política de la AHA

La PCWA proporcionará servicios de apoyo a todos los jóvenes del FUP durante un período de 36 meses.

Los servicios de apoyo podrán ser prestados a los jóvenes que reúnan los requisitos del FUP por la PCWA o por otra agencia u organización que tenga un acuerdo o contrato con la PCWA, incluida la PHA. La organización que preste los servicios y recursos deberá identificarse en el memorando de entendimiento. Se deberán ofrecer los siguientes servicios:

- Información básica sobre habilidades para la vida diaria o asesoramiento sobre gestión del dinero, uso del crédito, tareas domésticas, nutrición adecuada o preparación de comidas, y acceso a la atención sanitaria (por ejemplo, médicos, medicamentos y servicios de salud mental y conductual);
- Asesoramiento sobre el cumplimiento de los requisitos del contrato de alquiler y de los requisitos del programa HCV, incluida la asistencia o la derivación a servicios de asistencia para el pago de fianzas, las tasas de conexión a los servicios públicos y los depósitos para los servicios públicos;
- Proporcionar a los propietarios de inmuebles en alquiler las garantías que sean razonables y necesarias para ayudar a los jóvenes que reúnen los requisitos del FUP a alquilar una vivienda con un vale del FUP.
- Asesoramiento para la preparación y obtención de un empleo (dónde buscar y cómo solicitarlo, vestimenta, aseo personal, relaciones con el personal supervisor, etc.); y
- Asesoramiento educativo y de promoción profesional en relación con la obtención del diploma de equivalencia general (GED), o la asistencia o financiación de la educación en una escuela técnica, escuela de oficios o universidad, incluyendo modelos de ética y actitud laboral satisfactorios.

Política de AHA

No se ofrecerán servicios de apoyo adicionales.

No se puede exigir a los jóvenes que reúnen los requisitos para participar en el FUP que participen en estos servicios como condición para recibir el vale del FUP.

19-I.C. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA LOS BONOS FAMILIARES DEL FUP

La asistencia familiar del FUP está reservada a las familias elegibles que la PCWA haya certificado como familias para las que la falta de una vivienda adecuada es un factor primordial en:

- La colocación inminente del niño o los niños de la familia en un centro de acogida, o
- El retraso en el alta del niño o los niños del centro de acogida para que regresen con su familia.

La falta de vivienda adecuada significa que la familia cumple alguna de las siguientes condiciones:

- Vivir en una vivienda precaria, lo que se refiere a una unidad que cumple cualquiera de las siguientes condiciones:
 - No dispone de fontanería interior en buen estado de funcionamiento.
 - No dispone de un inodoro con cisterna utilizable dentro de la unidad para uso exclusivo de una familia o jóvenes.
 - No dispone de bañera o ducha utilizables dentro de la unidad para uso exclusivo de una familia o jóvenes.
 - No dispone de electricidad o el servicio eléctrico es inadecuado o inseguro.
 - No dispone de una fuente de calefacción segura o adecuada.
 - Debería tener cocina, pero no la tiene.
 - Ha sido declarada inhabitable por una agencia o unidad gubernamental, o en su estado actual pone en peligro la salud, la seguridad o el bienestar de la familia o los jóvenes.
 - Tiene uno o más defectos críticos, o una combinación de defectos intermedios en número suficiente o en tal medida que requiere una reparación o reconstrucción considerable. Los defectos pueden ser consecuencia de la construcción original, del abandono continuado o de la falta de reparación, o de daños graves en la estructura.
- Estar sin hogar según se define en 24 CFR 578.3
- Vivir en una unidad en la que la presencia de un miembro del hogar con determinadas características (por ejemplo, condena por determinados delitos) daría lugar a la colocación inminente de los hijos de la familia en un centro de acogida, o al retraso en la salida de los hijos del centro de acogida para reunirse con la familia.
- Vivir en una vivienda inaccesible para los hijos discapacitados de la familia debido a la naturaleza de la discapacidad.



- Vivir en una unidad superpoblada, que se define como vivir en una unidad en la que se cumple una de las siguientes condiciones:
 - La familia está separada de su hijo o hijos y los padres viven en una vivienda que, por lo demás, es normal, pero, tras la reunificación familiar, la vivienda de los padres estaría superpoblada para toda la familia y se consideraría inadecuada; o
 - La familia vive con su hijo o hijos en una unidad que está superpoblada para toda la familia y esta condición de superpoblación puede dar lugar, además de otros factores, a la colocación inminente de su hijo o hijos en un centro de acogida fuera del hogar.
 - A los efectos de esta definición, la determinación de si la unidad está superpoblada se realiza de conformidad con las normas de subsidio de la PHA que figuran en el capítulo 5, parte III, de la presente política.

Dado que el HUD no define *la colocación inminente*, la PCWA asociada puede utilizar su criterio para determinar si la posible colocación fuera del hogar del niño o los niños de la familia es inminente [Preguntas frecuentes sobre la FUP].



19-I.D. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA LOS BONOS PARA JÓVENES DE LA FUP

Si bien los vales familiares del FUP funcionan como HCV normales después de que la familia es derivada por la PCWA, hay varios aspectos de los vales para jóvenes del FUP que los diferencian de los vales familiares del FUP y de los HCV normales.

Criterios de elegibilidad

Un joven con derecho a un vale FUP es aquel que la PCWA ha certificado que:

- Tiene al menos 18 años y no más de 24 años (no ha cumplido aún los 25 años);
 - El joven del FUP no debe tener más de 24 años en el momento en que la PCWA lo certifica como elegible y en el momento de la firma del contrato HAP.
- Ha abandonado el sistema de acogida o lo abandonará en un plazo de 90 días, de conformidad con un plan de transición descrito en la sección 475(5)(H) de la Ley de Seguridad Social;
 - La acogida en hogares de acogida puede incluir, entre otros, la acogida en hogares de familias de acogida, hogares de acogida de familiares, hogares colectivos, refugios de emergencia, centros residenciales, instituciones de cuidado infantil y hogares de preadopción, de conformidad con el artículo 24 CFR 5.576.
- Es una persona sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar a los 16 años o más;
 - *El riesgo de quedarse sin hogar* se define completamente en 24 CFR 576.2.
 - o Esto incluye a las personas que salen de una institución financiada con fondos públicos o de un sistema de atención (como un centro de salud, un centro de salud mental, un centro de acogida u otro centro para jóvenes, o un programa o institución correccional).
 - o Por lo tanto, los jóvenes que salen de una institución pueden tener derecho a un vale FUP [Preguntas frecuentes sobre el FUP].
- Tienen unos ingresos anuales iguales o inferiores al 30 % de la renta media de la zona; y
- No disponen de recursos suficientes ni de redes de apoyo (por ejemplo, familiares, amigos, redes religiosas u otras redes sociales) que puedan proporcionarles de forma inmediata para evitar que se trasladen a un centro de acogida supervisado, público o privado, destinado a proporcionar alojamiento temporal.



19-I.E. PERÍODO DE ASISTENCIA [Aviso FR 1/24/22]

Período máximo de asistencia

Aunque no hay un límite de tiempo para los vales familiares del FUP, los vales para jóvenes del FUP están limitados por ley. A menos que el joven del FUP cumpla con una de las excepciones que se describen a continuación, después de 36 meses de asistencia, el vale para jóvenes del FUP debe cancelarse. Sin embargo, cualquier período de tiempo durante el cual no se pague ningún subsidio (HAP) en nombre del joven no cuenta para el límite de 36 meses.

Si el joven FUP cumple los requisitos que se describen a continuación, el límite legal de la ayuda FUP es de un total de 60 meses de ayuda con vales FUP [Aviso FR 1/24/22].

Ampliación de la asistencia

Los jóvenes del FUP que hayan alquilado por primera vez una vivienda después del 27 de diciembre de 2020 pueden tener derecho a una prórroga de la ayuda de hasta 24 meses más allá del límite de 36 meses (por un total de 60 meses de ayuda).

Si bien no se puede exigir a los jóvenes beneficiarios del FUP que participen en el programa de Autosuficiencia Familiar (FSS) como condición para recibir asistencia, los jóvenes elegibles que participen en el programa FSS y cumplan con los términos y condiciones aplicables del programa tienen derecho a recibir asistencia por un máximo de 24 meses adicionales. Los jóvenes del FUP deben aceptar una plaza en el FSS si se les ofrece antes de cumplir los 36 meses para poder recibir una prórroga de la ayuda (a menos que el joven cumpla alguna de las excepciones legales que se describen a continuación).

Excepciones legales

Un joven del FUP tendrá derecho a recibir una prórroga de la ayuda por un máximo de 24 meses más allá del límite de 36 meses sin participar en el programa FSS de la PHA si certifica que cumple una de las excepciones siguientes:

- El joven del FUP es padre, madre u otro miembro del hogar responsable del cuidado de un hijo menor de seis años o de una persona incapacitada.

Política de la AHA

La AHA define a una *persona incapacitada* como alguien, ya sea menor de edad o adulto, que, debido a una condición física o mental, es sustancialmente incapaz de satisfacer sus necesidades básicas (como alimentación, vestido y refugio), cuidar de su propia salud física o administrar sus asuntos financieros. Esto incluye a los adultos que no pueden tomar decisiones informadas sobre estos asuntos.

La AHA aplicará esta excepción de manera que se amplíe la asistencia del FUP a los jóvenes a la población más amplia posible, de conformidad con los requisitos legales.

Los jóvenes del FUP deberán autocertificar que cumplen esta excepción en un formulario proporcionado por la AHA. Esta certificación es la única documentación que deben presentar los jóvenes del FUP.

No es necesario que el niño o la persona incapacitada resida en el hogar para que el joven certifique que cumple con esta excepción. Por ejemplo, un niño menor de seis años que se encuentra en un acuerdo de custodia compartida y que reside en el hogar solo a tiempo parcial puede dar derecho al joven a esta excepción.

- Los jóvenes FUP son personas que participan de forma regular y activa en un programa de tratamiento y rehabilitación de adicción a las drogas o al alcohol.

Política de la AHA

La AHA definirá *la participación regular y activa* de manera que se amplíe la asistencia a los jóvenes del FUP a la población más amplia posible, de conformidad con los requisitos legales.

Los jóvenes del FUP deberán autocertificar que cumplen esta excepción en un formulario proporcionado por la AHA. Esta certificación es la única documentación que deben presentar los jóvenes del FUP.

- Los jóvenes del FUP son personas que no pueden cumplir con el requisito de participar en un programa del FSS, tal y como se describe anteriormente, o participar en actividades educativas, de desarrollo laboral o de empleo, tal y como se describe a continuación, según corresponda, debido a una afección médica documentada.

Política de la AHA

La AHA aplicará este requisito de manera que se amplíe la asistencia para jóvenes del FUP a la población más amplia posible, de conformidad con los requisitos legales.

Los jóvenes del FUP deberán autocertificar que cumplen esta excepción en un formulario proporcionado por la AHA. Esta certificación es la única documentación que deben presentar los jóvenes del FUP.

A los jóvenes del FUP que cumplan una de las excepciones anteriores se les seguirá ofreciendo la oportunidad de inscribirse en el programa FSS de la PHA (si está disponible para ellos) y de recibir cualquier servicio de apoyo disponible para los jóvenes del FUP. Los jóvenes del FUP pueden optar por participar en un programa FSS o realizar actividades educativas, de desarrollo de la fuerza laboral o de empleo, incluso si cumplen una de las excepciones legales anteriores.

Actividades educativas, de desarrollo laboral o de empleo

Si una PHA que lleva a cabo un programa FSS no puede ofrecer a un joven del FUP una plaza en el FSS durante los primeros 36 meses de recibir la asistencia del FUP, se considera que el joven «no ha podido inscribirse» en el programa y se le puede prorrogar el vale si cumple los criterios de educación, desarrollo laboral o empleo que se describen a continuación:

- El joven estaba matriculado en un programa para obtener un título de educación superior reconocido o un diploma de secundaria o su equivalente reconocido.

Política de la AHA

La AHA utilizará las definiciones de *título postsecundario reconocido* y *diploma de secundaria o su equivalente reconocido* según la Ley de Innovación y Oportunidades en la Fuerza Laboral (WIOA). La WIOA define una *credencial postsecundaria reconocida* como una credencial que consiste en un certificado o certificación reconocido por la industria, un certificado de finalización de un aprendizaje, una licencia reconocida por el estado involucrado o el gobierno federal, o un título de asociado o licenciatura (29 U.S.C. 3102). Algunos ejemplos de credenciales postsecundarias reconocidas son, entre otros, un título de asociado, una licenciatura, una licencia profesional o una certificación profesional (véase la Carta de Orientación sobre Formación y Empleo n.º 10-16, Cambio 1, del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos). A los efectos de la WIOA, el Departamento de Trabajo de los Estados Unidos define un *diploma de secundaria o su equivalente reconocido* como un diploma de secundaria (o diploma alternativo) que está reconocido por un estado y que se incluye a efectos de rendición de cuentas en la Ley de Educación Primaria y Secundaria de 1965 (ESEA), modificada por la Ley Every Student Succeeds Act (ESSA). Una certificación de equivalencia de secundaria significa que un estudiante ha completado los requisitos para la educación secundaria. Algunos ejemplos de diploma de secundaria o su equivalente reconocido son, entre otros, la obtención de un certificado de aprobación en una prueba de equivalencia de secundaria reconocida por el estado, la obtención de un diploma de secundaria o su equivalente reconocido por el estado, o la obtención de un certificado de aprobación en una evaluación basada en competencias reconocida por el estado.

- El joven estaba matriculado en una *institución de educación superior*, tal y como se define este término en la sección 101(a) de la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1001(a)) o en una institución que cumple la definición de *institución privada de educación superior* o *institución de formación profesional postsecundaria* según los artículos 102(b)(1) y (c)(1) de la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1002(b)(1) y (c)(1)), respectivamente.

Política de la AHA

Los jóvenes deben estar matriculados en actividades educativas al menos a tiempo parcial, según lo definido por la institución a la que asisten. Sin embargo, la AHA puede hacer excepciones a este requisito si el joven no puede matricularse en un número suficiente de clases debido a la falta de oferta de cursos por parte de la institución educativa en la que está matriculado.

- El joven participaba en una trayectoria profesional, tal y como se define este término en la sección 3 de la Ley de Innovación y Oportunidades para la Fuerza Laboral (29 U.S.C. 3102). El término «*trayectoria profesional*» significa una combinación de educación rigurosa y de alta calidad, formación y otros servicios que:
 - Se ajusta a las necesidades de competencias de las industrias de la economía estatal o regional en cuestión.
 - Prepara a las personas para tener éxito en cualquier ámbito de la educación secundaria o postsecundaria, incluidos los programas de formación profesional registrados en virtud de la Ley de 16 de agosto de 1937 (comúnmente conocida como «Ley Nacional de Formación Profesional»; 50 Stat. 664, capítulo 663; 29 U.S.C. 50 et seq.) (denominados individualmente en la presente Ley como «*aprendizaje*», excepto en la sección 3226 del presente título);
 - Incluye el asesoramiento para ayudar a una persona a alcanzar sus objetivos educativos y profesionales;
 - Incluye, según proceda, la educación ofrecida simultáneamente y en el mismo contexto como actividades de preparación de la fuerza laboral y formación para una ocupación específica o un grupo de ocupaciones;
 - Organiza la educación, la formación y otros servicios para satisfacer las necesidades particulares de una persona de manera que se acelere su avance educativo y profesional en la medida de lo posible;
 - Permite a una persona obtener un título de secundaria o su equivalente reconocido, y al menos un título de educación superior reconocido; y
 - Ayuda a una persona a incorporarse o progresar en una ocupación específica o grupo de ocupaciones.
- El joven fue contratado.
Política de la AHA
La AHA considerará que el joven está empleado si trabaja un mínimo de 20 horas semanales. La AHA podrá hacer excepciones a este requisito si las horas del joven se reducen debido a circunstancias ajenas a su control o si el joven debe reducir temporalmente sus horas de trabajo debido a una emergencia familiar verificada.

Inscripción en el FSS a los 24 meses

Si el joven beneficiario del FUP no ha tenido la oportunidad de inscribirse en el programa FSS durante los primeros 24 meses de asistencia del FUP, el HUD anima a la PHA a recordar al joven, en la revisión de los 24 meses, los requisitos de educación, desarrollo laboral y empleo descritos anteriormente, de modo que el joven tenga tiempo suficiente para cumplir dichos requisitos antes de que expire el periodo de 36 meses de asistencia del FUP.

Política de la AHA

Si el joven del FUP no ha tenido la oportunidad de inscribirse en el programa FSS durante los primeros 24 meses de asistencia del FUP, la AHA le recordará en su segunda revisión periódica los requisitos de educación, desarrollo laboral y empleo descritos anteriormente.

Inscripción en el FSS entre los 36 y los 48 meses

Si se libera una plaza en el FSS entre los 36 y los 48 meses:

- La PHA debe ofrecer la plaza a un joven del FUP al que se le haya prorrogado el vale por cumplir los requisitos de educación, desarrollo laboral o empleo mencionados anteriormente, o por alguna de las excepciones legales mencionadas anteriormente (incluso si el joven rechazó anteriormente una plaza del FSS porque cumplía una de las excepciones legales).
- La PHA debe trabajar con el joven para determinar si la inscripción en el FSS es viable y beneficiosa para él, teniendo en cuenta cualquier actividad educativa, de desarrollo laboral o de empleo en la que participe, así como cualquier excepción legal que le sea aplicable y el tiempo restante de su vale.
- Si el joven del FUP acepta la plaza del FSS, la PHA debe trabajar con él para establecer los objetivos del Contrato de Participación y un Plan Individual de Formación y Servicios (ITSP) que pueda cumplirse dentro del plazo restante del vale.

Si al joven del FUP se le ofrece una plaza en el FSS antes de los 36 meses, el joven:

- Deberá inscribirse en el programa FSS para poder recibir una prórroga de la ayuda al final del periodo de 36 meses (a menos que cumpla alguna de las excepciones legales descritas anteriormente).
- No se considerará que no ha podido inscribirse en el programa FSS tal y como se describe anteriormente y, por lo tanto, no podrá optar a una prórroga de la ayuda por cumplir los requisitos de educación, desarrollo profesional o empleo descritos anteriormente.

Inscripción en el FSS después de 48 meses

La PHA puede, pero no está obligada a hacerlo, ofrecer a un joven del FUP una plaza en el FSS que quede disponible entre los 48 y los 60 meses, ya que el joven ya habrá recibido su segunda y última prórroga.

Política de la AHA

Si se libera una plaza FSS entre los 48 y los 60 meses, la AHA no la ofrecerá a un joven del FUP.

Extensiones de la asistencia

En la revisión de los 36 y 48 meses, la PHA debe extender la asistencia para jóvenes del FUP si el joven participa y cumple con el programa FSS, siempre y cuando siga siendo elegible para el programa HCV.

En cualquier caso, los jóvenes del FUP no pueden recibir más de un total de 60 meses de asistencia con vales para jóvenes del FUP, incluso si el período del Contrato de Participación en el FSS se extiende más allá de los 60 meses del vale.

Sin programa FSS o imposibilidad de inscribirse en el FSS

Si una PHA no lleva a cabo un programa FSS o el joven beneficiario del FUP no ha podido inscribirse en el programa durante los primeros 36 meses de recibir la asistencia del FUP, el joven beneficiario del FUP tiene derecho a recibir una prórroga de la asistencia por un máximo de dos períodos sucesivos de 12 meses más allá del límite de 36 meses, siempre que el joven haya participado en al menos una de las actividades de educación, desarrollo de la fuerza laboral o empleo descritas anteriormente durante no menos de nueve meses del período de 12 meses anterior a cada prórroga. Para cumplir el requisito de nueve meses de los 12 meses anteriores, el joven puede haber participado en una de las actividades de educación, desarrollo laboral o empleo descritas anteriormente, o en una combinación de estas actividades.

Verificación previa al reexamen anual

Para poder conceder una prórroga de la ayuda, la PHA debe verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores al final del periodo de 36 meses y del periodo de 48 meses. La PHA no necesita verificar el cumplimiento de estos requisitos al final del periodo de 60 meses, ya que la duración máxima de la ayuda es de 60 meses.

Para verificar el cumplimiento de los requisitos de educación, desarrollo de la fuerza laboral o empleo, o de una de las excepciones legales, la PHA debe proporcionar a los jóvenes del FUP una notificación por escrito informándoles de que pueden recibir una prórroga de la asistencia del FUP y proporcionándoles instrucciones sobre cómo pueden demostrar que cumplen una de estas condiciones. Esta notificación debe proporcionarse con suficiente antelación al final de los periodos de 36 o 48 meses, según corresponda, para que los jóvenes del FUP puedan demostrar que cumplen el requisito de educación, desarrollo laboral o empleo, o una de las excepciones legales, y para que la PHA pueda llevar a cabo un reexamen anual antes de que expire la asistencia del FUP.

Política de la AHA

La AHA verificará el cumplimiento de los requisitos de educación, desarrollo laboral o empleo, o una de las excepciones legales, al final de los períodos de 36 y 48 meses previos a la reevaluación anual programada de los jóvenes del FUP. La AHA no verificará el cumplimiento al final del período de 60 meses.

La AHA proporcionará a cada joven del FUP que participe en el programa de la AHA una notificación por escrito en la que se le informe de que puede recibir una prórroga de la asistencia del FUP si cumple las condiciones establecidas en este capítulo y se le proporcionarán instrucciones sobre cómo puede demostrar el cumplimiento al menos 60 días antes de la fecha prevista para su reexamen anual. Cuando sea necesario, la AHA proporcionará esta notificación en un formato accesible para los jóvenes del FUP con discapacidades y en un formato traducido para los jóvenes del FUP con dominio limitado del inglés, de conformidad con el capítulo 2.

La AHA utilizará los siguientes métodos de verificación para comprobar la elegibilidad de los jóvenes del FUP para la prórroga de los vales:

Para verificar el cumplimiento del requisito del FSS, la AHA examinará sus registros para confirmar, u obtener confirmación del personal del programa FSS de la AHA, que el joven participante en el FUP cumple con los requisitos del programa FSS y no ha sido expulsado del programa FSS.

Para cumplir con los requisitos de educación, desarrollo laboral o empleo, la AHA verificará que el joven del FUP haya participado en al menos una actividad de educación, desarrollo laboral o empleo durante al menos nueve meses del período de 12 meses inmediatamente anterior al final del período de 36 o 48 meses, según corresponda.

Debido al momento en que la AHA verifica el cumplimiento y lleva a cabo el reexamen anual, es posible que los jóvenes del FUP aún no hayan cumplido el requisito de nueve meses, pero puedan demostrar que lo cumplirán al final del período de 36 o 48 meses. En tales casos, se considerará que los jóvenes del FUP/FYI han cumplido los requisitos.

Para que los jóvenes del FUP cumplan una de las excepciones legales descritas anteriormente, deben presentar una certificación a la AHA en la que se indique que cumplen una de estas excepciones. Esta certificación es el único documento que deben presentar los jóvenes del FUP para demostrar que cumplen una de las excepciones legales.

Un joven del FUP que haya recibido una prórroga de la ayuda en forma de vales al final del período de 36 meses por cumplir una de las condiciones descritas en este capítulo no tendrá que cumplir las mismas condiciones cuando llegue al final del período de 48 meses. El joven del FUP podrá demostrar que cumple una condición diferente para recibir una prórroga de la ayuda.

Si la PHA determina que el joven cumple una de las condiciones legales, la PHA llevará a cabo una reevaluación anual. Si la reevaluación anual determina que el joven sigue siendo elegible para el programa HCV, la PHA debe proporcionar al joven del FUP la prórroga de la ayuda en forma de vales.

Terminación de la asistencia por incumplimiento de las condiciones

El incumplimiento de una de las condiciones anteriores por parte de los jóvenes del FUP solo afectará a su capacidad para recibir prórrogas posteriores de la asistencia. No servirá como base para rescindir la asistencia del FUP antes de la revisión anual.

Si el joven beneficiario del FUP no cumple ninguna de las condiciones descritas en este capítulo, estará sujeto al plazo legal de 36 meses o al plazo de cualquier prórroga que ya haya recibido, y el vale del FUP deberá rescindir una vez que el joven alcance dicho plazo. El cálculo del plazo comienza a partir de la fecha de firma del primer contrato HAP (para vales basados en el inquilino) o a partir de la fecha en que el joven firmó el contrato de alquiler inicial (para vales basados en proyectos). El número de meses se calcula en función del número de meses que se paga la subvención HAP en nombre del joven, y no del número de meses que el joven permanece en el programa FUP para jóvenes. Antes de la rescisión, la PHA debe ofrecer al joven del FUP la oportunidad de solicitar una audiencia informal, de conformidad con el capítulo 16.



19-I.F. REMISIONES Y GESTIÓN DE LA LISTA DE ESPERA

Derivaciones

La PCWA debe establecer y aplicar un sistema para identificar a las familias y jóvenes que reúnen los requisitos para participar en el FUP dentro de los casos que atiende la agencia y remitirlos a la PHA. La PCWA debe certificar que los solicitantes del FUP que remite a la PHA cumplen los requisitos de elegibilidad del FUP. La PHA no está obligada a conservar toda la documentación que demuestre la elegibilidad de la familia o del joven para el FUP, según lo determinado por la PCWA, pero debe conservar la remisión o la certificación de la PCWA.

Política de la AHA

Como parte del memorando de entendimiento, la AHA y la PCWA han identificado puestos de personal que actuarán como enlaces principales del FUP. Estos puestos serán responsables de la transmisión y aceptación de las remisiones al FUP. La PCWA debe comprometer suficiente personal y recursos para garantizar que las familias y los jóvenes elegibles sean identificados y determinados como elegibles de manera oportuna.

Cuando haya vales del FUP disponibles, el enlace de la AHA responsable de la aceptación de las remisiones se pondrá en contacto con el enlace del FUP de la PCWA por correo electrónico indicando el número de vales disponibles y solicitando un número adecuado de remisiones. En un plazo máximo de 10 días hábiles a partir de la fecha en que la PCWA reciba esta notificación, el enlace de la PCWA proporcionará a la AHA una lista de las remisiones elegibles que incluya el nombre, la dirección y el número de teléfono de contacto de cada persona adulta que sea remitida; un formulario de autorización cumplimentado para cada miembro adulto de la familia; y una certificación por escrito para cada remisión en la que se indique que el joven o la familia son elegibles para el FUP.

La AHA conservará una copia de la remisión o certificación de la PCWA en el expediente del participante junto con el resto de la documentación de elegibilidad.

Una PHA debe atender todas las remisiones (jóvenes o familias) que cumplan todos los requisitos de elegibilidad del programa. Si una PHA determina que ha recibido un número suficiente de derivaciones de la PCWA como para poder alquilar todos los vales FUP concedidos, la PHA puede solicitar a la PCWA que suspenda el envío de derivaciones. Si la PHA determina que se necesitarán derivaciones adicionales después de haber realizado dicha solicitud, la PHA puede solicitar a la PCWA que reanude el envío de derivaciones [Aviso PIH 2011-52].

Inclusión en la lista de espera

Una familia que ya participa en el programa HCV regular no puede ser transferida a un vale FUP.

Una vez realizada la remisión, la PHA debe comparar la lista de remisiones de la PCWA con su lista de espera del HCV para determinar si alguno de los solicitantes de la lista de remisiones de la PCWA ya figura en la lista de espera del HCV de la PHA. Los solicitantes que ya figuran en la lista de espera del HCV de la PHA conservan el orden de su posición en la lista. Los solicitantes que no figuran en la lista de espera del HCV de la PHA deben ser incluidos en la lista de espera del HCV.

Si la lista de espera del PHA para HCV está cerrada, el PHA debe abrir su lista de espera para HCV con el fin de aceptar nuevos solicitantes del FUP. Si es necesario, el PHA puede abrir su lista de espera únicamente para solicitantes del FUP, pero esta información debe incluirse en el aviso del PHA sobre la apertura de su lista de espera (véase la sección 4-II.C., Apertura y cierre de la lista de espera de este plan administrativo).

Política de la AHA

En un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la remisión de la PCWA, la AHA revisará la lista de espera del HCV y enviará a la PCWA una lista en la que se confirme si las remisiones figuran o no en la lista de espera.

Las remisiones que ya figuran en la lista conservarán su posición y se anotará en la lista que la familia o el joven son elegibles para el FUP.

Para aquellas personas derivadas que aún no se encuentren en la lista de espera, la AHA colaborará con la PCWA para garantizar que reciban y completen correctamente la solicitud previa o la solicitud, según corresponda. Una vez completada la solicitud previa o la solicitud, la AHA incluirá a la persona derivada en la lista de espera del HCV con la fecha y la hora de la derivación original y una indicación de que la persona derivada es elegible para el FUP.

Selección de la lista de espera

La PHA selecciona a las familias o jóvenes elegibles para el FUP basándose en las políticas de selección de la lista de espera del HCV de la PHA que figuran en el capítulo 4, incluidas las preferencias que puedan aplicarse.

19-I.G. DETERMINACIÓN DE LA ELEGIBILIDAD PARA EL HCV DE LA PHA

Una vez seleccionada una familia o joven elegible para el FUP de la lista de espera del HCV, la PHA debe determinar si la familia o el joven cumple los requisitos de elegibilidad del programa HCV. Los solicitantes deben ser elegibles tanto según los requisitos de elegibilidad para familias o jóvenes del FUP, según corresponda, como según los requisitos de elegibilidad del HCV descritos en el capítulo 3 de esta política.

La PCWA puede, pero no está obligada a ello, proporcionar información a la PHA sobre los antecedentes penales de la familia.

Política de la AHA

Sujeto a las leyes de privacidad, la PCWA proporcionará a la AHA cualquier información disponible sobre los antecedentes penales del solicitante.

La AHA tendrá en cuenta dicha información a la hora de determinar la elegibilidad, de conformidad con las políticas de la AHA recogidas en el capítulo 3, parte III.

Factores adicionales de elegibilidad para el FUP [Preguntas frecuentes sobre el FUP]

Para los vales familiares del FUP, la familia debe seguir siendo elegible para el FUP durante todo el periodo de alquiler.

- Si, después de que una familia sea remitida por la PCWA, pero antes de emitir un vale FUP familiar, la PHA descubre que la falta de una vivienda adecuada ya no es un factor principal para que la familia no se reúna, es posible que no se emita el vale FUP a la familia.
- Del mismo modo, si el vale FUP ya se ha emitido antes de que la PHA descubra que la reunificación no se va a producir, pero la familia aún no ha alquilado una vivienda con el vale, la PHA no debe ejecutar el contrato HAP, ya que la familia ya no es elegible para el FUP.

Los jóvenes que puedan optar al FUP no deben tener más de 24 años en el momento de la certificación de la PCWA y en el momento de la ejecución del HAP. Si un joven del FUP tiene 24 años en el momento de la certificación de la PCWA, pero cumplirá 25 antes de que se ejecute el contrato HAP, ya no podrá optar a un vale para jóvenes del FUP.

Política de la AHA

Cualquier solicitante que no cumpla los criterios de elegibilidad para el programa HCV enumerados en el capítulo 3 o cualquier criterio de elegibilidad enumerado en esta sección será notificado por la AHA por escrito, siguiendo las políticas de la sección 3-III.F., incluyendo la indicación de los motivos por los que se ha considerado que el solicitante no es elegible y ofreciéndole la oportunidad de una revisión informal.

19.I.H. ALQUILER [Aviso FR 1/24/22]

Una vez que la PHA determine que la familia o el joven cumplen los requisitos de elegibilidad del HCV, se les expedirá un vale FUP de acuerdo con las políticas de la PHA.

Durante la sesión informativa para la familia, las PHA deben informar a los jóvenes del FUP sobre:

- La ampliación de las disposiciones y requisitos de la ayuda;
- La disponibilidad del programa FSS y ofrecerles una plaza en el FSS, si hay alguna disponible, o ofrecerles la posibilidad de inscribirse en la lista de espera del FSS (siempre que la PHA cuente con un programa FSS); y
- Los servicios de apoyo disponibles para ellos, la existencia de cualquier otro programa o servicio, y su elegibilidad para dichos programas y servicios. Sin embargo, no se puede exigir la participación en los servicios de apoyo como condición para recibir la asistencia para jóvenes del FUP.

Política de la AHA

Los solicitantes elegibles serán notificados por escrito por la AHA siguiendo las políticas de la Sección 3-III.F. del presente plan administrativo. Las familias del FUP asistirán a una sesión informativa estándar sobre HCV de conformidad con las políticas de la AHA establecidas en la Parte I del Capítulo 5 del presente plan administrativo. Los jóvenes del FUP recibirán información de forma individual. La AHA proporcionará toda la información escrita y oral tal y como se describe en la Parte I del Capítulo 5, pero también explicará los elementos necesarios enumerados anteriormente y comentará los servicios de apoyo ofrecidos por la PCWA.

Tanto para los jóvenes del FUP como para las familias del FUP, se emitirán vales de acuerdo con las políticas de la AHA en el Capítulo 5, Parte II, excepto que la AHA considerará una prórroga adicional de 30 días más allá de la primera prórroga automática por cualquier motivo, no solo por los enumerados en la política de la Sección 5-II.E.

Una vez que la familia o el joven encuentran una unidad, la PHA lleva a cabo todos los demás procesos relacionados con la emisión y administración de los vales, de conformidad con las normas del programa HCV y las políticas de la PHA (incluidos, entre otros: inspecciones, determinación de la razonabilidad del alquiler, etc.).



19-I.I. FINALIZACIÓN DE LA ASISTENCIA

Requisitos generales

Con la excepción de las terminaciones de la asistencia para jóvenes del FUP después del período de tiempo requerido por la ley, las terminaciones de la asistencia del FUP se manejan de la misma manera que el programa HCV regular. La terminación de un vale del FUP debe ser coherente con las normas de terminación establecidas en el título 24 del CFR, parte 982, subparte L, y cumplir con las políticas de la PHA (capítulo 12).

Si la persona que reúne los requisitos para el vale FUP fallece, la familia conserva el vale FUP. En el caso de un vale para jóvenes FUP, la asistencia se dará por terminada tras el periodo de tiempo exigido por la ley, incluso si el joven con derecho a FUP ya no forma parte del hogar.

Si la persona que reúne los requisitos para el vale FUP se muda, los miembros restantes de la familia pueden conservar el vale FUP según la política de la PHA (véase el plan administrativo, sección 3-I.C., Separación familiar y miembros restantes de la familia inquilina).

Bonos familiares FUP

Si los padres pierden la patria potestad o se separan de sus hijos después de la adjudicación del vale (o sus hijos alcanzan la mayoría de edad), la familia sigue teniendo derecho a mantener la ayuda del FUP, ya que la normativa no permite la rescisión del HCV a las familias que pierden la patria potestad o cuyos hijos alcanzan la mayoría de edad. Sin embargo, la PHA puede transferir la ayuda de un titular de un vale del FUP a la ayuda regular del HCV si ya no hay niños en el hogar.

Política de la AHA

La AHA transferirá la ayuda de un titular de un vale familiar del FUP a la ayuda regular del HCV si ya no hay niños en el hogar y no hay perspectivas de que ningún niño menor de edad regrese al hogar.

Si la AHA no dispone de vales HCV regulares en el momento en que se toma esta decisión, incluso si no hay vales disponibles por falta de fondos, la AHA emitirá a la familia el siguiente vale HCV regular disponible después de los emitidos a las familias que residen en unidades PBV que solicitan Choice Mobility.

Bonos FUP para jóvenes

Una PHA no puede rescindir la asistencia a un joven del FUP por incumplimiento de la gestión de casos de la PCWA, ni puede rescindir la asistencia a un joven del FUP por no aceptar los servicios de la PCWA.

La PHA no puede transferir la asistencia de un joven beneficiario de un vale del FUP a la asistencia regular del HCV al expirar el plazo establecido por la ley. Sin embargo, la PHA puede emitir un HCV regular a los jóvenes del FUP si han sido seleccionados de la lista de espera de acuerdo con las políticas de la PHA y también puede adoptar una preferencia por los jóvenes beneficiarios de vales del FUP a los que se les ha rescindido la asistencia por este motivo.

Política de la AHA

La AHA no dará preferencia en la lista de espera del HCV de la AHA a los jóvenes del FUP a los que se les haya rescindido la asistencia por haber expirado el plazo.

Al vencimiento del plazo establecido por la ley, un joven FUP titular de un vale que tenga hijos y carezca de una vivienda adecuada podrá optar a un vale familiar FUP, siempre que sea remitido por la PCWA como familia elegible y cumpla los requisitos de elegibilidad del programa HCV de la PHA.

9-I.J. PORTABILIDAD DEL FUP

La portabilidad para una familia o joven del FUP se gestiona de la misma manera que para una familia HCV normal. Una PHA no puede restringir ni denegar la portabilidad a una familia o joven del FUP por motivos distintos a los especificados en las normas del programa HCV, tal y como se refleja en el capítulo 10 del plan administrativo.

Las familias o jóvenes del FUP no están obligados a trasladarse a una jurisdicción que administre el FUP.

Si la PHA receptora administra el vale FUP en nombre de la PHA inicial, el vale seguirá considerándose un vale FUP, independientemente de que la PHA receptora tenga un programa FUP.

Si la PHA receptora absorbe el vale, puede absorber la transferencia entrante en su programa FUP (si lo tiene) o en su programa HCV habitual (si la PHA receptora dispone de vales para hacerlo) y la familia o el joven pasan a ser participantes habituales del HCV. En cualquier caso, cuando la PHA receptora absorbe el vale, la PHA inicial dispone de un vale FUP.

Consideraciones para los vales para jóvenes del FUP

Si el vale es un vale para jóvenes del FUP y sigue siéndolo en el momento de la firma del contrato de alquiler en la jurisdicción de la PHA receptora, la asistencia deberá interrumpirse una vez que el joven haya recibido la asistencia durante el período de tiempo establecido por la ley. Si la PHA receptora administra el vale para jóvenes del FUP en nombre de la PHA inicial, ambas PHAs deberán colaborar para iniciar la interrupción de la asistencia al vencimiento del período de tiempo establecido por la ley.

19-I.K. BONOS FUP BASADOS EN PROYECTOS [Aviso PIH 2017-21; Aviso FR 5/7/24; 24 CFR 983.6(d)(2); 983.54(c); 983.262(c) y (e); y Aviso FR 1/24/22]

La PHA puede basar los vales FUP en proyectos sin la aprobación del HUD, de conformidad con todos los requisitos legales y reglamentarios del programa PBV. Véase el capítulo 17 para conocer las políticas de la PHA relacionadas con los vales FUP basados en proyectos.

PARTE II: INICIATIVA PARA LA INDEPENDENCIA DE LOS JÓVENES EN ACOGIDA

19-II.A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA [Aviso PIH 2020-28; Aviso PIH 2023-04; Aviso FR 1/24/22]

La iniciativa Foster Youth to Independence (FYI) se anunció en 2019. La iniciativa FYI permite a las PHA que se asocian con una agencia pública de bienestar infantil (PCWA) solicitar HCV específicos para atender a jóvenes elegibles con antecedentes de participación en programas de bienestar infantil que se encuentran sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar. Se proporciona asistencia para el alquiler y servicios de apoyo a los jóvenes que reúnen los requisitos durante un período de entre 36 y 60 meses. La PHA debe tener un ACC vigente con el HUD para los HCV.

La financiación está disponible de forma competitiva a través de una FYI NOFA o de forma no competitiva de manera continua, de acuerdo con los requisitos de solicitud descritos en la Notificación PIH 2020-28, la Notificación PIH 2021-26 o la Notificación PIH 2023-04, según corresponda. En el proceso no competitivo, las PHA tienen un límite de 25 vales por año fiscal, con la posibilidad de solicitar vales adicionales. Cuando la PHA tiene un tamaño combinado de FYI y/o FUP de no más de 10 vales, la PHA puede solicitar vales FYI con una utilización de al menos el 50 % de sus vales FUP y/o FYI. Cuando la PHA tenga un tamaño combinado de FYI y/o FUP de 11 o más vales, la PHA podrá solicitar vales FYI con una utilización del 90 % o más de sus vales FUP y/o FYI. Las PHA pueden ser elegibles para una excepción a los criterios de utilización si presentan al HUD una explicación por escrito de por qué la PHA no cumple los criterios de utilización y necesita la concesión de vales FYI.

19-II.B. AGENCIAS ASOCIADAS [Aviso PIH 2023-04; Actualizaciones FYI y seminario web sobre oportunidades de asociación]

Agencia pública de bienestar infantil (PCWA)

La PHA debe celebrar un acuerdo de colaboración con una PCWA dentro de la jurisdicción de la PHA en forma de memorando de entendimiento (MOU) o carta de intención. El contenido mínimo del acuerdo de colaboración se describe en la Notificación PIH 2023-04. La PCWA es responsable de identificar y derivar a los jóvenes elegibles a la PHA y de proporcionar o garantizar un compromiso para la prestación de servicios de apoyo una vez que los jóvenes sean admitidos en el programa.

Política de la AHA

La AHA NO implementará un programa de Foster Youth to Independence (FYI).

Continuidad de la atención (CoC) y otros socios

El HUD recomienda encarecidamente a las PHA que añadan otros socios al acuerdo de colaboración con la PCWA, como organizaciones estatales, locales, filantrópicas, religiosas y el CoC, o un beneficiario del CoC que este designe. El CoC desempeña un papel importante en la identificación de los jóvenes de la comunidad que corren el riesgo de quedarse sin hogar o que ya lo están y que ya no forman parte del sistema de bienestar infantil.

A través del proceso de entrada coordinada del CoC, se remite a los jóvenes elegibles a la PCWA en función de la prioridad de sus necesidades y la idoneidad de la intervención. Además, los beneficiarios del CoC pueden prestar servicios de apoyo con cargo a los fondos del programa CoC a los jóvenes que reúnan los requisitos para recibir la ayuda del programa CoC. Los jóvenes que forman parte del caso activo de la PCWA no tienen que ser añadidos al proceso de entrada coordinada del CoC.

Política de la AHA

Además de la PCWA, la PHA implementará el programa FYI en colaboración con
NINGUNA EN ESTE MOMENTO

19-II.C. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA JÓVENES [Aviso PIH 2023-04; Preguntas frecuentes sobre el FYI; Preguntas frecuentes sobre el FYI]

La PCWA es responsable de certificar que el joven ha participado anteriormente en un programa de acogida que le da derecho a participar en el programa. Según lo determinado por la PCWA, los jóvenes elegibles:

- Tienen al menos 18 años de edad y no más de 24 años (no han cumplido aún los 25 años);
 - Los jóvenes no deben tener más de 24 años en el momento en que la PCWA los certifique como elegibles y en el momento de la firma del contrato HAP.
- Haber abandonado el sistema de acogida o estar a punto de hacerlo en un plazo de 90 días, de conformidad con un plan de transición descrito en la sección 475(5)(H) de la Ley de Seguridad Social; y
 - Las colocaciones pueden incluir, entre otras, colocaciones en hogares de acogida, hogares de acogida de familiares, hogares grupales, refugios de emergencia, instalaciones residenciales, instituciones de cuidado infantil y hogares preadoptivos, de conformidad con el título 24 del CFR 5.576;
- Estar sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar a los 16 años o más.
 - *El riesgo de quedarse sin hogar* se define completamente en 24 CFR 576.2.
 - o Esto incluye a una persona que está saliendo de una institución financiada con fondos públicos o de un sistema de atención (como un centro de salud, un centro de salud mental, un centro de acogida u otro centro para jóvenes, o un programa o institución correccional). Por lo tanto, los jóvenes que son dados de alta de una institución pueden ser elegibles para un vale FYI [Preguntas frecuentes sobre FYI].

La elegibilidad no se limita a personas solteras. Por ejemplo, las jóvenes embarazadas y/o con hijos son elegibles para recibir asistencia siempre que cumplan los demás requisitos de elegibilidad. Las PHA no pueden excluir de los servicios a las jóvenes embarazadas o con hijos.



19-IL.D. SERVICIOS DE APOYO [Aviso PIH 2023-04; Actualizaciones FYI y seminario web sobre oportunidades de colaboración; Preguntas y respuestas FYI]

Los servicios de apoyo pueden ser prestados por la PHA, la PCWA o un tercero. La PCWA debe proporcionar o garantizar un compromiso para prestar servicios de apoyo a los jóvenes participantes durante el período de tiempo definido en la NOFA/O para el que se ha concedido la financiación. Como mínimo, se deben ofrecer los siguientes servicios de apoyo:

- Información básica sobre habilidades para la vida diaria/asesoramiento sobre gestión del dinero, uso del crédito, tareas domésticas, nutrición adecuada/preparación de comidas y acceso a la atención sanitaria (por ejemplo, médicos, medicamentos y servicios de salud mental y conductual);
- Asesoramiento sobre el cumplimiento de los requisitos del contrato de alquiler y de los requisitos para participar en el programa HCV, incluida la asistencia o la derivación a servicios de asistencia para el pago de fianzas, las tasas de conexión a los servicios públicos y los depósitos para los servicios públicos.
- Proporcionar a los propietarios de inmuebles en alquiler las garantías que sean razonables y necesarias para ayudar a los jóvenes que reúnen los requisitos a alquilar una vivienda con un vale;
- Asesoramiento para la preparación y la obtención de un empleo (dónde buscar, cómo solicitarlo, vestimenta, aseo personal, relaciones con el personal supervisor, etc.).
- Asesoramiento educativo y de promoción profesional en relación con la obtención del diploma de equivalencia general (GED) o la asistencia/financiación de la educación en una escuela técnica, escuela de oficios o universidad, incluyendo modelos de ética y actitud laboral satisfactorios.

Política de AHA

No se ofrecerán servicios de apoyo adicionales.

Dado que la participación en los servicios de apoyo es opcional, pero se recomienda encarecidamente, los participantes en el programa FYI pueden rechazar los servicios de apoyo.

Las reservas para gastos administrativos pueden utilizarse para cubrir los costes de los servicios de apoyo mencionados anteriormente con la aprobación del HUD, de conformidad con la Notificación PIH 2022-14 y la Notificación PIH 2022-18.

19-II.E. REMISIONES Y GESTIÓN DE LA LISTA DE ESPERA [Aviso PIH 2023-04; Actualizaciones informativas y seminario web sobre oportunidades de colaboración Preguntas frecuentes informativas] Remisiones

La PCWA es responsable de certificar que el joven ha participado anteriormente en un programa de acogida que le da derecho a participar en el programa. Una vez que la PCWA envía a la PHA la remisión que certifica que el joven es elegible para el programa, la PHA determina la elegibilidad para el HCV.

La PCWA debe contar con un sistema para identificar a los jóvenes elegibles dentro de los casos de la agencia y revisar las remisiones de otros socios, según corresponda. La PCWA también debe contar con un sistema de priorización de las remisiones para garantizar que los jóvenes tengan prioridad para obtener un vale FYI en función de su nivel de necesidad y la idoneidad de la intervención. En el caso de los jóvenes que aún están bajo la tutela del sistema de bienestar infantil, se deben tener en cuenta los objetivos de permanencia del joven. La priorización debe diseñarse de manera coherente con los requisitos de vivienda justa y derechos civiles.

Las remisiones pueden provenir de otras organizaciones de la comunidad que trabajan con la población, pero la PCWA debe certificar que el joven cumple con los requisitos de elegibilidad, a menos que la PCWA haya otorgado esta autoridad a otra organización.

La PHA no está obligada a conservar toda la documentación que demuestre la elegibilidad del joven según lo determinado por la PCWA, pero debe conservar la remisión o la certificación de la PCWA. La PCWA no está obligada a proporcionar a la PHA los documentos de elegibilidad para el HCV.

Política de la AHA

La PHA y la PCWA han identificado puestos de personal que actuarán como enlaces principales para FYI. Estos puestos serán responsables de la transmisión y aceptación de las remisiones. La PCWA debe comprometer suficiente personal y recursos para garantizar que los jóvenes elegibles sean identificados, priorizados y determinados como elegibles de manera oportuna.

Cuando haya vales disponibles, el enlace de la PHA responsable de aceptar las remisiones se pondrá en contacto con el enlace de la PCWA por correo electrónico indicando el número de vales disponibles y solicitando un número adecuado de remisiones. En un plazo máximo de 10 días hábiles a partir de la fecha en que la PCWA reciba esta notificación, el enlace de la PCWA deberá proporcionar a la PHA una lista de las remisiones elegibles, un formulario de autorización cumplimentado y una certificación por escrito para cada remisión indicando que esta es elegible. La lista incluirá el nombre, la dirección y el número de teléfono de contacto de cada persona adulta que sea remitida.

La PHA conservará una copia de cada certificación de la PCWA en el expediente del participante junto con el resto de la documentación de elegibilidad.

Inclusión en la lista de espera [Aviso PIH 2023-04 y preguntas frecuentes FYI]

La PHA debe utilizar la lista de espera del HCV para el programa FYI. Los jóvenes que ya están en el programa HCV no pueden ser transferidos a un vale FYI, ya que no son personas sin hogar ni están en riesgo de quedarse sin hogar.

Una vez realizada la remisión, la PHA debe comparar la lista de remisiones de la PCWA con su lista de espera de HCV para determinar si alguno de los solicitantes de la lista de remisiones de la PCWA ya figura en la lista de espera de HCV de la PHA. Los solicitantes que ya figuran en la lista de espera de HCV de la PHA conservan el orden de su posición en la lista. Los solicitantes que aún no figuran en la lista de espera de HCV de la PHA deben ser incluidos en la lista de espera de HCV.

Si la lista de espera de HCV de la PHA está cerrada, la PHA debe abrir su lista de espera de HCV para aceptar nuevas remisiones. La PHA puede reabrir la lista de espera para aceptar a un joven elegible para FYI sin abrir la lista de espera para otros solicitantes; sin embargo, se aplican los requisitos del 24 CFR 982.206 para dar aviso público al abrir y cerrar la lista de espera (véase la sección 4- II.C., Apertura y cierre de la lista de espera de este plan administrativo).

Política de la AHA

En un plazo de 10 días hábiles a partir de la recepción de la remisión de la PCWA, la PHA revisará la lista de espera del HCV y enviará a la PCWA una lista confirmando si las remisiones están o no en la lista de espera.

Las remisiones que ya figuran en la lista conservarán su posición y se anotará en la lista que el solicitante es elegible para FYI.

En el caso de las remisiones que aún no figuren en la lista de espera, la PHA colaborará con la PCWA para garantizar que reciban y completen con éxito una solicitud previa o una solicitud, según corresponda. Una vez completada la solicitud previa o la solicitud, la PHA incluirá la remisión en la lista de espera del HCV con la fecha y la hora de la remisión original y una indicación de que la remisión es elegible para FYI.

Selección de la lista de espera

La PHA selecciona a los jóvenes elegibles basándose en las políticas de selección de la lista de espera habitual de la PHA para viviendas con HCV que se recogen en el capítulo 4, incluidas las preferencias que puedan aplicarse.

19-II.F. DETERMINACIÓN DE LA ELEGIBILIDAD PARA EL HCV DE LA PHA [Preguntas frecuentes para su información]

Una vez seleccionado un joven elegible de la lista de espera del HCV, la PHA debe determinar si el joven cumple los requisitos de elegibilidad del programa HCV. Los solicitantes deben ser elegibles tanto según los requisitos de elegibilidad del FYI como según los requisitos de elegibilidad del HCV, tal y como se describe en el capítulo 3 de esta política.

La PCWA puede, pero no está obligada a ello, proporcionar información a la PHA sobre los antecedentes penales del joven.

Política de la AHA

Sujeto a las leyes de privacidad, la PCWA proporcionará a la PHA cualquier información disponible sobre los antecedentes penales del solicitante.

La PHA tendrá en cuenta dicha información a la hora de determinar la elegibilidad, de conformidad con las políticas de la PHA establecidas en el capítulo 3, parte III.

Factores de elegibilidad adicionales

Los jóvenes no deben tener más de 24 años en el momento de la certificación de la PCWA y en el momento de la ejecución del HAP. Si un joven tiene 24 años en el momento de la certificación de la PCWA, pero cumplirá 25 antes de que se ejecute el contrato HAP, ya no será elegible para un vale FYI.

Política de la AHA

Cualquier solicitante que no cumpla con los criterios de elegibilidad para el programa HCV enumerados en el Capítulo 3 o con cualquiera de los criterios de elegibilidad enumerados en esta sección será notificado por escrito por la PHA, de conformidad con las políticas establecidas en la Sección 3-III.F, incluyendo la indicación de los motivos por los que se ha considerado que el solicitante no es elegible y dándole la oportunidad de solicitar una revisión informal.

19-II.G. ALQUILER [Aviso FR 1/24/22]

Una vez que la PHA determine que la familia o el joven cumplen los requisitos de elegibilidad para el HCV, se le expedirá al joven un vale FYI de acuerdo con las políticas de la PHA.

Durante la sesión informativa para la familia, las PHA deben informar al titular del vale FYI de:

- La prórroga de las disposiciones y requisitos de asistencia;
- La disponibilidad del programa FSS y ofrecerles una plaza en el FSS, si hay disponibilidad, u ofrecerles incluirles en la lista de espera del FSS (siempre que la PHA cuente con un programa FSS); y
- Los servicios de apoyo a su disposición, la existencia de cualquier otro programa o servicio, y su elegibilidad para dichos programas y servicios. Sin embargo, no se puede exigir la participación en servicios de apoyo como condición para recibir asistencia del FYI.

Política de la AHA

Los solicitantes elegibles serán notificados por escrito por la PHA de conformidad con las políticas establecidas en la Sección 3-

III.F. de esta política. Se informará individualmente a los jóvenes del programa FYI. La PHA proporcionará toda la información por escrito y verbalmente, tal y como se describe en la Parte I del Capítulo 5.

Los vales se emitirán de acuerdo con las políticas de la PHA en el Capítulo 5, Parte II, excepto que la PHA considerará una prórroga adicional de 30 días más allá de la primera prórroga automática por cualquier motivo, no solo por los enumerados en la política de la Sección 5-II.E.

Una vez que el joven encuentra una unidad, la PHA lleva a cabo todos los demás procesos relacionados con la emisión y administración de los vales, de conformidad con las normas del programa HCV y la política de la PHA establecida en el capítulo 9.

Si un joven no utiliza el vale, la PHA podrá emitirlo a otro joven que reúna los requisitos, si se ha identificado alguno [Aviso PIH 2023-04].

Al proporcionar educación o asesoramiento sobre el alquiler de viviendas que puedan incluir viviendas construidas antes de 1978, la PHA debe informar a los jóvenes participantes de sus derechos en virtud de la Norma de Divulgación de Plomo (24 CFR parte 35, subparte A) y la Norma de Viviendas Seguras contra el Plomo (subpartes B, R y, según corresponda, F-M).

Rotación

Las subvenciones de los vales de protección para inquilinos (TPV) del año fiscal 2020 se siguen administrando según los requisitos de la Notificación PIH 2019-20. Esto incluye los requisitos de rotación y la obligación de informar al HUD si un joven no utiliza un vale o abandona el programa. Por ejemplo, los TPV FYI concedidos en virtud de la Notificación PIH 2019-20 «caducan» cuando un joven abandona el programa. Esto significa que la PHA no puede volver a conceder la ayuda TPV FYI concedida en virtud de dicha notificación a otro joven cuando el joven inicial abandona el programa HCV. El HUD no tiene autoridad para permitir que el vale se utilice para un joven distinto al identificado en la solicitud.

Para las concesiones en virtud de la Notificación PIH 2023-04, si no hay otro joven elegible disponible, la PHA debe notificarlo al HUD antes de que finalice el año natural, y el HUD reducirá la ayuda HCV de la PHA para tener en cuenta la eliminación de la ayuda FYI de la base de referencia HCV de la PHA.

19-II.H. PERÍODO MÁXIMO DE ASISTENCIA [Aviso PIH 2023-04 y preguntas frecuentes del FYI; Aviso FR 1/24/22]

Los vales están limitados por ley a un total de entre 36 y 60 meses de ayuda para la vivienda. Al final del período legal, la ayuda debe finalizar. Sin embargo, cualquier período de tiempo durante el cual no se pague ningún subsidio (HAP) en nombre del joven no cuenta para el límite. No se permite volver a emitir otro TPV FYI al mismo joven una vez que haya expirado su ayuda FYI.

Los participantes no «pierden la edad» para participar en el programa. Un participante puede continuar en el programa hasta que haya recibido el período de asistencia al que tiene derecho. Los límites de edad solo se aplican para entrar en el programa.

Ampliación de la asistencia

Los titulares de vales FYI que hayan alquilado por primera vez una vivienda después del 27 de diciembre de 2020 pueden tener derecho a una prórroga de la ayuda de hasta 24 meses más allá del límite de 36 meses (para un total de 60 meses de ayuda).

Aunque no se puede exigir a los titulares de vales FYI que participen en el programa de autosuficiencia familiar (FSS) como condición para recibir la ayuda, los jóvenes que cumplan los requisitos y participen en el programa FSS y cumplan los términos y condiciones aplicables del programa tienen derecho a recibir ayuda durante un máximo de 24 meses adicionales. Los titulares de vales FYI deben aceptar una plaza en el FSS si se les ofrece antes de los 36 meses para poder recibir una prórroga de la ayuda (a menos que el joven cumpla alguna de las excepciones legales que se describen a continuación).

Excepciones legales

Los titulares de vales FYI tendrán derecho a recibir una prórroga de la asistencia por un máximo de 24 meses más allá del límite de 36 meses sin participar en el programa FSS de la PHA si certifican que cumplen una de las excepciones siguientes:

- El titular del vale FYI es padre, madre u otro miembro del hogar responsable del cuidado de un hijo menor de seis años a su cargo o del cuidado de una persona incapacitada.

Política de la AHA

La PHA define como *persona incapacitada* a cualquier persona, menor de edad o adulta, que, debido a una condición física o mental, es sustancialmente incapaz de satisfacer sus necesidades básicas (como alimentación, vestido y vivienda), cuidar de su propia salud física o gestionar sus asuntos financieros. Esto incluye a los adultos que no pueden tomar decisiones informadas sobre estos asuntos. La PHA aplicará esta excepción de manera que se concedan prórrogas de la ayuda FYI a la población más amplia posible, de conformidad con los requisitos legales.

El titular del vale FYI deberá autocertificar que cumple con esta excepción en un formulario proporcionado por la PHA. Esta certificación es la única documentación que debe presentar el titular del vale FYI.

No es necesario que el niño o la persona incapacitada resida en el hogar para que el titular del vale FYI certifique que cumple con esta excepción. Por ejemplo, un niño menor de seis años que se encuentra bajo custodia compartida y reside en el hogar solo a tiempo parcial puede dar derecho al titular del vale FYI a esta excepción.

- El titular del vale FYI es una persona que participa de forma regular y activa en un programa de tratamiento y rehabilitación de adicción a las drogas o al alcohol.

Política de la AHA

La AHA definirá *la participación regular y activa* de manera que se amplíe la asistencia del titular del vale FYI a la población más amplia posible, de conformidad con los requisitos legales.

El titular del vale FYI deberá autocertificar que cumple con esta excepción en un formulario proporcionado por la AHA. Esta certificación es la única documentación que debe presentar el titular del vale FYI.

- El titular del vale FYI es una persona que no puede cumplir con el requisito de participar en un programa FSS como se describe anteriormente o participar en actividades educativas, de desarrollo laboral o de empleo como se describe a continuación, según corresponda, debido a una condición médica documentada.

Política de la AHA

La AHA aplicará este requisito de manera que se concedan prórrogas de la asistencia a los titulares de vales FYI a la población más amplia posible, de conformidad con los requisitos legales.

El titular del vale FYI deberá autocertificar que cumple esta excepción en un formulario proporcionado por la AHA. Esta certificación es el único documento que debe presentar el titular del vale FYI.

Los titulares de vales FYI que cumplan alguna de las excepciones anteriores deben seguir teniendo la oportunidad de inscribirse en el programa FSS de la PHA (si está disponible para ellos) y recibir cualquier servicio de apoyo disponible para los titulares de vales FYI. Los titulares de vales FYI pueden optar por participar en un programa FSS o realizar actividades educativas, de desarrollo de la fuerza laboral o de empleo, incluso si cumplen alguna de las excepciones legales anteriores.

Actividades educativas, de desarrollo laboral o de empleo

Si una PHA que lleva a cabo un programa FSS no puede ofrecer a un titular de un vale FYI una plaza en el FSS durante los primeros 36 meses de recepción de la ayuda FYI, se considerará que el titular del vale FYI «no ha podido inscribirse» en el programa y se le podrá prorrogar el vale si cumple los criterios de educación, desarrollo laboral o empleo que se describen a continuación:

- El titular del vale FYI estaba tratando de obtener un título postsecundario reconocido o un diploma de secundaria o su equivalente reconocido.

Política de la AHA

La AHA utilizará las definiciones de *título postsecundario reconocido* y *diploma de secundaria o su equivalente reconocido* según la Ley de Innovación y Oportunidades en la Fuerza Laboral (WIOA). La WIOA define una *credencial postsecundaria reconocida* como una credencial que consiste en un certificado o certificación reconocido por la industria, un certificado de finalización de un aprendizaje, una licencia reconocida por el estado involucrado o el gobierno federal, o un título de asociado o licenciatura (29 U.S.C. 3102). Algunos ejemplos de credenciales postsecundarias reconocidas son, entre otros, un título de asociado, una licenciatura, una licencia profesional o una certificación profesional (véase la Carta de Orientación sobre Formación y Empleo n.º 10-16, Cambio 1, del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos). A los efectos de la WIOA, el Departamento de Trabajo de los Estados Unidos define un *diploma de secundaria o su equivalente reconocido* como un diploma de secundaria (o diploma alternativo) que está reconocido por un estado y que se incluye a efectos de rendición de cuentas en la Ley de Educación Primaria y Secundaria de 1965 (ESEA), modificada por la Ley Every Student Succeeds Act (ESSA). Una certificación de equivalencia de secundaria significa que un estudiante ha completado los requisitos para la educación secundaria. Algunos ejemplos de un diploma de secundaria o su equivalente reconocido incluyen, entre otros, la obtención de un certificado que acredite haber superado las calificaciones mínimas en un examen de equivalencia de secundaria reconocido por el estado, la obtención de un diploma de secundaria o su equivalente reconocido por el estado, o la obtención de un certificado que acredite haber superado una evaluación basada en competencias reconocida por el estado.

- El titular del vale FYI estaba matriculado en una *institución de educación superior*, tal y como se define este término en la sección 101(a) de la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1001(a)) o en una institución que cumple la definición de *institución privada de educación superior* o *institución profesional postsecundaria* según las secciones 102(b)(1) y (c)(1) de la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1002(b)(1) y (c)(1)), respectivamente.

Política de la AHA

El titular del vale FYI debe estar matriculado en actividades educativas al menos a tiempo parcial, según lo definido por la institución a la que asiste. Sin embargo, la AHA puede hacer excepciones a este requisito si el titular del vale FYI no puede matricularse en un número suficiente de clases debido a la falta de oferta de cursos por parte de la institución educativa en la que está matriculado.

- El titular del vale FYI participaba en una trayectoria profesional, tal y como se define este término en la sección 3 de la Ley de Innovación y Oportunidades para la Fuerza Laboral (29 U.S.C. 3102).
- El titular del vale FYI estaba empleado.

Política de la AHA

La AHA considerará que el titular del vale FYI está empleado si trabaja un mínimo de 20 horas semanales. La AHA podrá hacer excepciones a este requisito si las horas del titular del vale FYI se reducen debido a circunstancias ajenas a su control o si el titular del vale FYI debe reducir temporalmente sus horas de trabajo debido a una emergencia familiar verificada.

Inscripción en el FSS a los 24 meses

Si al titular del vale FYI no se le ha brindado la oportunidad de inscribirse en el programa FSS durante los primeros 24 meses de asistencia FYI, el HUD anima a la PHA a recordar al titular del vale FYI, en la revisión de los 24 meses, los requisitos de educación, desarrollo de la fuerza laboral y empleo descritos anteriormente, de modo que tenga tiempo suficiente para cumplir con estos requisitos antes de que expire el período de 36 meses de asistencia FYI.

Política de la AHA

Si al titular del vale FYI no se le ha brindado la oportunidad de inscribirse en el programa FSS durante los primeros 24 meses de asistencia FYI, la AHA le recordará al titular del vale FYI en su segunda revisión periódica los requisitos de educación, desarrollo laboral y empleo descritos anteriormente.

Inscripción en el FSS entre los 36 y los 48 meses

Si se libera una plaza en el FSS entre los 36 y los 48 meses:

- La PHA debe ofrecer la plaza a un titular de un vale FYI al que se le haya prorrogado el vale por cumplir los requisitos de educación, desarrollo laboral o empleo mencionados anteriormente, o una de las excepciones legales mencionadas anteriormente (incluso si el titular del vale FYI rechazó anteriormente una plaza en el FSS porque cumplía una de las excepciones legales).
- La PHA debe trabajar con el titular del vale FYI para determinar si la inscripción en el FSS es viable y beneficiosa para él, teniendo en cuenta cualquier actividad educativa, de desarrollo laboral o de empleo en la que esté participando, así como cualquier excepción legal que se aplique al titular del vale FYI y el tiempo restante de su vale.
- Si el titular del vale FYI acepta la plaza del FSS, la PHA debe colaborar con él para establecer los objetivos del Contrato de Participación y un Plan Individual de Formación y Servicios (ITSP) que pueda cumplirse dentro del plazo restante del vale.

Si al titular del vale FYI se le ofrece una plaza en el FSS antes de los 36 meses, el titular del vale FYI:

- Deberá inscribirse en el programa FSS para poder recibir una prórroga de la asistencia al final del periodo de 36 meses (a menos que cumpla alguna de las excepciones legales descritas anteriormente).
- No se considerará que no ha podido inscribirse en el programa FSS y, por lo tanto, no podrá optar a una prórroga de la ayuda por cumplir los requisitos de educación, desarrollo profesional o empleo descritos anteriormente.

Inscripción en el FSS después de 48 meses

La PHA puede, aunque no está obligada a ello, ofrecer a los titulares de vales FYI una plaza en el FSS que quede disponible entre los 48 y los 60 meses, ya que los titulares de vales FYI ya habrán recibido su segunda y última prórroga.

Política de la AHA

Si se libera una plaza FSS entre los 48 y los 60 meses, la AHA no ofrecerá la plaza FSS a un titular de un vale FYI.

Prórrogas de la asistencia

En la reevaluación de los 36 y 48 meses, la PHA debe prorrogar la asistencia FYI si el titular del vale FYI participa y cumple con el programa FSS, siempre y cuando el titular del vale FYI siga siendo elegible para el programa HCV.

En cualquier caso, el titular del vale FYI no podrá recibir más de un total de 60 meses de asistencia FYI, incluso si el período del Contrato de Participación en el FSS se extiende más allá de los 60 meses del vale.

No hay programa FSS o no es posible inscribirse en el FSS

Si una PHA no lleva a cabo un programa FSS o el titular del vale FYI no ha podido inscribirse en el programa durante los primeros 36 meses de recibir la asistencia FYI, el titular del vale FYI tendrá derecho a recibir una prórroga de la asistencia por un máximo de dos periodos sucesivos de 12 meses más allá del límite de 36 meses, siempre que el titular del vale FYI haya participado en al menos una de las actividades de educación, desarrollo de la fuerza laboral o empleo descritas anteriormente durante no menos de nueve meses del período de 12 meses anterior a cada prórroga. Para cumplir el requisito de nueve meses de los 12 meses anteriores, el titular del vale FYI puede haber participado en una de las actividades de educación, desarrollo de la fuerza laboral o empleo descritas anteriormente, o en una combinación de estas actividades.

Verificación previa al reexamen anual

Para poder conceder una prórroga de la ayuda, la PHA debe verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores al final del periodo de 36 meses y del periodo de 48 meses. La PHA no necesita verificar el cumplimiento de estos requisitos al final del periodo de 60 meses, ya que la duración máxima de la ayuda es de 60 meses.

Para verificar el cumplimiento de los requisitos de educación, desarrollo laboral o empleo, o de alguna de las excepciones legales, la PHA debe proporcionar al titular del vale FYI una notificación por escrito

en la que se le informe de que puede obtener una prórroga de la ayuda FYI y se le faciliten instrucciones sobre cómo puede demostrar que cumple una de estas condiciones. Esta notificación debe proporcionarse con suficiente antelación al final de los periodos de 36 o 48 meses, según corresponda, para que el titular del vale FYI pueda demostrar que cumple los requisitos de educación, desarrollo laboral o empleo, o una de las excepciones legales, y para que la PHA pueda llevar a cabo una reevaluación anual antes de que expire la asistencia FYI.

Política de la AHA

La AHA verificará el cumplimiento de los requisitos de educación, desarrollo laboral o empleo, o de una de las excepciones legales, al final de los periodos de 36 y 48 meses antes de la reevaluación anual programada del titular del vale FYI. La AHA no verificará el cumplimiento al final del periodo de 60 meses.

La AHA proporcionará a cada titular de un vale FYI del programa de la AHA una notificación por escrito informándoles de que pueden recibir una prórroga de su asistencia FYI si cumplen las condiciones descritas en este capítulo y proporcionándoles instrucciones sobre cómo pueden demostrar el cumplimiento al menos 60 días antes de la fecha prevista para su reexamen anual. Cuando sea necesario, la AHA proporcionará esta notificación en un formato accesible para los titulares de vales FYI con discapacidades y en un formato traducido para los titulares de vales FYI con dominio limitado del inglés, de conformidad con el capítulo 2.

La AHA utilizará los siguientes métodos de verificación para comprobar la elegibilidad de los titulares de vales FYI para la prórroga de los vales:

Para verificar el cumplimiento del requisito del FSS, la AHA examinará sus registros para confirmar, u obtener confirmación del personal del programa FSS de la AHA, que el participante del FYI cumple con los requisitos del programa FSS y no ha sido dado de baja del programa FSS.

Para cumplir con los requisitos de educación, desarrollo de la fuerza laboral o empleo, la AHA verificará que el titular del vale FYI haya participado en al menos una actividad de educación, desarrollo de la fuerza laboral o empleo durante al menos nueve meses del período de 12 meses inmediatamente anterior al final del período de 36 o 48 meses, según corresponda.

Debido al momento en que la AHA verifica el cumplimiento y lleva a cabo el reexamen anual, es posible que el titular del vale FYI aún no haya cumplido el requisito de nueve meses, pero que pueda demostrar que lo cumplirá al final del período de 36 o 48 meses. En tales casos, se considerará que el titular del vale FYI ha cumplido los requisitos.

Para que el titular del vale FYI cumpla con una de las excepciones legales descritas anteriormente, deberá presentar una certificación a la AHA

que cumple una de estas excepciones. Esta certificación es el único documento que el titular del vale FYI debe presentar para demostrar que cumple una de las excepciones legales.

Un titular de un vale FYI que haya recibido una prórroga de la ayuda del vale al final del periodo de 36 meses por cumplir una de las condiciones descritas en este capítulo no tiene que cumplir las mismas condiciones cuando llegue al final del periodo de 48 meses. El titular del vale FYI puede demostrar que cumple una condición diferente para recibir una prórroga de la ayuda.

Si la PHA determina que el titular del vale FYI cumple una de las condiciones legales, la PHA llevará a cabo una reevaluación anual. Si la reevaluación anual determina que el titular del vale FYI sigue siendo elegible para el programa HCV, la PHA deberá proporcionar al titular del vale FYI la prórroga de la ayuda del vale.

Terminación de la asistencia por incumplimiento de las condiciones

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores por parte del titular del vale FYI solo afectará a su capacidad para recibir prórrogas posteriores de la ayuda. No servirá como base para rescindir la ayuda FYI antes de la revisión anual.

Si el titular del vale FYI no cumple alguna de las condiciones legales descritas en este capítulo, el joven estará sujeto al plazo legal de 36 meses o al plazo de cualquier prórroga que ya haya recibido, y el vale FYI deberá rescindirse una vez que se alcance dicho plazo. El cálculo del plazo comienza a partir de la fecha en que se firma el primer contrato HAP (para vales basados en el inquilino) o a partir de la fecha en que el titular del vale FYI celebró el contrato de arrendamiento inicial (para vales basados en proyectos). El número de meses se calcula en función del número de meses que se paga la subvención HAP en nombre del titular del vale FYI, no del número de meses que permanece en el programa FYI. Antes de la rescisión, la PHA debe ofrecer al titular del vale FYI la oportunidad de solicitar una audiencia informal, de conformidad con el capítulo 16.

19-II.I. TERMINACIÓN DE LA ASISTENCIA [Preguntas frecuentes sobre FYI]

La terminación de un vale FYI se gestiona de la misma manera que cualquier HCV; por lo tanto, la terminación de un vale FYI debe ser coherente con las regulaciones HCV en 24 CFR Parte 982, Subparte L y las políticas de la PHA en el Capítulo 12. Dado el plazo legal que exige que los vales FYI caduquen, una PHA debe terminar la asistencia al joven una vez que haya expirado el límite de la asistencia.

Una PHA no puede rescindir la asistencia a un joven FYI por incumplimiento de la gestión de casos de la PCWA, ni puede rescindir la asistencia a un joven FYI por no aceptar los servicios de la PCWA.

La PHA no puede transferir la asistencia de los titulares de vales FYI a la asistencia regular de HCV al vencimiento del límite de asistencia. Sin embargo, la PHA puede emitir un HCV regular a los titulares de vales FYI si fueron seleccionados de la lista de espera de acuerdo con las políticas de la PHA. La

PHA también puede adoptar una preferencia en la lista de espera para los titulares de vales FYI a los que se les rescinde la asistencia por este motivo.

Política de la AHA

La AHA no dará preferencia en la lista de espera de HCV de la AHA a los titulares de vales FYI a los que se les haya rescindido la asistencia debido al límite de tiempo de la misma.

19-II.J. PORTABILIDAD [Preguntas frecuentes sobre FYI]

La portabilidad para un joven FYI se gestiona de la misma manera que para una familia HCV normal. Una PHA no puede restringir ni denegar la portabilidad para un joven FYI por motivos distintos a los especificados en las normas del programa HCV, tal y como se refleja en el capítulo 10 del plan administrativo.

Un joven FYI no tiene que trasladarse a una jurisdicción que administre vales FYI.

Si la PHA receptora absorbe el vale, puede incorporar al joven a su programa HCV habitual si dispone de vales para ello. Si la PHA receptora incorpora al joven a su programa HCV habitual, este pasa a ser un participante HCV habitual sin ninguna de las limitaciones de un vale FYI.

La PHA inicial y la receptora deben colaborar para iniciar la terminación de la asistencia al expirar el plazo de la misma.

19-II.K. BONOS FYI BASADOS EN PROYECTOS [Preguntas frecuentes sobre FYI; Aviso FR 1/24/22; Aviso PIH 2024-03]

Las PHA que hayan iniciado el proceso de selección para asignar vales FYI y/o FUP basados en proyectos pueden ser elegibles para unidades FYI y FUP basadas en proyectos identificadas formalmente para su asignación a proyectos de conformidad con todas las regulaciones PBV aplicables y las políticas de la PHA del Capítulo 17. Esto incluye los vales FYI concedidos en virtud de los avisos PIH 2020-28, PIH 2021-26 y PIH 2023-04. La ayuda concedida en virtud del aviso PIH 2019-20 no puede basarse en proyectos.

Política de la AHA

La AHA no basará los vales FYI en proyectos. Todos los vales FYI se utilizarán para proporcionar asistencia basada en los inquilinos.

PARTE III: PROGRAMA DE VIVIENDA DE APOYO PARA VETERANOS (VASH)

19-III.A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA

Desde 2008, la financiación del programa HCV ha proporcionado ayuda para el alquiler en el marco de un programa de vivienda de apoyo para veteranos sin hogar. El programa de Vivienda de Apoyo para Asuntos de Veteranos (VASH) combina la asistencia para el alquiler del HCV con la gestión de casos y los servicios clínicos prestados por el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) en los centros médicos del VA (VAMC) y las clínicas ambulatorias comunitarias (CBOC), o a través de un proveedor de servicios designado (DSP) aprobado por el secretario del VA. Las familias elegibles son los veteranos sin hogar y sus familias que aceptan participar en la gestión de casos del VA y son remitidos a la PHA asociada al VAMC para recibir asistencia del HCV. Las responsabilidades del VAMC o del DSP incluyen:

- Selección de veteranos sin hogar para determinar si cumplen los criterios de participación en el programa VASH.
- Derivar a los veteranos sin hogar a la PHA;
 - El término «*veterano sin hogar*» se refiere a un veterano que no tiene hogar (tal y como se define este término en los apartados (a) o (b) de la sección 103 de la Ley McKinney-Vento de Asistencia a Personas sin Hogar (42 U.S.C. 11302)). Véase 38 U.S.C. 2002.
- Proporcionar tratamiento y servicios de apoyo adecuados a los posibles participantes en el VASH, si es necesario, antes de que la PHA emita un vale;
- Proporcionar asistencia en la búsqueda de vivienda a los participantes en el VASH;
- Identificar las necesidades de servicios sociales y médicos de los participantes en el VASH y proporcionar o garantizar la prestación de servicios regulares y continuos de gestión de casos, servicios de salud ambulatorios, hospitalización y otros servicios de apoyo, según sea necesario, durante todo el período de participación de los veteranos.
- Mantener registros y proporcionar información con fines de evaluación, según lo exijan el HUD y el VA.

Los vales VASH se conceden sin concurso, en función de las necesidades geográficas y del rendimiento administrativo de la PHA. Las PHA elegibles deben estar situadas dentro de la jurisdicción de un VAMC y en una zona con grandes necesidades, según los datos recopilados por el HUD y el VA. Cuando el Congreso financia una nueva asignación de vales VASH, el HUD invita a las PHA elegibles a solicitar un número determinado de vales.

Por lo general, el programa HUD-VASH se administra de acuerdo con los requisitos habituales del programa HCV. Sin embargo, el HUD está autorizado a eximir o especificar requisitos alternativos para permitir que las PHA presten y administren eficazmente la asistencia VASH. Los requisitos alternativos se establecen en los Requisitos Operativos del HUD-VASH, que se publicaron originalmente en el Registro Federal el 6 de mayo de 2008 y se actualizaron el 27 de septiembre de 2021 y, posteriormente, en 2024.

A menos que el HUD renuncie expresamente a ello, todos los requisitos reglamentarios y las directivas del HUD relativos a los requisitos del programa HCV son aplicables a los vales VASH, incluido el uso de todos los contratos y otros formularios exigidos por el HUD

y otros formularios exigidos por el HUD, así como todos los requisitos en materia de derechos civiles y vivienda justa. Además, la PHA puede solicitar exenciones legales o reglamentarias adicionales que considere necesarias para la prestación y administración eficaces del programa.

El programa VASH se administra de conformidad con los requisitos de vivienda justa aplicables, ya que los requisitos de derechos civiles no pueden ser objeto de exención en el marco del programa. Estos incluyen las autoridades competentes en virtud de los artículos 24 CFR 5.105(a) y 24 CFR 982.53, entre otros, la Ley de Vivienda Justa, el artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades y la Ley contra la Discriminación por Edad, así como todas las políticas de la PHA descritas en el capítulo 2 del presente documento.

Cuando los beneficiarios de HUD-VASH incluyen a veteranos con discapacidades o familiares con discapacidades, se aplican los requisitos de adaptaciones razonables de la Parte II del Capítulo 2 de esta política.

19-III.B. REMISIONES [Aviso FR 8/13/24 y preguntas y respuestas de HUD-VASH]

Los gestores de casos del VAMC evaluarán a todas las familias de acuerdo con los criterios de selección del VA y remitirán a las familias elegibles a la PHA para que se determine su elegibilidad para el programa y se les expida un vale. La PHA no tiene ninguna función en la determinación o verificación de la elegibilidad del veterano según los criterios de selección de la VA, incluida la determinación de la situación de indigencia del veterano. La PHA debe aceptar las remisiones de la VAMC asociada y debe mantener documentación escrita de las remisiones en los archivos de inquilinos de VASH. Tras el cambio, los vales VASH deben emitirse a las familias de veteranos elegibles identificadas por la VAMC.

Política de la AHA

Con el fin de agilizar el proceso de selección, la AHA proporcionará al VAMC todos los formularios y una lista de los documentos necesarios para la solicitud del VASH. Los gestores de casos trabajarán con los veteranos para rellenar los formularios y recopilar todos los documentos antes de reunirse con la AHA y presentar la solicitud. Cuando sea posible, el gestor de casos del VAMC deberá enviar por correo electrónico copias de todos los documentos a la AHA antes de la reunión, a fin de que esta tenga tiempo de revisarlos y crear un expediente para el veterano.

Una vez que el VAMC haya remitido a la AHA una solicitud completa, esta llevará a cabo una evaluación de elegibilidad en un plazo de cinco días hábiles a partir de la recepción de la remisión del VAMC.

19-III.C. ELEGIBILIDAD PARA EL PROGRAMA HCV [Aviso FR 8/13/24]

Los participantes elegibles son los veteranos sin hogar y sus familias que aceptan participar en la gestión de casos del VAMC.

- *Un veterano VASH o familia de veteranos* se refiere a un veterano soltero o a un veterano con un hogar compuesto por dos o más personas relacionadas. También incluye a una o más personas elegibles que viven con el veterano y que se consideran importantes para el cuidado o el bienestar del veterano.
- A efectos del VASH, un veterano es una persona cuya duración del servicio cumple los requisitos legales, que ha prestado servicio en el ejército, la marina o la fuerza aérea, ha sido licenciado o dado de baja en condiciones que no sean deshonorosas y tiene derecho a recibir asistencia sanitaria del VA.

En virtud del VASH, las PHA no tienen autoridad para determinar la elegibilidad de las familias de acuerdo con las normas del programa HCV y las políticas de la PHA. Las únicas razones para que la PHA deniegue la asistencia son el incumplimiento de los requisitos de elegibilidad por ingresos y/o que un miembro de la familia esté sujeto a un requisito de registro de por vida en virtud de un programa estatal de registro de delincuentes sexuales. En virtud de la portabilidad, la PHA receptora también debe cumplir estos requisitos de selección del VASH.

Números de la Seguridad Social

Al verificar los números de la Seguridad Social (SSN) de los veteranos sin hogar y sus familiares, las PHA deben utilizar las flexibilidades disponibles de conformidad con el artículo 24 CFR 5.216(g)(1)(iii) para aceptar la autocertificación de los SSN y al menos un documento de terceros, como un extracto bancario, una factura de servicios públicos o de teléfono móvil, o una carta de prestaciones que contenga el nombre de la persona en ausencia de otra documentación.

En el caso de los veteranos sin hogar, la PHA debe aceptar el Certificado de baja o licenciamiento del servicio activo (DD-214) o la Solicitud de prestaciones sanitarias verificada por el VA (10-10EZ) como prueba del SSN si estos formularios están disponibles, y no puede exigir al veterano que presente una tarjeta de la Seguridad Social. También se puede utilizar una tarjeta de identificación emitida por el VA para verificar el SSN de un veterano sin hogar.

Prueba de edad

El DD-214 o el 10-10EZ deben aceptarse como prueba de edad en lugar de los certificados de nacimiento u otra documentación exigida por la PHA, tal y como se describe en la sección 7-II.C. de esta política. También se puede utilizar una tarjeta de identificación emitida por el VA para verificar la edad de un veterano sin hogar.

Identificación con fotografía

Se debe aceptar una tarjeta de identificación emitida por el VA en lugar de otro tipo de identificación con fotografía emitida por el gobierno. Estas tarjetas también sirven como verificación del SSN y la fecha de nacimiento.

Requisitos de ingresos [Aviso FR 8/13/24]

Con algunas excepciones, la PHA debe determinar la elegibilidad por ingresos de las familias VASH de conformidad con el título 24 del CFR 982.201 y las políticas de la sección 3-II.A. Las familias de bajos ingresos (80 % del AMI) son elegibles para recibir asistencia en virtud del VASH, y las PHA no pueden condicionar la elegibilidad basándose en criterios de elegibilidad adicionales especificados en su plan administrativo. Si los ingresos de la familia superan los límites de ingresos publicados más recientemente para el tamaño de la familia, esta no podrá optar a la ayuda.

Los siguientes requisitos alternativos relacionados con los ingresos se aplican a las familias VASH:

- La PHA debe determinar los ingresos anuales del solicitante a efectos de la elegibilidad por ingresos, excluyendo todas las prestaciones relacionadas con el servicio de la VA recibidas por el solicitante. Esta exclusión especial de ingresos solo se aplica a la definición de *ingresos anuales* a efectos de determinar la elegibilidad por ingresos. Si el solicitante del HUD-VASH reúne los requisitos para ser considerado una familia de bajos ingresos en virtud del requisito alternativo, las prestaciones relacionadas con el servicio en el VA (con la excepción de los pagos diferidos por discapacidad del VA normalmente excluidos en virtud del 24 CFR 5.609(b)(16) y los pagos relacionados con la ayuda y la asistencia en virtud del 24 CFR 5.609(b)(17)) deben incluirse como ingresos anuales al calcular los ingresos ajustados de la familia. En otras palabras, las prestaciones por discapacidad relacionadas con el servicio del VA se excluyen a efectos de determinar la elegibilidad por ingresos, pero se incluyen a efectos de calcular el pago total del inquilino (TTP), el pago de la ayuda para la vivienda (HAP) y la parte que corresponde a la familia.
- Cuando una familia de veteranos declara que no tiene ingresos, la PHA debe aceptar una autocertificación de ingresos nulos de la familia en el momento de la admisión y en la reevaluación, sin tomar ninguna medida adicional para verificar que la familia realmente no tiene ingresos. La autocertificación no necesita ser notariada. La PHA debe verificar los ingresos de las familias en el sistema de Verificación de Ingresos Empresariales (EIV) en un plazo de 120 días después de la admisión. La PHA no puede denegar la admisión a las familias con ingresos nulos.
- Independientemente de la política de la PHA, al determinar el cumplimiento de la limitación de activos en el momento de la admisión, para el programa VASH, la PHA debe aceptar una autocertificación de la familia en la que se indique que los activos totales de la familia son iguales o inferiores al importe de la limitación de activos publicado por el HUD (ajustado anualmente) y que la familia no tiene ninguna participación actual en la propiedad de bienes inmuebles, sin tomar medidas adicionales para verificar la exactitud de la declaración.
- La PHA no debe aplicar la limitación de activos a las familias del programa VASH en la reexamen.
- Además, dado que es necesario realizar un pago mensual de asistencia para la vivienda (HAP) para poder celebrar un contrato HAP en nombre de una familia beneficiaria de un vale basado en el inquilino, la utilización de la asistencia VASH basada en el inquilino por parte de las familias que cumplen los requisitos de ingresos se limita a aquellas zonas en las que el TTP de la familia es inferior al estándar de pago aplicable o al estándar de pago excepcional (incluido cualquier estándar de pago excepcional específico de VASH establecido por la PHA). La familia debe seleccionar una unidad con un alquiler bruto superior al TTP de la familia para poder alquilar una unidad con el vale VASH basado en el inquilino.

Aunque la selección en función de los ingresos no se aplica a los vales VASH, la PHA puede incluir la admisión de familias VASH con ingresos extremadamente bajos en sus cifras de selección en función de los ingresos para el año fiscal en el que se admiten estas familias.

Política de la AHA

Aunque la AHA no tendrá en cuenta los requisitos de selección en función de los ingresos cuando las familias sean remitidas por el VAMC asociado, la AHA incluirá a las familias VASH con ingresos extremadamente bajos que sean admitidas en sus cifras de selección en función de los ingresos para el año fiscal en el que se admitan estas familias.

Alquiler mínimo [Aviso FR 8/13/24]

Las PHA deben tener en cuenta las circunstancias de dificultad antes de cobrar un alquiler mínimo de conformidad con el artículo 24 CFR 5.630(b). La PHA puede optar por cobrar un alquiler mínimo más bajo (incluido un alquiler mínimo de 0 dólares) específicamente para su programa VASH, independientemente de las políticas de alquiler mínimo establecidas en su plan administrativo para otras familias beneficiarias de HCV.

Política de la AHA

La AHA establecerá un alquiler mínimo de 0 dólares para las familias VASH.

Selección [Aviso FR 8/13/24]

La PHA no podrá seleccionar a ningún miembro de la familia que pueda ser elegible ni denegar la asistencia por ningún motivo permitido en 24 CFR 982.552 y 982.553, con una excepción: las PHA siguen estando obligadas a prohibir la admisión si algún miembro del hogar está sujeto a un requisito de registro de por vida en virtud de un programa estatal de registro de delincuentes sexuales. En consecuencia, con la excepción de la denegación del registro como delincuente sexual de por vida en virtud de la legislación estatal y las políticas de la PHA sobre cómo se llevarán a cabo las evaluaciones de los delincuentes sexuales, la política de la PHA en las secciones 3-III.B. a 3-III.E. no se aplica al VASH. La prohibición de evaluar a las familias por cualquier motivo que no sea la condición de delincuente sexual de por vida se aplica a todos los miembros de la familia, no solo al veterano.

Si un miembro de la familia está sujeto a registro de por vida en virtud de un programa estatal de registro de delincuentes sexuales, se podrá prestar servicio al resto de los miembros de la familia si esta acepta eliminar al delincuente sexual de su composición familiar. Esto es así a menos que el miembro de la familia sujeto a registro de por vida en virtud de un programa estatal de registro de delincuentes sexuales sea el veterano sin hogar, en cuyo caso se denegaría la admisión de la familia al programa [Aviso FR 8/13/24].

Denegación de asistencia [Aviso PIH 2008-37]

Una vez que el VAMC remite a un veterano, la PHA debe emitir un vale o denegar la asistencia. Si la PHA deniega la asistencia, debe notificar inmediatamente a la familia la decisión y proporcionar una breve explicación de los motivos de la denegación, de conformidad con la sección 3-III.F. Al igual que en el programa HCV estándar, se debe ofrecer a la familia la oportunidad de solicitar una revisión informal, de conformidad con las políticas de la sección 3-III.F. Además, se debe enviar una copia de la notificación de denegación al gestor del caso del VAMC.

19-III.D. CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN FAMILIAR

Añadir miembros de la familia [Aviso FR 8/13/24]

Cuando se añada un miembro de la familia después de que esta haya sido admitida en el programa, se aplicarán las políticas de la PHA de la sección 3-II.B. Salvo en caso de nacimiento, adopción o custodia judicial de un niño, la PHA deberá aprobar la incorporación de nuevos miembros de la familia y, para ello, aplicará sus criterios de selección habituales.

Miembros restantes de la familia [Preguntas y respuestas de HUD-VASH]

Si el veterano sin hogar fallece mientras la familia está recibiendo asistencia, el vale permanecerá con los miembros restantes de la familia inquilina. La PHA puede utilizar uno de sus propios vales regulares, si está disponible, para continuar ayudando a esta familia y liberar un vale VASH para otra familia elegible para el programa VASH. Si no hay un vale regular disponible, la familia continuará utilizando el vale VASH. Sin embargo, una vez que el vale VASH se renueva, debe destinarse a una familia veterana sin hogar. sin hogar.

Separación familiar [Preguntas y respuestas sobre HUD-VASH]

En caso de divorcio o separación, dado que los vales VASH están reservados para veteranos, el vale debe permanecer con el veterano. Esto anula las políticas de la PHA en la sección 3-I.C. sobre cómo determinar quién permanece en el programa si una familia se separa.

19-III.E. ARRENDAMIENTO [Aviso FR 8/13/24]

Lista de espera

La PHA no tiene autoridad para mantener una lista de espera ni aplicar preferencias locales para los vales HUD-VASH. Las políticas del capítulo 4 relativas a la selección de solicitantes de la lista de espera, las preferencias locales, las admisiones especiales, la inclusión en varias listas y la apertura y cierre de la lista de espera no se aplican a los vales VASH.

Normas de pago excepcionales [Aviso FR 8/13/24]

Para ayudar a los participantes en el programa VASH a encontrar viviendas asequibles, especialmente en mercados competitivos, el HUD permite a las PHA establecer una norma de pago excepcional para el HUD-VASH. Las PHA pueden aumentar hasta un máximo del 120 % del alquiler justo de mercado (FMR) publicado para toda el área metropolitana o del alquiler justo de mercado para áreas pequeñas (SAFMR) específicamente para las familias VASH. Las PHA que deseen establecer una norma de pago excepcional para VASH superior al 120 % pueden hacerlo, pero deben solicitar una exención al HUD mediante el proceso habitual descrito en el Aviso PIH 2018-16 o en cualquier aviso posterior.

Las normas de pago excepcionales aplicadas por la PHA en virtud de esta sección también se aplican para determinar los alquileres en virtud del artículo 24 CFR 983.301(b) para proyectos PBV solo cuando el proyecto se compone exclusivamente de unidades disponibles exclusivamente para familias VASH.

La PHA también puede establecer una norma de pago excepcional de hasta el 140 % del FMR o SAFMR publicado, que solo se aplicará si es necesario como adaptación razonable para una familia que incluya a una persona con discapacidad. Cualquier unidad aprobada en virtud de una norma de pago excepcional deberá seguir cumpliendo los requisitos de alquiler razonables. La PHA puede utilizar una norma de pago superior al 140 % del FMR como adaptación razonable para una persona con discapacidad, pero solo con la aprobación del HUD.

Emisión de vales [Aviso FR 8/13/24]

A diferencia del programa HCV estándar, que exige un plazo inicial para los vales de al menos 60 días, los vales VASH deben tener un plazo de búsqueda de al menos 120 días. Esto se aplica tanto al plazo de búsqueda inicial como a los traslados. Se aplicarán las políticas de la PHA sobre prórrogas, tal y como se describen en la sección 5-II.E.

Política de la AHA

Todos los vales VASH tendrán una vigencia inicial de 120 días naturales.

La familia deberá presentar una solicitud de aprobación del alquiler y el contrato de alquiler propuesto dentro del plazo de 120 días, a menos que la AHA conceda una prórroga.

La PHA debe realizar un seguimiento de la emisión de HCV para las familias remitidas por el VAMC o el DSP en los sistemas del HUD, tal y como se exige en la Notificación FR 8/13/24.

Tipos de vivienda especiales [Aviso FR 8/13/24]

La PHA debe permitir a los clientes del VASH utilizar los siguientes tipos de vivienda especial para la asistencia VASH basada en el inquilino, independientemente de si estos tipos están permitidos en su plan administrativo para otras familias:

- Habitación individual (SRO);
- Viviendas colectivas;
- Hogares grupales;
- Vivienda compartida; y
- Vivienda cooperativa.

Plazo inicial del arrendamiento [Aviso FR 8/13/24]

A diferencia del programa HCV estándar, los titulares de vales VASH pueden celebrar un contrato de arrendamiento inicial por un período inferior a 12 meses. En consecuencia, no se aplica la política de la PHA en la sección 9-I.E., «Duración del arrendamiento subvencionado».

Viviendas no elegibles [Aviso FR 8/13/24]

A diferencia del programa HCV estándar, las familias VASH pueden vivir en los terrenos de un centro de la VA en unidades construidas para alojar a veteranos sin hogar. Esto se aplica tanto a la ayuda basada en el inquilino como a la PBV. Por lo tanto, los artículos 24 CFR 982.352(a)(5) y 983.53(a)(2), que prohíben las unidades situadas en los terrenos físicos de una institución médica, mental o similar, pública o privada, no se aplican al VASH solo para este fin. En consecuencia, la política de la PHA en 9-I.D., Unidades no elegibles, no se aplica solo para este fin.

Inspecciones previas [Aviso FR 8/13/24]

Para agilizar el proceso de arrendamiento, las PHA pueden inspeccionar previamente las unidades disponibles que puedan interesar a los veteranos con el fin de mantener un fondo común de unidades elegibles. Si una familia VASH selecciona una unidad que ha superado la inspección (sin ocupación intermedia) en un plazo de 90 días a partir de la fecha de la Solicitud de aprobación de arrendamiento (formulario HUD-52517), la unidad podrá ser aprobada si cumple todas las demás condiciones establecidas en 24 CFR 982.305. Sin embargo, el veterano debe ser libre de seleccionar su unidad y no puede ser orientado hacia estas unidades. Todos los requisitos reglamentarios relativos a las normas de calidad de la vivienda que figuran en el artículo 24 CFR 5.703 se aplican al HUD-VASH.

Política de la AHA

Para agilizar el proceso de alquiler, la AHA puede inspeccionar previamente las unidades disponibles que puedan interesar a los veteranos para mantener una reserva de unidades elegibles. Si una familia VASH selecciona una unidad que ha superado una inspección previa (sin ocupación intermedia) en un plazo de 45 días a partir de la fecha del RTA, la unidad podrá ser aprobada siempre que cumpla todas las demás condiciones establecidas en el artículo 24 CFR 982.305. El veterano será libre de seleccionar su unidad.

Cuando no se seleccione una unidad preinspeccionada, la AHA hará todo lo posible por acelerar el proceso de inspección, incluyendo el ajuste del calendario normal de inspección tanto para la inspección inicial como para cualquier reinspección necesaria.

19-III.F. PORTABILIDAD [Aviso PIH 2011-53 y Aviso FR 8/13/24]

Requisitos generales

Las políticas de portabilidad en virtud del VASH dependen de si la familia desea mudarse dentro o fuera del área de cobertura del centro VA inicial (el área en la que opera el VAMC o el DSP). En todos los casos, se debe consultar al centro VA inicial antes de la mudanza y obtener una confirmación por escrito de que se seguirá prestando la gestión de casos en la nueva ubicación de la familia.

Las familias participantes en el VASH solo pueden residir en jurisdicciones que tengan acceso a los servicios de gestión de casos, según lo determinen los gestores de casos del VAMC o DSP asociado.

En virtud del VASH, las familias solicitantes pueden mudarse en virtud de la portabilidad incluso si la familia no tenía residencia legal en la jurisdicción de la PHA inicial cuando presentó la solicitud. Como resultado, no se aplican las políticas de la PHA de la sección 10-II.B. sobre solicitantes no residentes. Una familia que se muda en virtud de los procedimientos de portabilidad no debe ser sometida a una nueva evaluación por parte de la PHA receptora.

Si la familia ya no necesita gestión de casos, no hay restricciones de portabilidad. Se aplican las normas de portabilidad habituales.

Portabilidad dentro del área de cobertura inicial del VAMC o del DSP

Una familia VASH puede mudarse dentro del área de cobertura del VAMC siempre que se pueda seguir prestando la gestión del caso, según lo determine el VA. Si el VAMC asociado a la PHA inicial sigue prestando los servicios de gestión del caso, la PHA receptora debe tramitar la mudanza de acuerdo con los procedimientos de portabilidad:

- Si la PHA receptora ha recibido vales VASH, puede optar por facturar a la PHA inicial o absorber a la familia si dispone de un vale VASH para hacerlo.
 - Si la PHA absorbe a la familia, el VAMC o el DSP que proporciona la gestión inicial del caso debe aceptar la absorción y la transferencia de la gestión del caso.
- Si la PHA receptora no administra un programa VASH, siempre debe facturar a la PHA inicial.

Portabilidad fuera del área de cobertura inicial del VAMC o DSP

Si una familia desea mudarse a otra jurisdicción en la que no sea posible que el VAMC o el DSP asociado a la PHA inicial preste servicios de gestión de casos, el VAMC o el DSP inicial debe determinar primero que la familia VASH puede ser atendida por otro VAMC o DSP que participe en el programa VASH y que la PHA receptora dispone de un vale VASH.

En estos casos, la familia debe ser absorbida por la PHA receptora, ya sea como una nueva admisión o como una mudanza por portabilidad, según corresponda. Tras la absorción, el vale VASH de la PHA inicial estará disponible para alquilar a una nueva familia elegible para VASH, y la familia absorbida se contabilizará en el número de plazas VASH asignadas a la PHA receptora.

Portabilidad fuera del área de influencia inicial del VAMC o DSP en virtud de la VAWA

Los veteranos que soliciten la transferencia fuera del área de cobertura del VAMC o DSP donde reciben gestión de casos para proteger la salud o la seguridad de una persona que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, y que creen razonablemente que corren un peligro inminente de sufrir más violencia si permanecen en la unidad, podrán ser transferidos antes de recibir la aprobación del VAMC o DSP receptor. La PHA inicial debe seguir su plan de traslado de emergencia (véase el Anexo 16-3). Las PHA pueden exigir una autocertificación verbal o una solicitud por escrito del participante que solicite el traslado fuera del área de cobertura del VAMC o DSP.

La autocertificación verbal o la solicitud por escrito deben incluir una declaración en la que se explique por qué el participante cree razonablemente que existe una amenaza de daño inminente por violencia si permanece en la misma unidad, o una declaración de que el inquilino fue víctima de agresión sexual y que la agresión sexual ocurrió en las instalaciones durante los 90 días anteriores a la solicitud de traslado del participante.

El participante deberá trasladarse a una PHA que cuente con un programa VASH. Si la PHA receptora no dispone de un vale VASH para alquilar, podrá facturar a la PHA inicial hasta que haya un vale VASH disponible, momento en el que el veterano trasladado deberá ser incorporado al programa de la PHA receptora.

19-III.G. FINALIZACIÓN DE LA AYUDA [Aviso FR 8/13/24]

Antes de dar de baja a los participantes en el programa VASH, el HUD recomienda encarecidamente a las PHA que ejerzan su facultad discrecional en virtud del artículo 24 CFR 982.552(c)(2), tal y como se describe en la sección 12-II.D. de la presente política, y que tengan en cuenta todas las circunstancias pertinentes del caso concreto. Esto incluye conceder adaptaciones razonables a las personas con discapacidad, así como considerar el papel del gestor del caso y el impacto que los servicios de gestión continua del caso pueden tener en la mitigación de las condiciones que llevaron a la posible terminación.

No se podrá dar de baja a las familias participantes en el VASH después de su admisión por circunstancias o actividades que se produjeron antes de la admisión y que eran conocidas por la PHA, pero que no pudieron tenerse en cuenta en el momento de la admisión debido a los requisitos del programa VASH. La PHA solo podrá dar de baja a la familia de la asistencia por infracciones del programa que se produzcan después de la admisión de la familia en el programa.

Existen dos requisitos alternativos para la terminación de la asistencia a los participantes en el programa VASH.

Cese de la gestión del caso

Como condición para recibir asistencia para el alquiler del HCV, una familia elegible para el HUD-VASH debe recibir servicios de gestión de casos del VAMC o del DSP. La asistencia a una familia participante en el VASH debe suspenderse por no participar, sin causa justificada, en la gestión de casos, según lo verifique el VAMC o el DSP. Sin embargo, la PHA puede ofrecer a la familia asistencia continuada a través de uno de sus vales habituales o de una unidad PBV no destinada exclusivamente al HUD-VASH.

Sin embargo, la determinación del VAMC o del DSP de que la familia participante ya no necesita gestión de casos no es motivo para la terminación de la asistencia con vales o PBV. En tal caso, a su discreción, la PHA puede ofrecer a la familia asistencia continua a través de uno de sus vales regulares. La decisión de transferir la asistencia a un vale regular debe tener en cuenta la preferencia de los veteranos y debe comunicarse al VA antes de que se produzca. Si la PHA no tiene ningún vale que ofrecer, la familia conservará su vale VASH o unidad PBV hasta que la PHA disponga de un vale (o una unidad PBV no destinada exclusivamente al VASH) para la familia. Si la PHA no tiene ningún vale que ofrecer, la familia conservará su vale VASH o unidad PBV hasta que la PHA disponga de un vale para la familia.

Infracción grave del contrato de arrendamiento

La normativa 24 CFR 982.552(b)(2) establece que la PHA debe rescindir la asistencia del programa a una familia desalojada de una vivienda subvencionada por el programa por incumplimiento grave del contrato de alquiler. El HUD ha eximido de esta disposición y ha establecido el requisito alternativo de que la PHA puede rescindir la asistencia del programa en este caso. Antes de rescindir la participación en el VASH por este motivo, el HUD recomienda encarecidamente a las PHA que ejerzan su facultad discrecional en virtud del artículo 24 CFR 982.552(c)(2) y tengan en cuenta todas las circunstancias pertinentes del caso concreto, así como el papel del gestor del caso y el impacto que los servicios de gestión del caso en curso pueden tener en la mitigación de las condiciones que han dado lugar a la posible rescisión, antes de determinar si se rescinde la asistencia.

VAWA [Aviso FR 8/13/24]

Cuando un familiar de un veterano recibe protección en virtud de la VAWA porque el veterano es el autor de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la víctima debe seguir recibiendo asistencia. Una vez que se rescinda la asistencia VASH del agresor, se debe proporcionar a la víctima un HCV regular, si hay uno disponible, y el vale VASH del agresor debe utilizarse para atender a otra familia de veteranos que reúna los requisitos. Si no hay un HCV regular disponible, se debe dar de baja al agresor de la asistencia y la víctima seguirá utilizando el vale VASH.

19-III.H. BONOS VASH BASADOS EN PROYECTOS

Requisitos generales [Aviso PIH 2017-21 y Aviso FR 8/13/24]

Las PHA están autorizadas a basar en proyectos sus vales VASH para inquilinos sin necesidad de revisión o aprobación adicional del HUD, de conformidad con el Aviso PIH 2017-21 y todos los requisitos del programa PBV, siempre que el VAMC siga prestando los servicios de apoyo. Además, desde 2010, el HUD ha concedido vales VASH específicamente para la asistencia basada en proyectos en forma de vales reservados PBV HUD-VASH. Si bien estos vales están excluidos del límite del programa PBV siempre que permanezcan bajo el contrato PBV HAP en el proyecto designado, todos los demás vales VASH están sujetos a la limitación porcentual del programa PBV que se analiza en la Sección 17-I.A. Tenga en cuenta que los servicios de apoyo VASH solo deben prestarse a las familias VASH que reciben asistencia PBV en el proyecto, no a todas las familias que reciben asistencia PBV en el proyecto. Si una familia VASH no necesita o ya no necesita gestión de casos, la unidad sigue contando como unidad PBV exceptuada mientras la familia resida en ella. En la descripción de las unidades del Anexo A del contrato HAP, las PHA deben indicar el número de unidades que se pondrán a disposición exclusiva de las familias VASH. La PHA solo debe derivar a las familias VASH a unidades PBV puestas a disposición exclusiva de familias VASH y a unidades PBV financiadas a través de una asignación reservada para VASH PBV.

Si el proyecto de la PHA se basa en vales VASH, la PHA debe consultar con el VAMC o el DSP asociado para garantizar la aprobación del proyecto o proyectos. Las PHA pueden basar los vales VASH en proyectos junto con otras unidades PBV y pueden ejecutar un único contrato HAP que cubra tanto los PBV VASH como los demás PBV. La PHA solo debe remitir a las familias VASH a las unidades PBV que estén disponibles exclusivamente para familias VASH y a las unidades PBV financiadas mediante una subvención reservada por el HUD.

Si se remite a una familia VASH a la PHA y hay una unidad PBV disponible que no está destinada exclusivamente a familias VASH, la PHA puede ofrecer remitir a la familia al propietario si lo permite la política de selección de ese proyecto, y el propietario y la PHA pueden modificar el contrato HAP para designar la unidad PBV como unidad PBV VASH.

La PHA y el propietario pueden acordar modificar un contrato PBV HAP para redesignar una unidad PBV regular como una unidad específicamente designada para familias VASH, siempre y cuando la PHA consulte primero con el VAMC o el DSP. Además, la PHA y el propietario pueden acordar modificar un contrato PBV HAP para redesignar una unidad específicamente designada para familias VASH como una unidad PBV regular, siempre y cuando la unidad no esté financiada a través de una asignación reservada para VASH PBV y sea elegible para PBV regular (es decir, la unidad no se encuentre en los terrenos de un centro médico y sea elegible según los límites del programa y del proyecto de la PHA). Las políticas para las unidades VASH PBV seguirán, en general, las políticas de la PHA para el programa PBV estándar que se enumeran en el capítulo 17, con la excepción de las políticas que se enumeran a continuación.

Unidades no elegibles

A diferencia del programa PBV normal, la PHA puede optar por seleccionar una unidad ocupada o admitir a una familia en una unidad si dicha unidad se pone a disposición exclusiva de familias VASH si el proyecto PBV

se encuentra en los terrenos de un centro de la VA o se prestan servicios de apoyo VASH in situ en el proyecto.

Terminación de la asistencia

La asistencia PBV de una familia VASH debe terminarse por no participar en la gestión del caso cuando lo requiera el VA. Sin embargo, la PHA puede permitir que la familia del veterano reciba un vale regular (no VASH) basado en el inquilino o una unidad PBV en lugar de que se termine la asistencia de la familia. En este caso, la PHA puede:

- Sustituir la unidad de la familia en el contrato PBV HAP por otra unidad (la PHA puede, junto con dicha sustitución, añadir la unidad original al contrato PBV HAP con un vale no VASH si es posible hacerlo);
- Eliminar la unidad del contrato PBV HAP para que la familia pueda seguir recibiendo la ayuda basada en el inquilino, si la familia y el propietario acuerdan utilizar el vale basado en el inquilino en la unidad; o
- Cambiar el estado de la unidad en el contrato PBV HAP de una unidad disponible exclusivamente para VASH a una unidad PBV normal, si las normas del programa lo permiten.

Si la PHA no permite que el veterano reciba un vale regular (no VASH) basado en el inquilino o una unidad PBV en lugar de que se suspenda la asistencia a la familia, entonces, tras la notificación por parte del VA de que la familia no ha participado en la gestión del caso exigida por el VA, la PHA deberá conceder a la familia un plazo razonable (establecido por la PHA) para desalojar la unidad.

Política de la AHA

Si la familia no participa en la gestión de casos cuando lo requiere la VA, la AHA dará por terminada la asistencia a la familia. La familia tendrá 120 días para desalojar la unidad. La AHA dará por terminada la asistencia a la familia en la primera de las siguientes fechas: (1) el momento en que la familia desaloje la unidad o (2) la expiración del período de 120 días. Si la familia no desocupa la unidad dentro del plazo establecido, el propietario podrá desalojarla. Si el propietario no desaloja a la familia, la AHA eliminará la unidad del contrato HAP o modificará el contrato HAP para sustituirla por otra unidad del proyecto, si este recibe asistencia parcial. La AHA podrá volver a añadir la unidad eliminada al contrato HAP una vez que la familia no elegible haya desocupado la propiedad.

Mudanzas

Si una familia VASH reúne los requisitos para mudarse de su unidad PBV después de un año de asistencia PBV, la PHA generalmente seguirá las políticas del Capítulo 17. Sin embargo, si no hay un vale basado en el inquilino VASH disponible en el momento en que la familia solicita la mudanza, las acciones de la PHA dependerán de si la familia aún necesita gestión de casos.

- La PHA puede exigir a una familia que aún requiera gestión de casos que espere un vale VASH basado en el inquilino durante un período no superior a 180 días. Si después de 180 días aún no hay ningún vale HUD-VASH basado en el inquilino disponible, se debe permitir a la familia mudarse utilizando su vale VASH como ayuda basada en el inquilino. Alternativamente, la PHA puede permitir que la familia se mude utilizando su vale VASH como ayuda basada en el inquilino sin tener que cumplir este período de espera de 180 días. En cualquier caso, la PHA puede modificar el contrato PBV HAP para sustituir la ayuda en la unidad PBV por uno de sus vales habituales si la unidad es elegible.

para un PBV normal, o la PHA y el propietario pueden acordar retirar temporalmente la unidad del contrato HAP.

- Si se determina que un veterano VASH ya no necesita gestión de casos, la PHA debe permitir que la familia se mude con el primer vale basado en el inquilino disponible. Si no hay ningún vale VASH disponible de inmediato, la PHA no puede exigir a la familia que espere a que haya uno disponible.

Unidades de tamaño inadecuado o accesibles

Si la PHA determina que una familia VASH ocupa una unidad PBV de tamaño inadecuado o una unidad PBV con características de accesibilidad que la familia no necesita y que la unidad PBV es necesaria para una familia que sí necesita las características de accesibilidad, la PHA debe notificarlo a la familia y al propietario en un plazo de 30 días a partir de la determinación de la PHA. La oferta de la PHA de continuar con la ayuda para la vivienda (que debe realizarse en un plazo de 60 días a partir de la decisión de la PHA) debe ser en forma de un vale VASH basado en el inquilino o de otra unidad PBV VASH. Si la PHA no puede ofrecer asistencia VASH en un plazo de 60 días a partir de la decisión de la PHA, esta deberá eliminar la unidad de tamaño inadecuado o accesible del contrato HAP para que la familia pueda acceder a la asistencia con vales VASH.

Rescisión de contratos

La normativa 24 CFR 983.206(b), que regula la prestación obligatoria de asistencia basada en el inquilino y exige que la familia pueda optar por utilizar su asistencia basada en el inquilino para permanecer en el mismo proyecto cuando finaliza o expira un contrato PBV HAP, no se aplica a las familias a las que se ha concedido un vale basado en el inquilino HUD-VASH en estas circunstancias. La PHA puede utilizar otro vale para añadir la unidad eliminada en virtud de este requisito alternativo al contrato HAP después de que la familia desocupe la propiedad, de conformidad con el artículo 24 CFR 983.207(b).

Alquileres

Los alquileres contractuales no pueden variar en función de si la unidad es una unidad VASH PBV o una unidad no VASH PBV. A la hora de determinar el alquiler que se pagará al propietario por el proyecto PBV, si el límite máximo del alquiler que se puede pagar al propietario según el artículo 24 CFR 983.301(b)(1) es inferior para las unidades no HUD-VASH que para las unidades HUD-VASH (por ejemplo, la PHA ha establecido una norma de pago excepcional HUD-VASH y no existe una norma de pago excepcional o existe una norma de pago excepcional inferior para el programa HCV normal para la zona en cuestión), ese límite máximo inferior se aplicará al fijar el alquiler que se pagará al propietario por las unidades PBV del proyecto, incluidas las unidades HUD-VASH.

Eliminación de unidades del contrato HAP para familias no elegibles

La PHA y el propietario también pueden acordar eliminar temporalmente una unidad del contrato HAP en los casos en que el VA haya identificado a un veterano elegible para HUD-VASH como apto para una unidad VASH PBV, pero el veterano no reúna los requisitos de ingresos para recibir asistencia con vales o no pueda ser seleccionado para la unidad PBV porque el TTP de la familia supera el alquiler bruto de la unidad. Aunque la familia no participaría en la parte del programa VASH relativa a la vivienda en tal caso, seguiría beneficiándose de la ubicación del proyecto en los terrenos de una instalación de la VA o de los servicios de apoyo del VASH in situ en el proyecto, mientras que el vale VASH

estaría disponible para ayudar a otra familia VASH. La PHA y el propietario pueden acordar añadir un vale VASH al contrato PBV HAP si los ingresos de la familia disminuyen posteriormente hasta el punto de que haya un HAP o cuando la familia desocupe la unidad.

Familias sin HAP

Según los requisitos normales del PBV, la PHA puede seleccionar una unidad ocupada para incluirla en un contrato PBV HAP solo si los ocupantes de la unidad son elegibles para recibir asistencia según el 24 CFR 982.201 y el TTP de la familia es inferior al alquiler bruto de la unidad. Además, al seleccionar una familia para una unidad PBV disponible, normalmente la PHA debe determinar que el TTP de la familia es inferior al alquiler bruto, lo que significa que la unidad será elegible para un HAP mensual. Sin embargo, si el proyecto PBV se encuentra en los terrenos de una instalación de la VA o si se prestan servicios de apoyo HUD-VASH in situ en el proyecto, la PHA puede optar por seleccionar una unidad ocupada por una familia con HAP VASH cero o admitir a una familia con HAP VASH cero en una unidad si dicha unidad se pone a disposición exclusiva de familias VASH. Hasta que el TTP de la familia VASH sea inferior al alquiler bruto, la familia será responsable de pagar el alquiler completo al propietario, además de ser responsable del pago de todos los servicios públicos suministrados por el inquilino. Durante cualquier período en el que el TTP de la familia sea inferior al alquiler bruto, se aplicarán los requisitos normales del PBV.

Además, según las normas normalmente aplicables, las unidades ocupadas por familias cuyos ingresos hayan aumentado durante su arrendamiento, de modo que su TTP sea igual al alquiler bruto (HAP cero), deben ser retiradas del contrato HAP 180 días después del último pago de la ayuda para la vivienda al propietario en nombre de la familia. Estas normas no se aplican a las familias con HAP cero admitidas en el proyecto PBV en virtud de esta exención y requisito alternativo, ya que no existe un último pago de ayuda para la vivienda que active la fecha de eliminación de la unidad de 180 días. Como requisito alternativo, las PHA tienen la opción de eliminar del contrato HAP la unidad en la que reside la familia con HAP cero, pero no antes de 180 días desde el inicio del alquiler PBV de la familia. Si la PHA ejerce esta opción, es posible que no se exija a la familia que se mude de la unidad como consecuencia de ello y que continúe recibiendo los servicios de apoyo del VASH. Si el proyecto está totalmente subvencionado, la PHA puede reincorporar la unidad eliminada del contrato HAP después de que la familia desocupe la unidad o sus ingresos disminuyan hasta el punto de que haya un HAP. Si el proyecto recibe asistencia parcial, la PHA podrá sustituir la unidad retirada del contrato HAP por otra diferente cuando haya disponible una unidad sustitutiva que cumpla los requisitos. Alternativamente, la PHA podrá optar por dejar simplemente la unidad en el contrato HAP mientras la familia con HAP cero siga residiendo en ella.

Selección de propuestas/proyectos

La propuesta de PBV y/o la selección de proyectos para VASH deben cumplir todas las normas habituales de selección de propuestas y/o proyectos, con una excepción. El HUD permite la selección no competitiva de uno o más proyectos de PBV con unidades disponibles exclusivamente para familias VASH en las instalaciones de una instalación de VA. Tenga en cuenta que el método de selección de proyectos debe cumplir con todos los demás requisitos establecidos en 24 CFR 983.51, incluido que la PHA debe notificar al público su intención de seleccionar de forma no competitiva uno o más proyectos para recibir asistencia PBV a través de su Plan Quinquenal y garantizar que cualquier selección de proyectos sea coherente con el plan administrativo de la PHA.

No participación en la gestión de casos [Aviso FR 8/13/24]

Tras la notificación por parte del VAMC o el DSP de la falta de participación de la familia, sin causa justificada, en la gestión de casos, la PHA debe conceder a la familia un plazo razonable para desalojar la unidad. La PHA debe suspender la ayuda a la familia en el momento en que esta desaloje la unidad o al vencimiento del plazo razonable concedido para desalojarla, lo que ocurra primero.

Política de la AHA

Tras recibir la notificación del VAMC o el DSP de que una familia beneficiaria del programa VASH PBV no ha participado en la gestión del caso sin causa justificada, la AHA notificará por escrito la terminación de la asistencia a la familia y al propietario en un plazo de 10 días hábiles. La familia dispondrá de 60 días a partir de la fecha de la notificación para desalojar la vivienda.

La AHA podrá hacer excepciones a este plazo de 60 días si es necesario por motivos ajenos a la voluntad de la familia, como fallecimiento, enfermedad grave u otra emergencia médica de un miembro de la familia.

Si la familia no desocupa la unidad en el plazo establecido, el propietario podrá desalojarla. Si el propietario no desaloja a la familia, la PHA deberá eliminar la unidad del contrato HAP o modificar el contrato HAP para sustituirla por otra unidad del proyecto si este recibe ayuda parcial. La PHA podrá añadir la unidad eliminada al contrato HAP una vez que la familia no elegible haya desocupado la propiedad.

Mudanzas [Preguntas y respuestas del HUD-VASH, Aviso FR 8/13/24]

Cuando una familia VASH PBV reúne los requisitos para mudarse de su unidad PBV de conformidad con la Sección 17-

VIII.C. de esta política, pero no existe otra ayuda para el alquiler comparable basada en el inquilino, se deben aplicar los siguientes procedimientos:

- Si no hay un vale basado en el inquilino VASH disponible en el momento en que la familia desea (y es elegible para) mudarse, la PHA puede exigir a una familia que aún requiera gestión de casos que espere un vale basado en el inquilino VASH durante un período que no exceda los 180 días;
- Si después de ese período aún no hay un vale basado en el inquilino VASH disponible, se debe permitir a la familia mudarse con su vale VASH. Alternativamente, la PHA puede permitir que la familia se mude con su vale VASH sin tener que cumplir este período de 180 días. En cualquier caso, la PHA está obligada a sustituir la ayuda en la unidad PBV por uno de sus vales habituales, a menos que la PHA y el propietario acuerden retirar temporalmente la unidad del contrato HAP; y
- Si se determina que un veterano VASH ya no necesita gestión de casos, la PHA debe permitir a la familia mudarse con el primer vale basado en el inquilino disponible si no hay ningún vale VASH disponible de inmediato y no puede exigir a la familia que espere a que haya un vale VASH disponible.

PARTE IV: PROGRAMA DE VALE GENERAL

19-IV.A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA [Aviso PIH 2020-01 y Aviso PIH 2024-30]

Los vales Mainstream ayudan a las personas con discapacidad no ancianas y a sus familias (en particular a aquellas que están saliendo de instituciones o que corren un grave riesgo de institucionalización) en forma de asistencia mediante vales basados en proyectos o en inquilinos.

El programa de vales Mainstream (anteriormente denominado programa Mainstream de 5 años o programa de vales de la Sección 811) fue autorizado originalmente en virtud de la Ley Nacional de Vivienda Asequible de 1990. Los vales Mainstream funcionaban de forma independiente del programa HCV habitual hasta la aprobación de la Ley Frank Melville de Inversión en Vivienda con Apoyo de 2010. La financiación para la renovación de los vales Mainstream y los gastos administrativos se puso a disposición por primera vez en 2012. En 2017 y 2019, se pusieron a disposición vales incrementales por primera vez desde la Ley Melville (además de las renovaciones y los gastos administrativos), y se invitó a las PHA a solicitar una concesión competitiva de vales Mainstream en virtud de las NOFA de los ejercicios fiscales 2017 y 2019. En 2020, el Aviso PIH 2020-22 ofreció a cualquier PHA que administrara un programa HCV la oportunidad de solicitar vales Mainstream sin necesidad de competir, mientras que el Aviso PIH 2020-09 autorizó un aumento de las unidades de vales Mainstream y de la autoridad presupuestaria para aquellas PHA que ya habían recibido vales Mainstream en virtud de las NOFA de los ejercicios fiscales 2017 y 2019.

La financiación y la presentación de informes para los vales Mainstream son independientes del programa HCV. Los fondos para los vales Mainstream pueden recuperarse y reasignarse si la PHA no cumple todos los requisitos del programa o no mantiene una tasa de utilización del 80 % para los vales Mainstream de la PHA.

La Ley de Asignaciones Consolidadas de 2024 (Ley Pública 118-42) autorizó al HUD a establecer exenciones y requisitos alternativos para los vales Mainstream relacionados con la administración de las listas de espera, las preferencias locales y la duración inicial y las prórrogas de los vales basados en los inquilinos.

El HUD no está autorizado a eximir de los requisitos relacionados con los derechos y protecciones de los inquilinos, la fijación de alquileres, la vivienda justa, la no discriminación, las normas laborales y el medio ambiente. Antes de esto, los vales Mainstream seguían los mismos requisitos del programa que los vales estándar.

19-IV.B. POBLACIÓN ELEGIBLE [Aviso PIH 2020-01 y Aviso PIH 2020-22]

Todos los vales Mainstream deben utilizarse para atender a personas con discapacidad no ancianas y a sus familias, definidas como cualquier familia que incluya a una persona con discapacidad que tenga al menos 18 años y menos de 62 años en la fecha de entrada en vigor del contrato HAP inicial. El miembro discapacitado del hogar que reúna los requisitos no tiene por qué ser el cabeza de familia.

La definición de persona con discapacidad a efectos de los vales Mainstream es la definición legal que figura en el artículo 3(b)(3)(E) de la Ley de 1937, que es la misma que se utiliza para las prestaciones y deducciones del programa HCV y que se incluye en el Anexo 3-1 de la presente política.

Las familias que ya reciben vales Mainstream, en las que el miembro de la familia que cumple los requisitos tiene ahora 62 años o más, no quedarán excluidas del programa por haber superado la edad límite, siempre y cuando la familia cumpliera los requisitos el día en que recibió la primera ayuda en virtud de un contrato HAP.

La PHA no podrá aplicar criterios de selección de elegibilidad para los vales Mainstream que sean diferentes de los del programa HCV regular.

19-IV.C. ASOCIACIONES Y SERVICIOS DE APOYO [Aviso PIH 2020-01]

Se anima a las PHA, aunque no es obligatorio, a establecer asociaciones formales e informales con diversas organizaciones que prestan asistencia a personas con discapacidades para ayudar a garantizar que los participantes elegibles encuentren y mantengan una vivienda estable.

Política de la AHA

La AHA implementará un programa general, en colaboración con: Por determinar

19-IV.D. ADMINISTRACIÓN DE LA LISTA DE ESPERA [Aviso PIH 2024-30]

Para los vales Mainstream, el HUD ha eximido del cumplimiento de la norma 24 CFR 982.204(f), que exige una lista de espera para el programa HCV y permite a las PHA, a su discreción, mantener una lista de espera para los vales Mainstream independiente de la lista de espera general del HCV. Esto es opcional.

Si la PHA decide crear una lista de espera Mainstream independiente, deberá notificar a las familias de la lista de espera HCV de la existencia de la lista de espera Mainstream independiente y ofrecer a las familias de la lista HCV la oportunidad de inscribirse en la lista Mainstream.

Si la PHA no solicita la exención opcional para mantener una lista de espera separada para Mainstream, la PHA deberá garantizar el acceso al programa a las personas con discapacidades.

Al producirse un cambio, se deben proporcionar vales a las familias que reúnan los requisitos para el programa Mainstream.

Política de la AHA

La AHA establecerá una lista de espera independiente para el programa Mainstream.

Todas las políticas de la AHA sobre la apertura, el cierre y la actualización de la lista de espera que figuran en el capítulo 4 se aplicarán también a la lista de espera del programa Mainstream.

19-IV.E. PREFERENCIAS [Aviso PIH 2024-30]

Si bien las PHA pueden establecer preferencias locales basadas en las necesidades y prioridades locales de vivienda de conformidad con el artículo 24 CFR 982.207(a), las normas del HCV no permiten a las PHA establecer preferencias separadas para los solicitantes de vales Mainstream. El HUD ha eximido del cumplimiento del artículo 24 CFR 982.207(a)(1) y permite a las PHA establecer preferencias separadas para los solicitantes de vales Mainstream. Sin embargo, las PHA no pueden aplicar una preferencia de residencia a los solicitantes de vales Mainstream.

Las PHA con litigios pendientes relacionados con Olmstead o actividades de ejecución, así como aquellas que estén llevando a cabo esfuerzos afirmativos de planificación e implementación de Olmstead, que deseen establecer preferencias dirigidas a personas con discapacidades específicas, deben solicitar la aprobación del HUD. El proceso para solicitar la aprobación de una preferencia correctiva dirigida a personas con discapacidades específicas se describe en la Notificación PIH 2012-31.

Independientemente de si una PHA decide adoptar preferencias separadas para los vales Mainstream, si la PHA reclamó puntos para una preferencia en una solicitud NOFO para vales Mainstream, la PHA debe adoptar una preferencia para al menos uno de los grupos específicos identificados en la NOFO. Las PHA pueden optar por aplicar las preferencias NOFO a toda la lista de espera de HCV o solo a los solicitantes de vales Mainstream como una preferencia separada para los vales Mainstream.

Las PHA pueden utilizar la fecha y la hora de la solicitud o un sorteo u otra técnica de selección aleatoria para seleccionar a las familias de la lista de espera del programa Mainstream entre los solicitantes con el mismo estado de preferencia, de acuerdo con el plan administrativo de la PHA.

Política de la AHA

La AHA no ofrecerá ninguna preferencia en su lista de espera del programa Mainstream.

19-IV.F. EMISIÓN DE VALE

Plazo de búsqueda inicial [Aviso PIH 2024-30]

Para los vales Mainstream, el HUD eximió del cumplimiento de la norma 24 CFR 982.303(a), que exige un plazo de búsqueda inicial de al menos 60 días, y estableció un requisito alternativo según el cual el plazo de búsqueda inicial para un vale Mainstream debe ser de al menos 120 días. El plazo inicial de 120 días también se aplica cuando una familia decide mudarse a una nueva unidad con asistencia continuada dentro o fuera de la jurisdicción de la PHA. Al emitir un vale Mainstream, la PHA también debe proporcionar una lista actualizada de las unidades accesibles disponibles que conozca y, si es necesario, ayudar a la familia a identificar una unidad accesible.

Política de la AHA

El plazo inicial de todos los vales Mainstream, incluidos los emitidos cuando una familia desea ejercer la portabilidad, será de 120 días.

Ampliación del vale [Aviso PIH 2024-30]

El plan administrativo de la PHA debe describir las políticas de la PHA para conceder prórrogas del plazo inicial de 120 días de los vales y proporcionar instrucciones claras a las familias sobre los procedimientos para solicitar una prórroga. Si una familia necesita más tiempo, la PHA está obligada a conceder una prórroga como adaptación razonable.

Las PHA deben adoptar una política de prórrogas para los vales Mainstream que incluya lo siguiente:

- Cada prórroga debe ser por un mínimo de 90 días;
- La PHA debe aprobar la primera solicitud de prórroga, independientemente de cómo se presente (por escrito o verbalmente) o cuándo se presente, siempre que la solicitud se presente en la fecha de vencimiento del vale o antes y sea coherente con los requisitos aplicables (las solicitudes posteriores deben tramitarse de acuerdo con el plan administrativo de la PHA); y
- La PHA debe, al menos una vez después de la emisión del vale, notificar a la familia antes de que expire el plazo inicial para recordarles la fecha de vencimiento, el proceso para solicitar una prórroga y preguntarles si necesitan ayuda para buscar vivienda.



CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Como parte de su política de prórroga de la búsqueda, la PHA no puede restringir la aprobación de una primera prórroga a determinadas circunstancias ni exigir documentación a los solicitantes. Para todas las solicitudes de prórroga, basta con una solicitud por escrito o verbal. Al notificar a las familias la fecha de vencimiento y el proceso de solicitud de prórroga, las PHA deben garantizar una comunicación eficaz con las personas con discapacidad, incluidas aquellas con discapacidad visual, auditiva, del habla, intelectual o del desarrollo, o cualquier otra discapacidad relacionada con la comunicación. Las PHA deben aprobar todas las prórrogas concedidas como adaptación razonable y deben proporcionar esta información durante la sesión informativa para las familias.

Política de la AHA

Al menos 30 días antes de la expiración del plazo inicial del vale, la AHA se pondrá en contacto con la familia para recordarles la fecha de expiración de su vale, el proceso para solicitar una prórroga y para preguntar si la familia necesita ayuda para buscar vivienda. Dependiendo del método de comunicación preferido por la familia, la AHA puede ponerse en contacto con ella por teléfono, mensaje de texto, correo electrónico u otro método de comunicación accesible. La AHA garantizará una comunicación eficaz con las personas con discapacidad, incluidas aquellas con discapacidad visual, auditiva, del habla, intelectual o de otro tipo, o cualquier otra discapacidad relacionada con la comunicación.

Las familias pueden solicitar una prórroga, ya sea verbalmente o por escrito, en cualquier momento antes de la fecha de vencimiento del vale de la familia. Todas las solicitudes de prórroga se concederán automáticamente sin necesidad de que la familia presente documentación. El periodo de prórroga inicial será de 90 días. Si la familia necesita prórrogas adicionales más allá de los 90 días, podrá solicitarlas, ya sea verbalmente o por escrito, en cualquier momento antes de la fecha de vencimiento del plazo prorrogado del vale. Todas las prórrogas posteriores serán también por un periodo de 90 días y no requerirán que la familia cumpla determinadas circunstancias ni presente documentación. Cada vez que la familia solicite una prórroga, la AHA le preguntará si necesita ayuda para buscar vivienda y le proporcionará una lista actualizada de las unidades accesibles disponibles de las que tiene conocimiento.

19-IV.G. PORTABILIDAD [Aviso PIH 2020-01 y seminario web sobre los aspectos básicos de los vales Mainstream, 15/10/20]

Los participantes en el programa de vales Mainstream tienen derecho a la portabilidad según las normas estándar de portabilidad, y todas las políticas de la PHA relativas a la portabilidad que figuran en el capítulo 10, parte II, se aplican a las familias Mainstream.

Las siguientes consideraciones especiales para los vales Mainstream se aplican en virtud de la portabilidad:

- Si la PHA receptora dispone de un vale Mainstream, el participante puede seguir siendo participante del programa Mainstream.
 - Si la PHA receptora decide facturar a la PHA inicial, el vale seguirá siendo un vale Mainstream.
 - Si la PHA receptora decide absorber el vale, este se considerará un vale normal o un vale del programa Mainstream si la PHA receptora dispone de un vale del programa Mainstream, y el vale del programa Mainstream de la PHA inicial quedará libre para alquilarlo a otra familia que cumpla los requisitos del programa Mainstream.
- Si la PHA receptora no dispone de un vale Mainstream, el participante podrá recibir un vale normal.

19-IV.H. BONOS MAINSTREAM BASADOS EN PROYECTOS [Preguntas frecuentes sobre los bonos Mainstream del año fiscal 2019]

La PHA puede basar los vales Mainstream en proyectos de acuerdo con todas las regulaciones PBV aplicables y las políticas de la PHA del Capítulo 17. Las PHA son responsables de garantizar que, además de cumplir con los requisitos del programa de vales basados en proyectos, el proyecto cumpla con todas las leyes y requisitos federales aplicables en materia de no discriminación y derechos civiles. Esto incluye, entre otros, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (Sección 504), los Títulos II o III de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) y la Ley de Vivienda Justa y sus reglamentos de aplicación en 24 CFR Parte 8; 28 CFR Partes 35 y 36; y 24 CFR Parte 100. Los vales generales están sujetos a la limitación porcentual del programa PBV que se describe en la Sección 17-I.A.

PARTE IV: BONOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD NO ANCIANAS (NED)

19-V.A. RESUMEN DEL PROGRAMA [Aviso PIH 2013-19]

Los vales NED ayudan a las familias con discapacitados no ancianos a alquilar viviendas adecuadas, accesibles y asequibles en el mercado privado. Aparte de las asignaciones de fondos separadas y de atender a una población específica, los vales NED siguen los mismos requisitos del programa que los vales estándar. La PHA no tiene autoridad especial para tratar a las familias que reciben un vale NED de manera diferente a otros solicitantes y participantes.

Algunos vales NED se conceden a las PHA a través de NOFA competitivas. La NOFA para la ayuda al alquiler NED del año fiscal 2009 puso a disposición fondos incrementales para dos categorías de familias NED:

- Los vales **de categoría 1** permiten a las personas no mayores o a las familias con discapacidades acceder a viviendas asequibles en el mercado privado.
- Los vales **de categoría 2** permiten a las personas no mayores con discapacidad que residen actualmente en residencias de ancianos u otras instituciones sanitarias realizar la transición a la comunidad. Las PHA con vales NED de categoría 2 debían asociarse con una agencia estatal de Medicaid o de salud o con la agencia estatal Money Follows the Person (MFP) Demonstration.

Desde 1997, los HCV para familias NED también se conceden en el marco de diversos programas HCV con fines especiales: Ayuda para el alquiler de personas con discapacidad no ancianas en apoyo de planes de vivienda designados (vivienda designada), ayuda para el alquiler de personas con discapacidad no ancianas relacionadas con determinados tipos de proyectos basados en la sección 8 (determinados proyectos), oportunidades de vivienda convencional durante un año para personas con discapacidad y el programa piloto Project Access (anteriormente Access Housing 2000).

- Los vales **de vivienda designada** permiten a las familias con discapacitados no ancianos, que habrían tenido derecho a una vivienda pública si la ocupación de la unidad o de todo el proyecto no se hubiera restringido a familias ancianas mediante un plan de vivienda designada aprobado, recibir ayuda para el alquiler. Estos vales también pueden ayudar a las familias con discapacitados no ancianos que viven en una unidad, proyecto o edificio designado a mudarse de ese proyecto si así lo desean. La familia no tiene que estar inscrita en la lista de espera de vales de la PHA. En su lugar, pueden ser admitidas en el programa como admisión especial. Una vez que se ha atendido a las familias afectadas, la PHA puede comenzar a emitir estos vales a familias discapacitadas no ancianas de su lista de espera de HCV. Al producirse el cambio, estos vales deben emitirse a familias discapacitadas no ancianas de la lista de espera de HCV de la PHA.

- Los vales **para determinados desarrollos** permiten a las familias no ancianas con una persona discapacitada, que actualmente no reciben asistencia para la vivienda en determinados desarrollos en los que los propietarios establecen preferencias o restringen la ocupación a familias ancianas, obtener una vivienda asequible. Estas familias no ancianas con una persona discapacitada no necesitan estar inscritas en la lista de espera de HCV de la PHA para que se les ofrezca y reciban asistencia para el alquiler con vales de elección de vivienda. Basta con que los nombres de estas familias figuren en la lista de espera de un desarrollo cubierto en el momento en que el propietario facilite sus nombres a la PHA. Una vez que se haya atendido a las familias afectadas, la PHA podrá comenzar a emitir estos vales a familias no ancianas con discapacidad de su lista de espera del HCV. Al producirse el cambio de inquilino, estos vales deberán emitirse a familias no ancianas con discapacidad de la lista de espera del HCV de la PHA.
- **Los vales de un año de oportunidades de vivienda convencional para personas con discapacidad (One-Year Mainstream)** permiten a las familias con discapacitados no ancianos que figuran en la lista de espera de la PHA recibir un vale. Tras el alquiler inicial, los vales deben emitirse a familias con discapacitados no ancianos de la lista de espera de vales de la PHA.

19-V.B. POBLACIÓN ELEGIBLE

Requisitos generales [Aviso PIH 2013-19]

Solo las familias elegibles cuyo cabeza de familia, cónyuge o cotitular no sea una persona mayor (menor de 62 años) y tenga una discapacidad pueden recibir un vale NED. Las familias con solo un hijo menor con una discapacidad no son elegibles.

En los casos en que el miembro del hogar que cumple los requisitos pase a ser considerado anciano debido al tiempo transcurrido desde que la familia recibió el vale NED, las familias participantes en el programa NED no «pierden su derecho por edad», ya que la familia era elegible el día en que recibió la primera ayuda en virtud de un contrato de pagos de ayuda para la vivienda (HAP).

La definición de persona con discapacidad a efectos de los vales NED es la definición legal que figura en la sección 3(b)(3)(E) de la Ley de 1937, que es la misma que se utiliza para las prestaciones y deducciones del programa HCV y que se incluye en el anexo 3-1 de la presente política.

La PHA no puede aplicar criterios de selección de elegibilidad para los vales NED que sean diferentes de los del programa HCV habitual.

Categoría 2 del NED [Aviso PIH 2013-19 y preguntas frecuentes sobre la categoría 2 del NED]

Además de ser elegible para el programa HCV regular de la PHA y ser una persona no anciana con una discapacidad, para recibir un vale de categoría 2, el cabeza de familia, el cónyuge, el cotitular o el único miembro de la familia debe estar en transición desde un hogar de ancianos u otra institución de atención médica y recibir los servicios necesarios para vivir de forma independiente en la comunidad.

Los hogares de ancianos u otras instituciones de atención médica pueden incluir centros de atención intermedia e instituciones especializadas que atienden a personas con discapacidad intelectual, discapacidad del desarrollo o enfermedad mental, pero no incluyen centros de alojamiento y cuidados (por ejemplo, hogares para adultos, centros de día para adultos, residencias para adultos).

La PHA no puede limitar la solicitud a aquellas personas remitidas o aprobadas por una agencia de demostración del programa Money Follows the Person (MFP) o una agencia de salud estatal. Otras personas pueden ser incluidas en la lista de espera si pueden demostrar, con la confirmación de una agencia u organización independiente que presta habitualmente dichos servicios (puede ser la MFP o una agencia asociada, pero no es necesario), que la persona en transición recibirá todos los servicios necesarios, incluida la atención o la gestión del caso.

Para cada familia de la categoría 2, debe haber documentación (por ejemplo, una copia de la carta de remisión de la agencia asociada o remitente) en el expediente del inquilino que identifique la institución en la que vivía la familia en el momento de la emisión del vale.

19-V.C. LISTA DE ESPERA

Requisitos generales [Aviso PIH 2013-19]

Las familias deben ser seleccionadas para los vales NED de la lista de espera de la PHA de conformidad con todas las normas aplicables y las políticas de la PHA del capítulo 4.

Independientemente del número de familias NED a las que la PHA esté obligada a atender, se debe atender a la siguiente familia en la lista de espera. Además, la PHA no puede saltarse a las familias elegibles para NED en la lista de espera porque la PHA esté atendiendo al número requerido de familias NED.

Derivaciones de la categoría 2 de NED [Preguntas frecuentes sobre la categoría 2 de NED]

En el caso de las familias de la categoría 2 de NED, la agencia asociada puede remitir a las familias elegibles a la PHA para que se les incluya en la lista de espera. A continuación, la PHA seleccionará a estas familias de la lista de espera para la emisión de vales. Dado que el texto de la NOFA establece que los vales concedidos en virtud de la NOFA solo deben servir a familias con discapacitados no ancianos que estén en transición desde instituciones, la PHA no necesita establecer una preferencia para atender a estas familias antes que a otras familias de la lista de espera de la PHA.

Las PHA deben aceptar solicitudes de personas que vivan fuera de su jurisdicción o de personas remitidas por otras agencias de servicios de Medicaid o MFP de su estado.

Si la lista de espera de la PHA está cerrada, la PHA debe reabirla para aceptar remisiones de su agencia asociada. Al abrir la lista de espera, las PHA deben anunciarlo de conformidad con el artículo 24 CFR 982.206 y las políticas de la PHA en la sección 4-II.C. Además, la PHA debe asegurarse de que las personas que viven en instituciones elegibles sepan cuándo se abre la lista de espera de la PHA, poniéndose en contacto con las agencias de servicios sociales, las residencias de ancianos, los centros de cuidados intermedios y las instituciones especializadas de la zona de servicio local.

Reemisión de vales de rotación [Aviso PIH 2013-19]

Todos los vales de rotación NED deben reemitirse a la siguiente familia NED en la lista de espera de la PHA, con la siguiente excepción: se debe emitir un vale de categoría 2 a otra familia de categoría 2 tras la rotación si hay una familia de categoría 2 en la lista de espera de la PHA. Si no hay familias de categoría 2 en la lista de espera de la PHA, esta deberá ponerse en contacto con su agencia asociada y realizar actividades de divulgación a través de los servicios sociales y las instituciones competentes para identificar a las personas que puedan reunir los requisitos. Solo después de haber agotado todos los medios de divulgación para llegar a las familias de categoría 2, la PHA podrá reexpedir el vale a otra familia NED de categoría 2 de la lista de espera de la PHA. Cualquier transferencia posterior de ese vale deberá utilizarse de nuevo para una familia de categoría 2 en la lista de espera de la PHA, y la PHA tendrá la misma obligación de realizar actividades de divulgación entre las familias de categoría 2 si no hay ninguna familia de este tipo en la lista de espera de la PHA.

En el caso de las PHA que hayan recibido vales de las categorías 1 y 2, si en cualquier momento la PHA atiende a menos familias de la categoría 2 que el número de HCV de la categoría 2 concedidos en virtud de la NOFA, cuando una familia de la categoría 2 solicite la inclusión en la lista de espera y se considere elegible, la PHA deberá emitir el siguiente vale NED a esa familia. El HUD supervisa el arrendamiento inicial y la reemisión de los HCV de categoría 2. Estos vales pueden recuperarse y reasignarse si no se arriendan correctamente y en el plazo establecido.

Todos los vales NED deben comercializarse de manera afirmativa entre una población diversa de familias elegibles para el NED, con el fin de atraer a las clases protegidas con menos probabilidades de solicitarlos. Si en cualquier momento después de la entrega de un HCV NED, una PHA considera que no es viable ayudar a las familias NED, la PHA debe ponerse en contacto con el HUD.

19-V.D. ALQUILER [Aviso PIH 2013-19]

Sesiones informativas

Además de proporcionar a las familias con personas discapacitadas una lista de unidades accesibles conocidas por la PHA, el HUD anima, aunque no obliga, a las PHA a proporcionar recursos adicionales a las familias NED como parte de la sesión informativa.

Política de la AHA

Además de proporcionar a las familias con una persona discapacitada una lista de las unidades accesibles conocidas por la AHA, la AHA proporcionará una lista de organizaciones locales de servicios de apoyo y discapacidad que pueden proporcionar asistencia, como servicios de asesoramiento y financiación para los gastos de mudanza o los depósitos de seguridad, en el paquete informativo. Estas organizaciones incluyen agencias estatales de protección y defensa, Centros para la Vida Independiente, agencias estatales de Medicaid y grupos de defensa de las personas con discapacidad que representan a personas con diversas discapacidades.

Además, si otras agencias gubernamentales o no gubernamentales proporcionan recursos disponibles, tales como asesoramiento para la búsqueda de vivienda, gastos de mudanza, depósitos de seguridad y depósitos para servicios públicos, la AHA incluirá esta información en el paquete informativo.

La AHA también ofrecerá asistencia especializada en la búsqueda de vivienda a las familias con una persona discapacitada para localizar unidades accesibles, si así lo solicitan. El personal capacitado de la AHA o un servicio de apoyo local u organización para discapacitados podrán proporcionar este servicio.

Plazo del vale

Aunque la PHA no está obligada a establecer políticas diferentes para el plazo inicial de los vales NED, el HUD ha animado a las PHA con vales NED a ser generosas a la hora de establecer plazos de búsqueda iniciales razonables y prórrogas posteriores para las familias con una persona discapacitada.

Política de la AHA

Todos los vales NED tendrán un plazo inicial de 120 días naturales.

La familia debe presentar una solicitud de aprobación de arrendamiento y el contrato de alquiler propuesto dentro del plazo de 120 días, a menos que la PHA conceda una prórroga.

Se aplicarán todas las demás políticas de la AHA sobre prórrogas y suspensión de vales que figuran en la sección 5-II.E.

Tipos de vivienda especiales [Aviso PIH 2013-19 y preguntas frecuentes sobre la categoría 2 del NED]

En general, una PHA no está obligada a permitir que las familias utilicen ninguno de los tipos de vivienda especiales y puede limitar el número de familias que utilizan dichos tipos de vivienda. Sin embargo, la PHA debe permitir el uso de un tipo de vivienda especial si ello supone una adaptación razonable para que el programa sea fácilmente accesible y utilizable por una persona con discapacidad.

Estos tipos de viviendas especiales incluyen viviendas de una sola habitación, viviendas colectivas, hogares grupales, viviendas compartidas, viviendas cooperativas y viviendas prefabricadas cuando la familia es propietaria de la vivienda y alquila el espacio prefabricado.

Las personas con discapacidades que salen de entornos institucionales pueden elegir una vivienda en la comunidad que se encuentre en un entorno colectivo o compartido, o en el que se les proporcione asistencia adicional para la vida diaria en el propio lugar. Según las normas del HUD, los hogares grupales y las viviendas compartidas se consideran tipos de vivienda especial y no están excluidos como tipos de vivienda elegibles en el programa HCV. Las instalaciones de vida asistida también se consideran viviendas elegibles según las normas normales del programa HCV, siempre que los costos de las comidas y otros servicios de apoyo no estén incluidos en los pagos de asistencia para la vivienda (HAP) que la PHA realiza al propietario, y siempre que la persona no necesite atención médica o de enfermería continua.

19-V.E. PORTABILIDAD [Preguntas frecuentes sobre la categoría 2 de NED]

Los participantes en el programa NED tienen derecho a la portabilidad según las normas estándar de portabilidad, y todas las políticas de la PHA relativas a la portabilidad que figuran en el capítulo 10, parte II, se aplican a las familias NED. Sin embargo, la PHA puede, aunque no está obligada a ello, permitir que las familias NED solicitantes se trasladen en virtud de la portabilidad, incluso si la familia no tenía residencia legal en la jurisdicción de la PHA inicial cuando presentó la solicitud.

Política de la AHA

Si ni el cabeza de familia ni el cónyuge o el co-cabeza de familia de una familia solicitante del NED tenían domicilio (residencia legal) en la jurisdicción de la AHA en el momento en que se presentó la solicitud inicial de asistencia de la familia, esta deberá alquilar una vivienda dentro de la jurisdicción inicial de la AHA durante al menos 12 meses antes de solicitar la portabilidad.

La AHA considerará excepciones a esta política con fines de adaptación razonable (véase el capítulo 2) o por motivos relacionados con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas.

PARTE VI: PROGRAMA DE BONOS DE ESTABILIDAD

19-VIA. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA [Aviso PIH 2022-24]

La Ley de Asignaciones Consolidadas de 2021 (Ley Pública 116-260) (Ley de 2021) proporcionó nuevos fondos incrementales para la asistencia mediante vales a través de los Vales de Estabilidad (SV) para los hogares que:

- Sin hogar, según se define en el artículo 103(a) de la Ley McKinney-Vento de Asistencia a las Personas sin Hogar (42 U.S.C. 11302(a));
- En riesgo de quedarse sin hogar;
- Huyan o intenten huir de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas; y
- Veteranos y familias que incluyen a un miembro veterano que cumple uno de los criterios anteriores.

El HUD puede eximir del cumplimiento de determinadas disposiciones legales y reglamentarias para administrar los SV (excepto los requisitos relacionados con los derechos y la protección de los inquilinos, la fijación de alquileres, la vivienda justa, la no discriminación, las normas laborales y el medio ambiente) si considera que dichas exenciones o requisitos alternativos son necesarios para facilitar el uso de los fondos disponibles para los SV.

Salvo que se renuncie expresamente a ello a continuación, todos los requisitos legales y reglamentarios y las directivas del HUD relativos al programa HCV son aplicables a los SV, incluido el uso de todos los contratos y otros formularios exigidos por el HUD. Una PHA puede solicitar exenciones reglamentarias adicionales por motivos justificados, tal y como se establece en la Notificación PIH 2018-16 en relación con el uso de los SV, que el HUD considerará y evaluará a petición de la PHA.

19-VLB. ORGANIZACIÓN ASOCIADA [Aviso PIH 2022-24]

La financiación de los SV solo se concede a las PHA que se asocian con Continuums of Care (CoC) elegibles u otras entidades que prestan servicios a la población destinataria, como los proveedores de servicios a las víctimas (VSP) y las organizaciones de servicios a los veteranos (VSO) que prestan servicios a la población destinataria en la jurisdicción de la PHA para aplicar enfoques coordinados destinados a reducir la prevalencia de la falta de vivienda, mejorar la participación en los servicios y promover la estabilidad de la vivienda, garantizando al mismo tiempo las necesidades geográficas de asistencia.

La PHA debe firmar un memorando de entendimiento (MOU) con el CoC para establecer una asociación con este con el fin de emparejar a los SV con los servicios de apoyo financiados por el CoC y colaborar con el CoC y otras partes interesadas para desarrollar un plan de priorización de estos vales.

Política de la AHA

La AHA ha firmado un MOU con la siguiente organización asociada:



Plan administrativo

Martha's Home, Transformation Park, Coming Home, programas de desarrollo comunitario ESG y TBRA. Véase el Anexo 19-3 para obtener una copia del memorando de entendimiento.

19-VI.C. DERIVACIONES [Aviso PIH 2022-24]

En general, las familias reciben SV como resultado de:

- El proceso de derivación directa desde el CoC u otras organizaciones asociadas; o
- Una situación en la que la PHA pone a disposición un SV para facilitar el traslado de emergencia de víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas.

Derivaciones del CoC

La responsabilidad principal del CoC en virtud del memorando de entendimiento es remitir directamente a la PHA a las personas y familias que reúnen los requisitos e identificar cualquier servicio de apoyo financiado por el CoC que pueda combinarse con los SV.

El CoC u otra agencia asociada debe certificar que los solicitantes de SV que remiten a la PHA cumplen con la definición de persona o familia elegible para recibir asistencia SV.

La agencia remitente debe proporcionar a la PHA la documentación que acredite que la familia cumple una de las cuatro categorías de elegibilidad para recibir asistencia SV. La PHA debe conservar esta documentación como parte del expediente de la familia.

Política de la AHA

El CoC u otra agencia asociada debe establecer e implementar un sistema para identificar a las personas y familias elegibles para SV dentro de los casos de la agencia y remitirlos a la AHA.

El CoC u otra agencia asociada debe certificar que los solicitantes de SV que remiten a la AHA cumplen los criterios de elegibilidad para SV. La PHA conservará una copia de la remisión o certificación del CoC u otra agencia asociada en el expediente del participante junto con el resto de la documentación de elegibilidad. Los proveedores de servicios para personas sin hogar pueden, pero no están obligados a hacerlo, utilizar el formulario de certificación que se encuentra en el Anexo 19-1 de este capítulo. Los proveedores de servicios para víctimas pueden, pero no están obligados a hacerlo, utilizar el formulario de certificación que se encuentra en el Anexo 19-2 de este capítulo cuando identifiquen a familias elegibles que reúnan los requisitos para ser consideradas víctimas de la trata de personas.

Como parte del memorando de entendimiento, la AHA y el CoC u otra agencia asociada identificarán los puestos del personal que actuarán como enlaces principales de SV. Estos puestos serán responsables de la transmisión y aceptación de las remisiones. El CoC o la agencia asociada deben comprometer suficiente personal y recursos para garantizar que las personas y familias elegibles sean identificadas y determinadas como elegibles de manera oportuna.

El enlace de la AHA responsable de la aceptación de las remisiones se pondrá en contacto con el enlace del CoC o de la agencia asociada por correo electrónico indicando el número de vales disponibles y

solicitará un número adecuado de derivaciones. En un plazo máximo de cinco días hábiles a partir de la fecha en que el CoC o la agencia asociada reciba esta notificación, el enlace del CoC o de la agencia asociada proporcionará a la AHA una lista de las derivaciones elegibles, incluyendo el nombre, la dirección y el número de teléfono de contacto de cada persona adulta derivada; un formulario de autorización cumplimentado para cada miembro adulto de la familia; y una certificación por escrito para cada derivación indicando que son elegibles para SV.

Referencias externas al CoC

La PHA también debe aceptar referencias directas fuera del proceso del CoC si:

- El CoC no cuenta con un número suficiente de familias elegibles para remitir a la PHA; o
- El CoC no identifica a las familias que pueden ser elegibles para recibir asistencia SV porque están huyendo o intentando huir de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas.

Si se recibe una remisión directa desde fuera del CoC, la PHA debe establecer una asociación para recibir remisiones directas de otra entidad, suponiendo que existan otras organizaciones que puedan certificar que una persona o familia es elegible para un SV.

La PHA debe celebrar un memorando de entendimiento con una agencia de derivación asociada o puede añadir la agencia de derivación asociada al memorando de entendimiento entre la PHA y el CoC.

19-VI.D. LISTA DE ESPERA [Aviso PIH 2022-24]

Lista de espera del HCV

La normativa que exige a la PHA admitir a los solicitantes como admisiones en lista de espera o admisiones especiales de conformidad con las políticas de admisión del capítulo 4 no se aplica a las PHA que gestionan el programa SV. Las remisiones directas no se añaden a la lista de espera de HCV de la PHA.

La PHA debe informar a las familias en la lista de espera del HCV sobre la disponibilidad de SV, como mínimo, publicando la información en su sitio web o mediante un aviso público en sus respectivas comunidades, de conformidad con los requisitos establecidos en el Aviso PIH 2022-24.

Política de la AHA

La AHA publicará en su sitio web información sobre el programa SV para las familias que figuran en la lista de espera de HCV de la AHA. El aviso:

Describirá las poblaciones elegibles a las que se limitan las SV.

Indicar claramente que la disponibilidad de estos SV se gestiona mediante un proceso de derivación directa.

Aconseje a la familia que se ponga en contacto con el CoC (o cualquier otro socio de referencia de la AHA, si procede) si cree que puede tener derecho a recibir asistencia SV.

La AHA garantizará una comunicación eficaz con las personas con discapacidades, incluidas aquellas con discapacidades visuales, auditivas y otras discapacidades relacionadas con la comunicación, de conformidad con el Capítulo 2. La AHA también tomará medidas razonables para garantizar un acceso significativo a las personas con dominio limitado del inglés (LEP), de conformidad con el Capítulo 2.

Lista de espera de SV

Las normas del HCV que exigen a la PHA mantener una única lista de espera para la admisión al programa HCV no se aplican a las PHA que gestionan el programa SV. En su lugar, cuando el número de solicitantes remitidos por el CoC o la agencia asociada supera los SV disponibles, la PHA debe mantener una lista de espera separada para las remisiones al SV. Una vez que se produzca el cambio, los vales del SV deben seguir estando disponibles para las familias elegibles.

Además, la lista de espera de SV no está sujeta a las políticas de la PHA del capítulo 4 relativas a la apertura y el cierre de la lista de espera de HCV. La PHA trabajará directamente con su CoC y otras agencias asociadas de remisión para gestionar el número de remisiones y el tamaño de la lista de espera de SV.

Preferencias de la lista de espera del HCV

Si la PHA establece preferencias locales para el HCV en el Capítulo 4, estas no se aplican a los SV. Sin embargo, si la PHA tiene una preferencia por las personas sin hogar o por los sobrevivientes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas para el programa HCV regular, la PHA debe remitir a cualquier solicitante de la lista de espera que haya indicado que reúne los requisitos para esta preferencia al CoC o a la agencia de referencia asociada correspondiente.

Política de la AHA

La PHA ofrece preferencia tanto para personas sin hogar como para beneficiarios de la VAWA en la lista de espera del HCV.

Preferencias en la lista de espera de SV

Con la excepción de la preferencia por la residencia, que no se puede aplicar a la lista de espera de SV de la PHA, la PHA puede optar, en coordinación con el CoC y otros socios de derivación, por establecer preferencias locales separadas para los SV, o simplemente puede optar por no establecer ninguna preferencia local para la lista de espera de SV. El sistema de preferencias no puede prohibir la admisión de SV de ninguna de las cuatro categorías de elegibilidad.

Política de la AHA

No se han establecido preferencias locales para la lista de espera de SV.

19-VIE. ELEGIBILIDAD DE LAS FAMILIAS [Aviso PIH 2022-24]

Determinación de elegibilidad por parte de la agencia remitente

El CoC o la agencia remitente determina si la persona o la familia cumple alguno de los criterios de elegibilidad descritos en el Aviso PIH 2022-24 y, a continuación, remite a la familia a la PHA. La PHA determina que la familia cumple los demás criterios de elegibilidad para el programa HCV, modificados para el programa SV y descritos a continuación.

Para poder optar a un SV, un hogar debe cumplir uno de los cuatro criterios de elegibilidad:

- Estar sin hogar, según se define en la sección 103(a) de la Ley McKinney-Vento de Asistencia a Personas sin Hogar (42 U.S.C. 11302(a)) y 24 CFR 578.3;
- En riesgo de quedarse sin hogar, según se define en 24 CFR 5.78.3;
- Las personas que huyen o intentan huir de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas; y
- Veteranos [según se definen en 38 U.S.C. 101(2); 38 CFR 3.1(d)] y familias que incluyen a un miembro veterano que cumple uno de los criterios anteriores.

Denegaciones obligatorias

El HUD eximió parcialmente de la aplicación de los artículos 24 CFR 982.552 y 982.553 a los solicitantes de SV y estableció requisitos alternativos para las prohibiciones obligatorias y permisivas de admisión. Salvo en los casos en que sea aplicable, las políticas de la PHA relativas a las denegaciones que figuran en el capítulo 3 de la presente política no se aplican a la selección de personas y familias para determinar su elegibilidad para un SV. En su lugar, el requisito alternativo para el SV que se enumera en esta sección se aplicará a todos los solicitantes de SV.

Sin embargo, las prohibiciones obligatorias y permisivas enumeradas en el Aviso PIH 2022-24 y en este capítulo solo se aplican cuando se evalúa la elegibilidad de una persona o familia para un SV. Cuando se añade un miembro de la familia después de que esta haya sido incluida en un contrato HAP con asistencia SV, se aplican las normas del artículo 24 CFR 982.551(h)(2). A excepción del nacimiento, la adopción o la custodia de un niño otorgada por un tribunal, la PHA debe aprobar a los miembros adicionales de la familia y puede aplicar sus criterios de selección habituales del HCV del capítulo 3 al hacerlo.

Según los requisitos alternativos del programa SV, las denegaciones obligatorias para los solicitantes de SV incluyen:

- 24 CFR 982.553(a)(1)(ii)(C), que prohíbe la admisión si algún miembro del hogar ha sido condenado alguna vez por actividades delictivas relacionadas con drogas por la fabricación o producción de metanfetamina en las instalaciones de viviendas que reciben ayuda federal.
- 24 CFR 982.553(a)(2)(i), que prohíbe la admisión al programa si algún miembro del hogar está sujeto a un requisito de registro de por vida en virtud de un programa estatal de registro de delincuentes sexuales.

La PHA también denegará la asistencia a los miembros del hogar que ya estén recibiendo asistencia de otro programa.

La PHA debe denegar la admisión al programa si cualquier miembro de la familia no firma y presenta los formularios de consentimiento para obtener la información requerida por 24 CFR 982.552(b)(3), pero debe notificar primero a la familia los motivos limitados de denegación de la admisión por motivos de seguridad.

Política de la AHA

Si bien la AHA denegará la admisión al programa si cualquier miembro adulto (o cabeza de familia o cónyuge, independientemente de su edad) no firma y envía los formularios de consentimiento, la AHA notificará primero a la familia los motivos limitados de denegación de la admisión por parte de SV como parte de la notificación de denegación que se enviará por correo a la familia.

Denegación permisiva

El aviso PIH 2022-24 enumera las prohibiciones permisivas por las que la PHA puede, pero no está obligada a, denegar la admisión a las familias SV. El aviso también enumera las prohibiciones que, aunque están permitidas en el programa HCV, no pueden utilizarse para denegar la asistencia a las familias SV.

Si la PHA tiene la intención de establecer políticas de prohibición permisiva para los solicitantes SV, primero debe consultar con su socio CoC para comprender el impacto que las prohibiciones propuestas pueden tener en las remisiones y debe tener en cuenta las recomendaciones del CoC.

Política de la AHA

En consulta con el CoC, la AHA aplicará la prohibición permisiva a la selección de solicitantes SV. Las decisiones basadas en prohibiciones permisivas se tomarán tras una evaluación individualizada de la información atenuante pertinente, de conformidad con las políticas establecidas en la sección 3-III.E. del plan administrativo.

La AHA establecerá las siguientes prohibiciones permisivas:

Si la AHA determina que cualquier miembro del hogar está actualmente involucrado, o ha estado involucrado en los últimos 12 meses, en:

Actividad delictiva violenta

Otra actividad delictiva que pueda amenazar la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes o personas que residan en las inmediaciones.

Si algún miembro de la familia ha cometido fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de vivienda en los últimos 12 meses.

Si la familia ha participado o amenazado con participar en comportamientos abusivos o violentos hacia el personal de la AHA en los últimos 12 meses.

Las prohibiciones basadas en actividades delictivas para las poblaciones SV elegibles en relación con la posesión de drogas se considerarán aparte de las actividades delictivas contra personas (es decir, actividades delictivas violentas).

De conformidad con la PIH 2022-24, la AHA **no** denegará la admisión a un solicitante SV independientemente de si:

Algún miembro de la familia haya sido desalojado de una vivienda con ayuda federal en los últimos cinco años.

A Una AHA ha rescindido alguna vez la asistencia del programa a cualquier miembro de la familia

La familia tiene actualmente alquileres u otras cantidades pendientes de pago a la AHA o a otra AHA en relación con la Sección 8 o la asistencia para la vivienda pública en virtud de la Ley de 1937

La familia no ha reembolsado a ninguna AHA las cantidades pagadas a un propietario en virtud de un contrato HAP por el alquiler, los daños causados a la vivienda u otras cantidades adeudadas por la familia en virtud del contrato de arrendamiento

La familia ha incumplido un acuerdo con la AHA para pagar las cantidades adeudadas a una AHA, o las cantidades pagadas a un propietario por una AHA

La familia estaría prohibida de admitirse en virtud de las normas sobre abuso de alcohol establecidas por la AHA de conformidad con 24 CFR 982.553(a)(3).

La AHA determina que cualquier miembro del hogar está actualmente involucrado o ha estado involucrado durante un tiempo razonable antes de la admisión en actividades delictivas relacionadas con las drogas.

Autocertificación de ingresos en el momento de la admisión

El requisito de obtener una verificación de ingresos por parte de un tercero de conformidad con la Notificación PIH 2018-18 no se aplica a los solicitantes del programa SV en el momento de la admisión y, como alternativa, las PHA pueden considerar la autocertificación como la forma más elevada de verificación de ingresos en el momento de la admisión. Por lo tanto, las políticas de las PHA relacionadas con la verificación de ingresos en la sección 7-I.B. no se aplican a las familias SV en el momento de la admisión. En su lugar, los solicitantes deben presentar una declaración jurada que certifique sus ingresos, activos, gastos y otros factores que puedan afectar a la determinación de la elegibilidad en función de los ingresos.

Además, los solicitantes pueden proporcionar documentación de terceros que represente los ingresos del solicitante en el período de 60 días anterior a la admisión o a la emisión del vale, pero que no esté fechada dentro de los 60 días siguientes a la solicitud de la PHA.

Política de la AHA

Todos los documentos utilizados para la verificación deben ser originales (no fotocopias) y estar fechados dentro del plazo de 60 días anterior a la admisión. Los documentos no deben estar dañados, alterados ni ilegibles de ninguna manera.

Las impresiones de páginas web se consideran documentos originales.

Las autocertificaciones familiares deben realizarse en un formato aceptable para la AHA y deben estar firmadas por el miembro de la familia cuya información o situación se está verificando.

La AHA incorporará procedimientos adicionales para recordar a las familias la obligación de proporcionar información veraz y completa de conformidad con el capítulo 14. La AHA abordará cualquier discrepancia sustancial (es decir, ingresos no declarados o una diferencia sustancial en los ingresos declarados) que pueda surgir posteriormente. La AHA puede, pero no está obligada a ello, ofrecer a la familia un acuerdo de reembolso de conformidad con el capítulo 16. Si la familia no reembolsa el exceso de subsidio, la AHA dará por terminada la asistencia a la familia de conformidad con las políticas del capítulo 12.

Determinaciones de ingresos realizadas recientemente

Las PHA pueden aceptar cálculos y verificaciones de ingresos realizados por terceros o por un examen que la PHA haya llevado a cabo en nombre de la familia para otro programa de vivienda subvencionada, en lugar de realizar un examen inicial de los ingresos, siempre que:

- Los ingresos se hayan calculado de conformidad con las normas establecidas en el título 24 del CFR, parte 5, y en los últimos seis meses; y
- La familia certifique que no ha habido cambios en los ingresos o en la composición de la familia durante ese tiempo. Política de la AHA

La AHA aceptará los cálculos y verificaciones de ingresos de terceros proveedores, siempre que cumplan los criterios descritos anteriormente.

La certificación familiar debe realizarse en un formato aceptable para la AHA y debe estar firmada por todos los miembros adultos de la familia cuya información o situación se esté verificando.

En el momento de la revisión anual de la familia, la PHA debe llevar a cabo la revisión anual de los ingresos tal y como se describe en el artículo 24 CFR 982.516 y en las políticas de la PHA del capítulo 11.

Validación de ingresos EIV

Una vez que el HUD pone los datos del EIV a disposición de las PHA en virtud de esta exención y requisito alternativo, la PHA debe:

- Revisar el informe de ingresos EIV para confirmar y validar los ingresos declarados por la familia en un plazo de 90 días a partir de la fecha de presentación del PIC;
- Imprimir y conservar copias del informe de ingresos EIV en el expediente del inquilino; y
- Resolver cualquier discrepancia en los ingresos con la familia en un plazo de 60 días a partir de las fechas del informe de ingresos EIV.

Antes de la admisión, las PHA deben seguir utilizando el sistema EIV del HUD para buscar a todos los miembros del hogar mediante la búsqueda de inquilinos existentes, de conformidad con las políticas de la PHA establecidas en el capítulo 3.

Si una PHA determina posteriormente que una familia no elegible recibió asistencia, la PHA debe tomar medidas para dar de baja a esa familia del programa de conformidad con el capítulo 12.

Verificación del número de la Seguridad Social y del estado de ciudadanía

Para el programa SV, la PHA no está obligada a obtener y verificar la documentación del SSN ni la documentación que acredite la condición de no ciudadano elegible antes de admitir a la familia en el programa SV. En su lugar, las PHA pueden adoptar políticas para admitir a los solicitantes del SV que no puedan proporcionar la documentación del SSN o de ciudadanía requerida durante la determinación inicial de elegibilidad. Como requisito alternativo, estas personas deben proporcionar la documentación requerida en un plazo de 180 días a partir de la admisión para poder seguir recibiendo la ayuda, en espera de la verificación, a menos que la PHA conceda una prórroga basándose en pruebas aportadas por la familia o en la confirmación del CoC u otra agencia asociada de que la familia ha hecho un esfuerzo de buena fe para obtener la documentación.

Si una PHA determina que una familia no elegible recibió asistencia, la PHA debe tomar medidas para dar de baja a esa familia del programa.

Política de la AHA

La AHA admitirá a los solicitantes de SV que no puedan proporcionar el SSN o la documentación de ciudadanía requerida durante la determinación inicial de elegibilidad. Estas personas deben proporcionar la documentación requerida de acuerdo con las políticas del Capítulo 7 en un plazo de 180 días a partir de la admisión. La PHA puede conceder una prórroga adicional de 60 días basándose en pruebas aportadas por la familia o en la confirmación del CoC u otra agencia asociada de que la familia ha hecho un esfuerzo de buena fe para obtener la documentación.

Si la AHA determina que una familia no elegible ha recibido asistencia, la AHA tomará medidas para dar de baja a esa familia del programa de acuerdo con las políticas del Capítulo 12.

Verificaciones de edad y discapacidad

Las PHA pueden aceptar la autocertificación de la fecha de nacimiento y la condición de discapacidad si no se dispone inmediatamente de un nivel de verificación superior. Si se utiliza la autocertificación, la PHA debe obtener un nivel de verificación superior en un plazo de 90 días a partir de la admisión o verificar la información en el EIV.

Si una PHA determina que una familia no elegible recibió asistencia, la PHA debe tomar medidas para dar de baja a esa familia del programa.

Política de la AHA

La AHA aceptará la autocertificación de la fecha de nacimiento y la condición de discapacidad si no se dispone inmediatamente de una forma de verificación superior. La certificación debe realizarse en un formato aceptable para la AHA y debe estar firmada por el miembro de la familia cuya información o condición se está verificando. Si se acepta la autocertificación, en un plazo de 90 días a partir de la admisión, la AHA verificará la información en el EIV o a través de otra verificación de terceros si la información no está disponible en el EIV. La AHA anotará en el expediente de la familia que se utilizó la autocertificación como verificación inicial e incluirá una copia impresa del EIV u otra verificación de terceros que confirme la fecha de nacimiento y/o la condición de discapacidad del solicitante.

Si la AHA determina que una familia no elegible recibió asistencia, la AHA tomará medidas para dar de baja a esa familia del programa de acuerdo con las políticas del Capítulo 12.

Orientación por ingresos

La PHA debe determinar la elegibilidad por ingresos de las familias SV de conformidad con el título 24 del CFR 982.201 y la política de la PHA del capítulo 3; sin embargo, los requisitos de focalización por ingresos no se aplican a las familias SV. La PHA puede optar por incluir la admisión de familias SV con ingresos extremadamente bajos en sus cifras de focalización por ingresos para el año fiscal en el que se admiten estas familias.

Política de la AHA

La AHA no incluirá la admisión de familias SV con ingresos extremadamente bajos en sus cifras de ingresos previstos para el año fiscal en el que se admitan estas familias.

19-VI.F. BÚSQUEDA DE VIVIENDA Y ALQUILER

Plazo inicial del vale

A diferencia del programa HCV estándar, que exige un plazo inicial del vale de al menos 60 días, los vales SV deben tener un plazo de búsqueda inicial de al menos 120 días. Se aplicarán las políticas de la PHA sobre prórrogas, tal y como se describe en la sección 5-II.E.

Política de la AHA

Todos los SV tendrán un plazo inicial de 120 días naturales.

La familia debe presentar una solicitud de aprobación del arrendamiento y el contrato de alquiler propuesto dentro del plazo de 120 días, a menos que la AHA conceda una prórroga.

Inspecciones previas

Para agilizar el proceso de arrendamiento, las PHA pueden inspeccionar previamente las unidades disponibles en las que las familias SV puedan estar interesadas en alquilar, con el fin de mantener un fondo común de unidades elegibles.

Política de la AHA

Para agilizar el proceso de arrendamiento, la AHA puede inspeccionar previamente las unidades disponibles en las que las familias SV puedan estar interesadas en alquilar, con el fin de mantener un fondo común de unidades elegibles. Si una familia SV selecciona una unidad que ha superado una inspección previa (sin ocupación intermedia) en un plazo de 45 días a partir de la fecha de la solicitud de aprobación del arrendamiento, la unidad podrá ser aprobada siempre que cumpla todas las demás condiciones establecidas en el artículo 24 CFR 982.305. La familia podrá seleccionar libremente su unidad.

Cuando no se seleccione una unidad preinspeccionada, la AHA hará todo lo posible por acelerar el proceso de inspección, incluyendo el ajuste del calendario normal de inspección para cualquier reinspección necesaria.

Duración inicial del contrato de alquiler

A diferencia del programa HCV estándar, los titulares de vales SV pueden celebrar un contrato de arrendamiento inicial por un período inferior a 12 meses, independientemente de la política de la PHA en la sección 9-I.E., «Duración del arrendamiento asistido». Arrendamiento Asistido.

Transferibilidad

Los procedimientos y requisitos normales de portabilidad del HCV descritos en el Capítulo 10 se aplican generalmente a los SV. Las excepciones se tratan a continuación.

- En el marco del SV, las familias solicitantes pueden mudarse en virtud de la portabilidad incluso si no tenían residencia legal en la jurisdicción de la PHA inicial cuando presentaron la solicitud, independientemente de la política de la PHA en la sección 10-II.B.
- Una PHA receptora no puede negarse a ayudar a una familia SV entrante, independientemente de si la PHA administra SV bajo su propio ACC.
- Si la familia SV se traslada en virtud de la portabilidad a otra PHA que administra los SV en virtud de su propio ACC:
 - La PHA receptora solo puede absorber a la familia SV entrante con un SV (suponiendo que tenga un vale SV disponible para hacerlo).
 - Si la PHA no dispone de un SV para absorber a la familia, deberá facturar a la PHA inicial. La PHA receptora deberá permitir a la familia alquilar la unidad con la ayuda del SV y no podrá absorber a la familia con un HCV normal cuando la familia alquile la unidad.
 - Independientemente de si la PHA receptora absorbe o factura a la PHA inicial por la asistencia SV de la familia, la administración SV del vale se realiza de acuerdo con las políticas SV de la PHA receptora.
- Si la familia SV se traslada en virtud de la portabilidad a otra PHA que no administra SV en virtud de su propio ACC, la PHA receptora puede absorber a la familia en su programa HCV regular o facturar a la PHA inicial.

Información a la familia

Además de los requisitos de información a la familia aplicables en 24 CFR 982.301(a)(2) sobre cómo funciona la portabilidad y cómo puede afectar a la asistencia de la familia, la PHA inicial debe informar a la familia sobre cómo la portabilidad puede afectar a los servicios y la asistencia SV especiales que pueden estar disponibles para la familia.

La PHA inicial debe facilitar la transferencia de la familia a la PHA receptora e informar a la familia por escrito sobre este requisito, tomando las medidas razonables para garantizar un acceso significativo a las personas con dominio limitado del inglés (LEP).

Política de la AHA

Además de seguir la política de la AHA sobre sesiones informativas del capítulo 5, como parte del paquete informativo para las familias SV, la AHA incluirá un aviso por escrito en el que se indicará que la AHA ayudará a la familia con los traslados en virtud de la portabilidad.

Para los solicitantes con dominio limitado del inglés (LEP), la AHA proporcionará servicios de interpretación de acuerdo con el plan LEP de la AHA (véase el capítulo 2).

19-VI.G. NORMAS DE PAGO

Resumen

Para el programa SV, el HUD ha eximido de la normativa que exige una norma de pago única para cada tamaño de unidad. En su lugar, la PHA puede, aunque no está obligada a ello, establecer normas de pago más elevadas para los SV. No se permiten normas de pago más bajas para los SV. Si la PHA aumenta la norma de pago habitual del HCV, también debe aumentar la norma de pago del SV si esta fuera inferior a la nueva norma de pago habitual del HCV. La norma de pago SV independiente debe cumplir todos los demás requisitos del HCV, con la excepción de los requisitos alternativos que se describen a continuación.

Además, si la PHA decide establecer normas de pago más elevadas para los SV, el HUD ha previsto otras exenciones reglamentarias:

- Definir el «rango básico» para los estándares de pago entre el 90 % y el 120 % del alquiler justo de mercado (FMR) publicado para el tamaño de la unidad (en lugar del 90 % al 110 %).
- Permitir que una PHA que no se encuentre en una zona designada como SAFMR (Small Area FMR) o que no haya optado por aplicar voluntariamente las SAFMR establezca normas de pago excepcionales para una zona con código postal superior al rango básico para el FMR metropolitano basado en las SAFMR publicadas por el HUD. La PHA puede establecer una norma de pago excepcional de hasta el 120 % (en lugar del 110 %) del FMR para áreas pequeñas publicado por el HUD para esa zona postal. La norma de pago excepcional debe aplicarse a toda la zona postal.

Política de la AHA

La AHA no establecerá un importe de norma de pago más alto para los SV. La AHA utilizará las mismas normas de pago para los HCV y los SV.

Todos los requisitos de razonabilidad del alquiler se aplican a las unidades SV, independientemente de si la PHA ha establecido una norma de pago SV alternativa o excepcional.

Aumentos en las normas de pago

El requisito de que la PHA aplique normas de pago aumentadas en la primera recertificación periódica de la familia en la fecha de entrada en vigor del aumento o después de esta no se aplica a SV. La PHA puede, pero no está obligada a ello, establecer una política alternativa sobre cuándo aplicar la norma de pago aumentada, siempre que esta se utilice para calcular el HAP a más tardar en la fecha de entrada en vigor de la primera revisión periódica de la familia tras el cambio.

Política de la AHA

La AHA no establecerá una política alternativa para los aumentos de la norma de pago. La política de la AHA en la sección 11-III.B. que regula los aumentos de las normas de pago se aplicará a los SV.

19-VI.H. UNIDADES BASADAS EN PROYECTOS

Todas las ayudas SV basadas en inquilinos pueden convertirse en vales basados en proyectos (PBV) en cualquier momento después de su concesión sin necesidad de aprobación del HUD, siempre que se cumplan todas las normas y requisitos establecidos para los PBV.

Todos los requisitos de los PBV establecidos en el título 24 del CFR, parte 983, y en el capítulo 17 se aplican a los SV basados en proyectos, con la excepción del título 24 del CFR, 983.251(c)(1), que exige a las PHA seleccionar a las familias para las unidades basadas en proyectos de su lista de espera de HCV o PBV. El HUD exime de este requisito y establece un requisito alternativo según el cual las PHA deben recibir referencias de SV de los socios del CoC para los vales, así como para la asistencia basada en proyectos.

**ANEXO 19-1: MODELO DE CERTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR DE
SERVICIOS PARA PERSONAS SIN HOGAR PARA BONOS DE
ESTABILIDAD (SV)**

**Certificación de personas sin hogar para
vales de estabilidad (SV)**

Nombre del solicitante del SV: _____

☐ Hogar sin hijos dependientes (rellene un formulario por cada adulto del hogar)

☐ Hogar con hijos a cargo (rellene un formulario por hogar) Número de personas en el hogar: _____

Por la presente se certifica que la persona o el hogar mencionado anteriormente cumple los siguientes criterios según la marca de verificación, la información indicada y la firma que indica su situación actual

Marque solo una casilla y complete solo esa sección

Situación de convivencia: lugar no destinado a la habitación humana (por ejemplo, coches, parques, edificios abandonados, calles/aceras)

☐ La(s) persona(s) mencionada(s) anteriormente vive(n) actualmente en (o, si se encuentra(n) actualmente en un hospital u otro institución, vivía inmediatamente antes de su ingreso en el hospital/institución) un lugar público o privado no diseñado ni utilizado habitualmente como alojamiento habitual para dormir, incluyendo un coche, un parque, un edificio abandonado, una estación de autobuses, un aeropuerto o un camping.

Descripción de la situación actual de vivienda:

Nombre del programa de asistencia a personas sin hogar: _____

Esta agencia certificadora debe estar reconocida por el Continuum of Care (CoC) local como una agencia que cuenta con un programa diseñado para atender a personas que viven en la calle o en otros lugares no destinados a

Plan administrativo

habitación humana. Algunos ejemplos son los trabajadores sociales que prestan asistencia en la calle, los refugios diurnos, los comedores sociales, los centros de atención médica para personas sin hogar, etc.

Firma del representante autorizado de la agencia: _____

Fecha: _____



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

Situación de vida: Refugio de emergencia

- ☐ La(s) persona(s) mencionada(s) anteriormente vive(n) actualmente en (o, si se encuentra(n) actualmente en un hospital u otra institución, vivía inmediatamente antes de su ingreso en el hospital o institución) en un refugio supervisado de gestión pública o privada, como se indica a continuación:

Nombre del programa de refugio de emergencia: _____

Este refugio de emergencia debe aparecer en la tabla de inventario de viviendas del CoC presentada como parte de la solicitud más reciente de asistencia para personas sin hogar del CoC al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) o, de lo contrario, debe estar reconocido por el CoC como parte del inventario del CoC (por ejemplo, refugio de emergencia de nueva creación).

Firma del representante autorizado de la agencia: _____

Fecha: _____

Situación de vivienda: Personas sin hogar recientemente

- ☐ La(s) persona(s) mencionada(s) anteriormente recibe(n) actualmente servicios financieros y de apoyo para personas sin hogar. La pérdida de dicha asistencia daría lugar a una vuelta a la situación de falta de hogar (por ejemplo, hogares en programas de realojamiento rápido, residentes de programas de vivienda de apoyo permanente que participan en Moving On, etc.).

Firma del representante autorizado de la agencia: _____

Fecha: _____

Esta agencia de referencia debe aparecer en el Cuadro de Inventario de Viviendas del CoC presentado como parte de la solicitud más reciente de Asistencia para Personas sin Hogar del CoC al HUD o, de lo contrario, debe ser reconocida por el CoC como parte del inventario del CoC.

Inmediatamente antes de ingresar a la situación de vivienda actual del hogar, la(s) persona(s) mencionada(s) anteriormente residía(n) en:

- ☐ Refugio de emergencia O ☐ Un lugar no apto para la habitación

humana Firma del representante de la agencia autorizada: _____

Fecha: _____



ANEXO 19-2: MODELO DE CERTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR DE SERVICIOS A VÍCTIMAS

Vale de estabilidad (SV)

MODELO DE CERTIFICACIÓN PARA SUPERVIVIENTES DE VIOLENCIA DOMÉSTICA, VIOLENCIA EN EL NOVIAJE, AGRESIÓN SEXUAL, ACOSO Y/O TRATA DE SERES HUMANOS

Uso de este formulario opcional:

Los proveedores de servicios pueden utilizar este formulario para certificar la elegibilidad de una familia para el SV con el fin de documentar los hogares que están huyendo o intentando huir de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso y/o la trata de personas. En respuesta a esta solicitud, el proveedor de servicios puede completar este formulario y enviarlo a la Agencia de Vivienda Pública (PHA) para certificar la elegibilidad para el programa de vales de estabilidad del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).

Confidencialidad:

Toda la información proporcionada durante el proceso de derivación en relación con los incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas se mantendrá confidencial y dichos detalles no se introducirán en ninguna base de datos compartida. Los empleados de la PHA no tendrán acceso a estos detalles y no podrán revelar esta información a ninguna otra entidad o persona, salvo en la medida en que la divulgación sea: (i) consentida por usted por escrito en una autorización de divulgación por tiempo limitado; (ii) necesaria para su uso en un procedimiento de desahucio o en una audiencia relativa a la terminación de la asistencia; o (iii) exigida por la legislación aplicable.

A COMPLETAR EN NOMBRE DE LOS SUPERVIVIENTES DE VIOLENCIA DOMÉSTICA, VIOLENCIA EN EL NOVIAJE, AGRESIÓN SEXUAL, ACOSO Y/O TRATA DE PERSONAS

Nombre del solicitante SV: _____

El solicitante mencionado anteriormente es superviviente de (marque en la lista todas las opciones que correspondan):

- ☐ Violencia doméstica
- ☐ Violencia en el noviazgo
- ☐ Agresión sexual
- ☐ Acoso

☐ Trata de personas

Plan administrativo

Por la presente se certifica que la persona o el hogar mencionado anteriormente cumple con la definición de personas que huyen o intentan huir de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso y/o la trata de personas, tal y como se definen estos términos en el artículo 12291 del título 34 del Código de los Estados Unidos (U.S.C.) de la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres⁶ y 22 U.S.C. Sección 7102(11) de la Ley de Protección a las Víctimas de la Trata.⁷

Reconozco que la presentación de información falsa podría poner en peligro la elegibilidad para el programa y podría ser motivo de denegación de la admisión, terminación de la asistencia o desalojo.

Firma del representante autorizado de la agencia: _____

Fecha: _____

⁶ La Ley contra la Violencia hacia las Mujeres protege a los solicitantes, inquilinos y participantes en determinados programas del HUD contra el desalojo, la denegación de asistencia para la vivienda o la suspensión de la asistencia para la vivienda por actos de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso contra ellos. La protección de la VAWA está disponible para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y acoso, independientemente de su sexo, identidad de género u orientación sexual.

⁷ La Ley de Protección a las Víctimas de la Trata y la Violencia de 2000 proporciona asistencia a las víctimas de la trata, poniendo a su disposición programas de vivienda, educación, atención médica, formación profesional y otros servicios sociales financiados por el gobierno federal para ayudarles a reconstruir sus vidas.

ANEXO 19-3: MODELO DE MEMORÁNDUM DE ENTENDIMIENTO DE SV⁸

[** Este documento de muestra muestra los requisitos del memorando de entendimiento para la administración de los vales de estabilidad. A menos que se indique lo contrario, todos los elementos son obligatorios. **]

Memorándum de entendimiento: vales de estabilidad

El presente Memorando de Entendimiento (MOU) ha sido creado y firmado el **[insertar fecha de ejecución]** por **[insertar nombre y dirección de la PHA]** y **[insertar nombre y dirección del CoC/VSP]**.

I. Introducción y objetivos

La **[insertar nombre de la PHA]** y **[insertar nombre del CoC/VSP]**, a través del Programa de Vales de Estabilidad (SV), buscan prevenir y poner fin a la falta de vivienda entre las personas y familias que se encuentran en situación de falta de vivienda o en riesgo de quedarse sin hogar, aquellas que huyen o intentan huir de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso y la trata de personas, y los veteranos y las familias que incluyen a un miembro veterano que cumple uno de los criterios anteriores.

La Ley de Asignaciones Consolidadas de 2021 (Ley Pública 116-260) (Ley de 2021) pone a disposición 43 343 000 dólares para nuevas ayudas incrementales en forma de vales, en virtud del artículo 8(o) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, para personas y familias sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar; personas que huyen o intentan huir de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, las agresiones sexuales y el acoso; y veteranos y familias que incluyen a un miembro veterano que cumple uno de los criterios anteriores.

La Ley de Asignaciones Consolidadas Adicionales de 2022 (Ley Pública 117-103 (Ley de 2022) establece además que el HUD podrá eximir del cumplimiento de determinadas disposiciones legales y reglamentarias para administrar los SV (excepto los requisitos relacionados con los derechos y la protección de los inquilinos, la fijación de alquileres, la vivienda justa, la no discriminación, las normas laborales y el medio ambiente) cuando considere que dichas exenciones o requisitos alternativos son necesarios para facilitar el uso de los fondos disponibles para los SV.

El presente Memorando de Entendimiento (MOU) describe la colaboración y el compromiso entre **[insertar nombre de la PHA]** y **[insertar nombre del CoC/VSP]** para combinar los vales de estabilidad con el CoC-

⁸ Si la política de la PHA en la sección 19-VI.B. de este plan administrativo establece que se adjuntará una copia del MOU al final de este capítulo como Anexo 19-3, puede rellenar el texto que se muestra aquí o sustituirlo por el MOU de la PHA y, a continuación, eliminar la palabra «*modelo*». Si la PHA no desea adjuntar su propio MOU al capítulo, esta declaración debe eliminarse de la política de la sección 19-VI.B.

Plan administrativo

servicios de apoyo financiados; y colaborar con el CoC/VSP y otras partes interesadas para desarrollar un plan de priorización para estos vales.

Enlace con la agencia principal:

Nombre y cargo del personal de la PHA:

Nombre y cargo del personal del CoC y/o del VSP:

II. Personas y familias elegibles según las categorías de elegibilidad

Para poder optar a un SV, una persona o familia debe cumplir uno de los cuatro requisitos de elegibilidad:

- Personas sin hogar
- En riesgo de quedarse sin hogar
- Huir o intentar huir de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso o la trata de personas
- Veteranos

III. Funciones y responsabilidades del SV

A. Funciones y responsabilidades de la PHA [**Las siguientes responsabilidades se enumeran a modo de ejemplo. **]

1. Coordinar y consultar con el CoC en el desarrollo de los servicios y la asistencia que se ofrecerán en el marco de la tarifa de servicios SV.
2. Aceptar derivaciones directas de personas y familias elegibles a través del Sistema de Entrada Coordinada del CoC.
3. Dedicar el personal y los recursos necesarios para garantizar que los procesos de solicitud, certificación y emisión de vales se completen a tiempo.
4. Dedicar personal y recursos suficientes para garantizar que las inspecciones de las unidades se completen a tiempo.
5. Designar a un miembro del personal para que actúe como enlace principal de SV.
6. Cumplir con las disposiciones del presente memorando de entendimiento.

B. Funciones y responsabilidades del CoC [**Las siguientes responsabilidades se enumeran a modo de ejemplo. **]

1. Designar y mantener un enlace principal de SV para comunicarse con la PHA.
2. Derivar a las personas y familias elegibles a la PHA utilizando el sistema de entrada coordinada de la comunidad.

3. Ayudar a las personas y hogares elegibles a completar y solicitar la documentación de apoyo que debe acompañar a la solicitud de admisión a la PHA (es decir, autocertificaciones, certificado de nacimiento, tarjeta de la seguridad social, etc.).
4. Asistir a las reuniones informativas para participantes en SV cuando sea necesario.
5. Evaluar todos los hogares derivados al SV para determinar los beneficios generales y los servicios de apoyo disponibles para ayudar a las personas y familias elegibles durante su transición.
6. Identificar y proporcionar servicios de apoyo a las familias de SV. (Aunque los participantes de SV no están obligados a participar en los servicios, el CoC debe garantizar que los servicios estén disponibles y sean accesibles).
7. Cumplir con las disposiciones de este memorando de entendimiento.

IV. Servicios de apoyo financiados por el CoC que se combinarán con los SV

Se anima a los CoC a describir cualquier asociación existente con proveedores y agencias de atención médica y de salud conductual, agencias estatales de Medicaid y agencias y organizaciones que puedan aprovecharse para proporcionar servicios de apoyo integrales y continuos para el alquiler a aquellas personas que puedan beneficiarse de dichos servicios para mantener la estabilidad de la vivienda. Todos los servicios prestados por el CoC deben describirse en el memorando de entendimiento con el CoC y deben demostrar la estrategia de la comunidad para coordinar la asistencia a través de los recursos disponibles. El HUD recomienda que las PHA y los CoC asociados busquen una amplia gama de servicios de apoyo mediante la colaboración con organizaciones en las que confían las personas sin hogar.

V. Exenciones y requisitos alternativos adoptados por la PHA

El aviso PIH 2022-24 otorga a [insertar nombre de la PHA] la autoridad para adoptar ciertos requisitos legales y reglamentarios y requisitos alternativos para los vales de estabilidad. [insertar nombre de la PHA] y [insertar nombre del CoC/VSP] han acordado adoptar las siguientes exenciones y requisitos alternativos:

[Enumerar todas las exenciones y requisitos alternativos discutidos y acordados por la PHA y el CoC para la administración de los SV]

VI. Políticas de prohibición permisiva de la PHA acordadas por la PHA y el CoC

[Insertar nombre de la PHA], en consulta con [insertar nombre del CoC/VSP], han acordado adoptar las siguientes prohibiciones permisivas para el programa de vales de estabilidad:

[Enumere las políticas de prohibición permisiva acordadas por la PHA y el CoC]

VII. Evaluación del programa

[Insertar nombre de la PHA] y [insertar CoC/VSP] acuerdan cooperar con el HUD, proporcionar los datos solicitados al HUD o al contratista aprobado por el HUD al que se le haya delegado la responsabilidad de los protocolos de evaluación del programa establecidos por el HUD o el contratista aprobado por el HUD.

Firmado por:

Director ejecutivo de la agencia de vivienda pública

Fecha

Director ejecutivo del CoC/VSP

Fecha



A H A CITY OF AMARILLO
HOUSING AUTHORITY

GLOSARIO

A. ACRÓNIMOS UTILIZADOS EN EL PROGRAMA DE BONOS DE ELECCIÓN DE VIVIENDA (HCV)

ACC	Contrato de contribuciones anuales
ADA	Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990
AHA	Autoridad de Vivienda de Amarillo
SIDA	Síndrome de inmunodeficiencia adquirida
BR	Habitación
CDBG	Subvención en bloque para el desarrollo comunitario (programa)
CFR	Código de Regulaciones Federales (normas federales publicadas que definen y aplican las leyes; comúnmente denominadas «las regulaciones»)
IPC	Índice de precios al consumidor (publicado mensualmente por el Departamento de Trabajo como indicador de la inflación)
EIV	Verificación de ingresos empresariales
FDIC	Corporación Federal de Seguros de Depósitos
FHA	Administración Federal de Vivienda (Oficina de Vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano)
FHEO	Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (Oficina de HUD)
FICA	Ley Federal de Contribuciones al Seguro (impuestos establecidos para la Seguridad Social)
FMR	Alquiler justo de mercado
FR	Registro Federal
FSS	Autosuficiencia familiar (programa)
FY	Año fiscal
FYE	Fin del año fiscal
GAO	Oficina de Responsabilidad Gubernamental
GR	Renta bruta
HA	Autoridad de vivienda o agencia de vivienda
HAP	Pago de asistencia para la vivienda
HCV	Bono de elección de vivienda
HIP	Portal de información sobre vivienda
HOTMA	Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización de 2016
HQS	Normas de calidad de la vivienda

HUD	Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano
HUDCLIPS	Sistema de información y políticas de clientes del HUD (
) IPA	Contador público independiente
IRA	Cuenta de jubilación individual
IRS	Servicio de Impuestos Internos
IVT	Herramienta de validación de
ingresos JTPA	Ley de Asociación para la
Formación Profesional LBP	Pintura con plomo
LEP	Dominio limitado del inglés
MSA	Área estadística metropolitana (establecida por la Oficina del Censo de los Estados Unidos)
MTW	Traslado al trabajo
NOFA	Aviso de disponibilidad de financiación
NSPIRE	Normas nacionales para la inspección física de bienes inmuebles
OGC	Oficina del Asesor Jurídico del HUD
OIG	Oficina del Inspector General del HUD
OMB	Oficina de Gestión y Presupuesto PASS
	Plan para alcanzar la autosuficiencia
PBV	Bono basado en proyectos
PHA	Agencia de vivienda pública
PIH	(Oficina de) Vivienda Pública e Indígena del HUD
PS	Norma de pago
QC	Control de calidad
RAD	Programa de demostración de asistencia para el
alquiler REAC	(HUD) Centro de Evaluación Inmobiliaria RFP
	Solicitud de propuestas
RTA	Solicitud de aprobación de arrendamiento
RIGI	Inspector general regional para investigaciones (se encarga de los asuntos relacionados con el fraude y el abuso de programas para el HUD a nivel de oficina regional)
RVI	Inspección remota por vídeo
SEMAP	Programa de evaluación de la gestión de la Sección 8

Plan administrativo

SRO	Habitación individual
SSA	Administración de la Seguridad Social
SSI	Ingresos de seguridad suplementarios
SWICA	Agencia estatal de recopilación de información
salarial TANF	Asistencia temporal para familias necesitadas
TPV	Cupones de protección para inquilinos
TR	Alquiler del inquilino
TTP	Pago total del inquilino
UA	Subsidio para servicios públicos
UFAS	Normas federales uniformes de accesibilidad
UIV	Verificación previa de ingresos
URP	Pago de reembolso de servicios
públicos VAWA	Ley contra la violencia hacia las
mujeres VCA	Acuerdo de cumplimiento voluntario
VMS	Sistema de gestión de vales

B. GLOSARIO DE TÉRMINOS DE VIVIENDA SUBVENCIONADA

Reducción. Suspensión de los pagos del HAP a un propietario sin posibilidad de pago retroactivo.

Absorción. En portabilidad (en la subparte H de esta parte 982): el momento en que una PHA receptora deja de facturar a la PHA inicial por la asistencia prestada en nombre de una familia con portabilidad. La PHA receptora utiliza los fondos disponibles en el ACC consolidado de la PHA receptora.

Accesible. La instalación o parte de la instalación puede ser accesible, se puede entrar en ella y puede ser utilizada por personas con discapacidad.

Ingresos ajustados. Ingresos anuales, menos las deducciones y subsidios permitidos por el HUD.

Tasa administrativa. Tasa pagada por el HUD a la PHA por la administración del programa. Véase §982.152.

Plan administrativo. El plan que describe las políticas de la PHA para la administración de los programas basados en los inquilinos. El Plan Administrativo y cualquier revisión deben ser aprobados por la junta de la PHA e incluidos como documento de apoyo al Plan de la PHA. Véase §982.54.

Admisión. El momento en que la familia se convierte en participante del programa. La fecha utilizada para este fin es la fecha de entrada en vigor del primer contrato HAP de una familia (primer día del plazo inicial del arrendamiento) en un programa basado en inquilinos.

Persona afiliada. Con respecto a una persona, su cónyuge, padre, madre, hermano, hermana o hijo, o una persona que actúe en su lugar como padre o madre, o cualquier persona, inquilino u ocupante legal que viva en el hogar de esa persona.

Pago de amortización. En el alquiler de un espacio para una vivienda prefabricada: el pago mensual del servicio de la deuda que realiza la familia para amortizar el precio de compra de la vivienda prefabricada.

Anual. Que ocurre una vez al año.

Contrato de contribuciones anuales (ACC). El contrato escrito entre el HUD y una PHA en virtud del cual el HUD se compromete a proporcionar financiación para un programa en virtud de la Ley de 1937, y la PHA se compromete a cumplir los requisitos del HUD para el programa.

Antes de la implementación de HOTMA 102/104 por parte de la PHA: Ingresos anuales. Los ingresos totales previstos de una familia elegible procedentes de todas las fuentes durante el período de 12 meses siguiente a la fecha de determinación de los ingresos, calculados de conformidad con la normativa.

Tras la implementación de HOTMA 102/104 por parte de la PHA: Ingresos anuales. Todas las cantidades no excluidas específicamente en 24 CFR 5.609(b), recibidas de todas las fuentes por cada miembro de la familia que sea mayor de 18 años o sea el cabeza de familia, cónyuge o cotitular, más los ingresos no derivados del trabajo de cada persona a cargo menor de 18 años o recibidos en su nombre.

Solicitante (familia solicitante). Una familia que ha solicitado la admisión a un programa, pero que aún no participa en él.

Alquiler excepcional por zona. Importe que supera el FMR publicado. Véase 24 CFR 982.504(b).

Estados con pagos según lo pagado. Estados en los que la agencia de bienestar social ajusta el componente de vivienda y servicios públicos de la prestación social de acuerdo con los costes reales de la vivienda.

Activos. (Véase «*activos familiares netos*»).

Unidades autorizadas para vales. Número de unidades para las que una PHA está autorizada a realizar pagos de asistencia a los propietarios en virtud de su contrato de contribuciones anuales.

Ayudas auxiliares. Servicios o dispositivos que permiten a las personas con discapacidades sensoriales, manuales o del habla tener las mismas oportunidades de participar y disfrutar de los beneficios de los programas o actividades que reciben asistencia financiera federal.

Bienal. Que ocurre cada dos años.

Bifurcar. Con respecto a una vivienda pública o un contrato de arrendamiento de la Sección 8, dividir un contrato de arrendamiento por ley de manera que se pueda desalojar o expulsar a determinados inquilinos, mientras que los derechos de arrendamiento y ocupación de los demás miembros de la familia se mantienen intactos.

Autoridad presupuestaria. Cantidad autorizada y asignada por el Congreso para el pago a las PHA en el marco del programa. Para cada incremento de financiación en un programa de la PHA, la autoridad presupuestaria es la cantidad máxima que el HUD puede pagar a la PHA durante el plazo de vigencia del incremento de financiación del ACC.

Edificio. Estructura con techo y paredes que contiene una o más unidades de vivienda.

Niño. Miembro de la familia, distinto del cabeza de familia o del cónyuge, menor de 18 años.

Gastos de guardería. Las cantidades que se prevé que la familia pagará por el cuidado de los hijos menores de 13 años durante el período en el que se calculan los ingresos anuales, pero solo cuando dicho cuidado sea necesario para que un miembro de la familia pueda buscar activamente un empleo, desempeñar un trabajo remunerado o continuar su educación, y solo en la medida en que dichas cantidades no sean reembolsadas. La cantidad deducida deberá reflejar los gastos razonables de guardería. En el caso del cuidado de los hijos necesario para permitir el empleo, el importe deducido no podrá exceder el importe de los ingresos por empleo incluidos en los ingresos anuales.

Ciudadano. Un ciudadano o nacional de los Estados Unidos.

Cotitular. Persona del hogar que es igualmente responsable del contrato de alquiler junto con el cabeza de familia. Una familia puede tener un cotitular o un cónyuge, pero no ambos. Un cotitular nunca puede ser considerado dependiente. El cotitular debe tener capacidad legal para celebrar un contrato de alquiler.

Espacio común. En una vivienda compartida, el espacio disponible para uso de la familia asistida y otros ocupantes de la unidad.

Comparación informática. Comparación automatizada de bases de datos que contienen registros sobre personas.

Revisión confirmatoria. Una revisión in situ realizada por el HUD para verificar el rendimiento de la gestión de una PHA.

Formulario de consentimiento. Cualquier formulario de consentimiento aprobado por el HUD para que lo firmen los solicitantes y participantes de la asistencia con el fin de obtener información sobre los ingresos de los empleadores y las SWICA; devolver la información de la Administración del Seguro Social (incluidos los salarios, los ingresos netos por trabajo por cuenta propia y los ingresos por jubilación); y devolver la información sobre los ingresos no derivados del trabajo al IRS. Los formularios de consentimiento caducan después de un tiempo determinado y pueden autorizar la recopilación de otra información para determinar la elegibilidad o el nivel de las prestaciones.

Vivienda colectiva. Vivienda para personas mayores o personas con discapacidad que cumple los requisitos de calidad mínima (HQS) para viviendas colectivas. Tipo de vivienda especial: véase 24 CFR 982.606-609.

MSA contigua. En portabilidad (en virtud de la subparte H de la parte 982): una MSA que comparte un límite común con la MSA en la que se encuentra la jurisdicción de la PHA inicial.

Asistencia continua. Un solicitante recibe asistencia continua en virtud de la Ley de 1937 si la familia ya está recibiendo asistencia en virtud de cualquier programa de la Ley de Vivienda de 1937 cuando es admitida en el programa de vales.

Autoridad contractual. El pago máximo anual del HUD a una PHA por un incremento de la financiación.

Cooperativa (el término incluye la vivienda mutualista). Vivienda propiedad de una corporación o asociación sin ánimo de lucro, en la que los miembros de la corporación o asociación tienen derecho a residir en un apartamento concreto y a participar en la gestión de la vivienda. Se trata de un tipo de vivienda especial (véase 24 CFR 982.619).

Familias cubiertas. Término legal para las familias que están obligadas a participar en un programa de autosuficiencia económica de una agencia de bienestar social y que pueden ser objeto de sanciones en las prestaciones sociales por incumplimiento de esta obligación. Incluye a las familias que reciben asistencia social u otra ayuda pública en virtud de un programa en el que la legislación federal, estatal o local exige que un miembro de la familia participe en un programa de autosuficiencia económica como condición para recibir la ayuda.

Violencia en el noviazgo. Violencia cometida por una persona que mantiene o ha mantenido una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima, y en la que la existencia de dicha relación se determinará teniendo en cuenta los siguientes factores:

- La duración de la relación
- El tipo de relación
- La frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación

Tras la implementación de HOTMA 102/104 por parte de la PHA: Jornalero. Una persona contratada y remunerada por días, sin acuerdo de que vaya a ser contratada o vaya a trabajar de nuevo en el futuro.

Tras la implementación de HOTMA 102/104 por parte de la PHA: Error de minimis. Un error que da lugar a una diferencia en la determinación de los ingresos ajustados de una familia de 30 dólares o menos al mes.

Dependiente. Un miembro de la familia (excepto los hijos en acogida y los adultos en acogida) que no sea el cabeza de familia o el cónyuge, que sea menor de 18 años, o que sea una persona con discapacidad, o que sea estudiante a tiempo completo.

Hijo dependiente. En el contexto de las restricciones de elegibilidad de los estudiantes, un hijo dependiente de un estudiante matriculado en una institución de educación superior. El hijo dependiente también debe cumplir con la definición de *dependiente* especificada anteriormente.

Gastos de asistencia por discapacidad. Gastos razonables que, combinados con los gastos de salud y atención médica, superan el 10 % de los ingresos anuales y se prevén, durante el período para el que se calculan los ingresos anuales, para la atención de un familiar discapacitado y para aparatos auxiliares, y que son necesarios para que un miembro de la familia (incluido el miembro discapacitado) pueda trabajar, siempre que los gastos no se paguen a un miembro de la familia ni sean reembolsados por una fuente externa.

Familia discapacitada. Una familia cuyo cabeza de familia, cecabeza de familia, cónyuge o único miembro es una persona con discapacidad; dos o más personas con discapacidad que viven juntas; o una o más personas con discapacidad que viven con uno o más ayudantes internos.

Persona discapacitada. Véase «*persona con discapacidad*».

Rechazo. Exclusión de los ingresos anuales.

Familia desplazada. Una familia en la que cada miembro, o cuyo único miembro, es una persona desplazada por una acción gubernamental, o una persona cuya vivienda ha sido gravemente dañada o destruida como consecuencia de un desastre declarado o reconocido oficialmente de conformidad con las leyes federales de ayuda en caso de desastre.

Violencia doméstica. Delitos graves o leves cometidos por el cónyuge actual o anterior o la pareja íntima de la víctima en virtud de las leyes sobre violencia familiar o doméstica de la jurisdicción que recibe la subvención y, en el caso de los servicios a las víctimas, incluye el uso o intento de uso de abuso físico o sexual, o un patrón de cualquier otro comportamiento coercitivo cometido, facilitado o solicitado para obtener o mantener el poder y el control sobre una víctima, incluyendo el abuso verbal, psicológico, económico o tecnológico que pueda o no constituir un comportamiento delictivo, por parte de una persona que sea:

- El cónyuge o pareja íntima actual o anterior de la víctima, o una persona en situación similar a la de un cónyuge o pareja íntima de la víctima
- Una persona que convive o ha convivido con la víctima como cónyuge o pareja íntima
- Una persona con la que la víctima tiene un hijo en común
- Una persona que comete actos contra un menor o un adulto que está protegido de dichos actos en virtud de las leyes sobre violencia doméstica o familiar de la jurisdicción

Domicilio. La residencia legal del cabeza de familia o del cónyuge, según se determine de conformidad con la legislación estatal y local.

Actividad delictiva relacionada con las drogas. La fabricación, venta, distribución o consumo ilegal de una droga, o la posesión de una droga con la intención de fabricarla, venderla, distribuirla o consumirla.

Tras la implementación de la PHA de la HOTMA 102/104: Ingresos ganados. Ingresos o ganancias procedentes de salarios, propinas, sueldos, otras compensaciones a empleados e ingresos netos del trabajo por cuenta propia. Los ingresos ganados no incluyen ninguna pensión o anualidad, pagos de transferencia (es decir, pagos realizados o ingresos recibidos en los que no se pagan bienes o servicios, como asistencia social, seguridad social y subsidios gubernamentales para determinadas prestaciones), ni ningún beneficio en efectivo o en especie.

Abuso económico. Comportamiento coercitivo, engañoso o que controla o restringe de manera irrazonable la capacidad de una persona para adquirir, utilizar o mantener los recursos económicos a los que tiene derecho, incluyendo el uso de la coacción, el fraude y la manipulación para:

- Restringir el acceso de una persona al dinero, los bienes, el crédito o la información financiera.
- Utilizar injustamente los recursos económicos personales de una persona, incluyendo dinero, bienes y crédito, en beneficio propio
- Ejercer una influencia indebida sobre el comportamiento o las decisiones financieras y económicas de una persona, incluyendo forzar el incumplimiento de obligaciones financieras conjuntas o de otro tipo, explotar poderes notariales, tutelas o curatelas, o hacia quienes se tiene un deber fiduciario.

Programa de autosuficiencia económica. Cualquier programa diseñado para fomentar, ayudar, formar o facilitar la independencia económica de las familias asistidas, o para proporcionar trabajo a dichas familias. Puede incluir formación profesional, asesoramiento laboral, colocación laboral, formación en habilidades básicas, educación, dominio del inglés, Workfare, gestión financiera o doméstica, aprendizaje o cualquier otro programa necesario para preparar a un participante para el trabajo (como tratamiento por abuso de drogas o tratamiento de salud mental). Incluye cualquier actividad laboral tal y como se define en la Ley de Seguridad Social (42 U.S.C. 607(d)). Véase también 24 CFR 5.603(c).

Familia de personas mayores. Una familia cuyo cabeza de familia, cecabeza de familia, cónyuge o único miembro es una persona de al menos 62 años de edad; dos o más personas de al menos 62 años de edad que viven juntas; o una o más personas de al menos 62 años de edad que viven con uno o más ayudantes internos.

Persona mayor. Una persona que tiene al menos 62 años de edad.

Familia elegible. Una familia que cumple los requisitos de ingresos y los demás requisitos de la Ley de 1937 y la Parte 5 del 24 CFR. Véase también «familia».

Número de identificación del empleador (EIN). El número de identificación fiscal de nueve dígitos que se asigna a una persona física, fideicomiso, patrimonio, sociedad, asociación, empresa o corporación.

Prueba de ciudadanía o condición elegible. Los documentos que deben presentarse como prueba de ciudadanía o condición migratoria elegible. Véase 24 CFR 5.508(b).

Familia con ingresos extremadamente bajos. Una familia cuyos ingresos anuales no superan el nivel federal de pobreza o el 30 % de los ingresos medios de la zona, cualquiera que sea la cifra más alta. Los ingresos medios de la zona los determina el HUD, con ajustes para familias más pequeñas y más numerosas. El HUD puede establecer límites máximos de ingresos superiores o inferiores al 30 % de los ingresos medios

si considera que tales variaciones son necesarias debido a ingresos familiares inusualmente altos o bajos. Véase 24 CFR 5.603.

Ley de Vivienda Justa. Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, modificada por la Ley de Enmiendas a la Vivienda Justa de 1988.

Alquiler justo de mercado (FMR). El alquiler, incluido el coste de los servicios públicos (excepto el teléfono), establecido por el HUD para unidades de diferentes tamaños (según el número de dormitorios), que debe pagarse en el mercado inmobiliario para alquilar viviendas de propiedad privada, existentes, decentes, seguras y salubres, de carácter modesto (no lujoso) y con servicios adecuados. En el programa HCV, el FMR puede establecerse a nivel de código postal (véase la definición de «*alquileres justos de mercado en áreas pequeñas*»), a nivel de área metropolitana o a nivel de condado no metropolitano.

Familia. Incluye, entre otros, los siguientes, independientemente de la orientación sexual real o percibida, la identidad de género o el estado civil, y puede definirse con mayor precisión en la política de la PHA. La familia incluye a una persona sola, que puede ser:

- Una persona mayor, una persona desplazada, una persona discapacitada, una persona de edad avanzada o cualquier otra persona soltera;
- **Tras la implementación de HOTMA 102/104 por parte de la PHA:** Un joven que, de otro modo, sería elegible, que haya cumplido al menos 18 años y no más de 24 años y que haya abandonado el sistema de acogida o vaya a abandonarlo en un plazo de 90 días, de conformidad con un plan de transición descrito en la sección 475(5)(H) de la Ley del Seguro Social (42 U.S.C. 675(5)(H)), y se encuentra sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar a los 16 años o más; o

La familia también incluye a un grupo de personas que residen juntas, y dicho grupo incluye, entre otros:

- Una familia con o sin hijos (un niño que se encuentra temporalmente fuera del hogar debido a su acogida en un hogar de acogida se considera miembro de la familia);
- Una familia de personas mayores;
- Una familia de personas de edad avanzada;
- Una familia con discapacitados;
- Una familia desplazada; y
- El miembro restante de una familia inquilina.

Alquiler familiar al propietario. En el programa de vales, la parte del alquiler que paga la familia al propietario.

Programa de autosuficiencia familiar (programa FSS). El programa establecido por una PHA dentro de su jurisdicción para promover la autosuficiencia entre las familias participantes, incluida la coordinación de servicios de apoyo a estas familias (24 CFR 984.103).

Participación de la familia. La parte del alquiler y los servicios públicos que paga la familia. Para calcular la participación de la familia, véase 24 CFR 982.515(a).

Tamaño de la unidad familiar. El número adecuado de dormitorios para una familia, según lo determine la PHA con arreglo a las normas de subsidio de la PHA.

Agencia federal. Un departamento del poder ejecutivo del gobierno federal.

Tras la implementación de la PHA de la HOTMA 102/104: Adulto en acogida. Un miembro del hogar que tiene 18 años o más y cumple con la definición de adulto en acogida según la ley estatal. En general, un adulto en acogida es una persona mayor de 18 años que no puede vivir de forma independiente debido a una condición física o mental debilitante y que ha sido colocada con la familia por una agencia de acogida autorizada o por sentencia, decreto u otra orden de cualquier tribunal competente.

Tras la implementación de la PHA de la HOTMA 102/104: Niño en acogida. Un miembro del hogar que cumple con la definición de niño en acogida según la ley estatal. En general, un niño en acogida es colocado con la familia por una agencia de colocación autorizada (por ejemplo, una agencia pública de bienestar infantil) o por sentencia, decreto u otra orden de cualquier tribunal de jurisdicción competente.

Pago por cuidado de niños en acogida. Un pago a los hogares elegibles por parte de agencias estatales, locales o privadas designadas por el estado para administrar los pagos por el cuidado de niños en acogida.

Estudiante a tiempo completo. Persona que asiste a la escuela o a una formación profesional a tiempo completo (con una carga lectiva que se considera a tiempo completo para los estudiantes diurnos según las normas y prácticas de la institución educativa a la que asisten). Véase 24 CFR 5.603.

Incremento de la financiación. Cada compromiso de autoridad presupuestaria por parte del HUD a una PHA en virtud del contrato de contribuciones anuales consolidadas para el programa PHA.

Identidad de género. Características reales o percibidas relacionadas con el género.

Alquiler bruto. La suma del alquiler al propietario más cualquier subsidio para servicios públicos.

Hogar colectivo. Una unidad de vivienda autorizada por un estado como hogar colectivo para uso residencial exclusivo de entre dos y doce personas mayores o con discapacidad (incluido cualquier asistente que viva en el hogar). (Un tipo de vivienda especial: véase 24 CFR 982.610-614).

Discapacidad. Cualquier condición o característica que convierte a una persona en un individuo con discapacidades. (Véase *persona con discapacidades*).

Contrato HAP. El contrato de pagos de asistencia para la vivienda. Un contrato escrito entre la PHA y un propietario con el fin de proporcionar pagos de asistencia para la vivienda al propietario en nombre de una familia elegible.

Jefe de familia. El miembro adulto de la familia que es el jefe de la familia a efectos de determinar la elegibilidad por ingresos y el alquiler.

Gastos de salud y atención médica. Cualquier gasto incurrido en el diagnóstico, cura, mitigación, tratamiento o prevención de enfermedades, o pagos por tratamientos que afecten a cualquier estructura o función del cuerpo. Los gastos de salud y atención médica incluyen las primas de seguro médico y las primas de cuidados a largo plazo que se pagan o se prevén durante el período para el que se calculan los ingresos anuales.

Hogar. Un hogar incluye a otras personas además de la familia que, con el permiso de la PHA, viven en una unidad asistida, como ayudantes internos, niños en acogida y adultos en acogida.

Pago de asistencia para la vivienda. El pago mensual de asistencia por parte de una PHA, que incluye: (1) Un pago al propietario por el alquiler de la vivienda en virtud del contrato de arrendamiento de la familia; y (2) Un pago adicional a la familia si el pago total de la asistencia supera el alquiler al propietario.

Agencia de vivienda (HA). Véase «*agencia de vivienda pública*».

Normas de calidad de la vivienda (HQS). Las normas mínimas de calidad desarrolladas por el HUD de conformidad con el título 24 del CFR 5.703 para el programa HCV, incluidas las variaciones aprobadas por el HUD para la PHA en virtud del título 24 del CFR 5.705(a)(3).

HUD. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

Trata de personas. Delito que consiste en la explotación de una persona con fines de trabajo, servicios o sexo comercial. La Ley de Protección a las Víctimas de la Trata de Personas de 2000 y sus posteriores reautorizaciones reconocen y definen dos formas principales de trata de personas:

- El tráfico sexual es el reclutamiento, la acogida, el transporte, la provisión, la obtención, el patrocinio o la solicitud de una persona con el fin de realizar actos sexuales comerciales en los que se induce a realizar dichos actos mediante el uso de la fuerza, el fraude o la coacción, o en los que la persona inducida a realizar dichos actos no ha cumplido los 18 años de edad. Véase 22 U.S.C. § 7102(11)(A).
- El trabajo forzoso es el reclutamiento, la acogida, el transporte, la provisión o la obtención de una persona para realizar trabajos o servicios, mediante el uso de la fuerza, el fraude o la coacción con el fin de someterla a servidumbre involuntaria, peonaje, servidumbre por deudas o esclavitud. Véase 22 U.S.C. § 7102(11)(B).

Ingresos por prestaciones sociales imputados. Importe de los ingresos anuales que una familia no percibe realmente como consecuencia de una reducción específica de las prestaciones sociales, pero que se incluye en los ingresos anuales de la familia y, por lo tanto, se refleja en la contribución de la familia al alquiler.

Ingresos para la elegibilidad. Ingresos anuales.

Tras la aplicación de la PHA HOTMA 102/104: Contratista independiente. Una persona que reúne los requisitos para ser considerada contratista independiente en lugar de empleado de conformidad con los requisitos del Código de Rentas Internas del Impuesto Federal sobre la Renta y cuyos ingresos están, por lo tanto, sujetos al Impuesto sobre el Trabajo por Cuenta Propia. En general, una persona es contratista independiente si el pagador tiene derecho a controlar o dirigir únicamente el resultado del trabajo y no lo que se va a hacer ni cómo se va a hacer.

Entidad independiente. La unidad de gobierno local general; sin embargo, si la PHA es en sí misma la unidad de gobierno local general o una agencia de dicho gobierno, entonces solo el siguiente nivel de gobierno local general (o una agencia de dicho gobierno) o superior podrá actuar como entidad independiente; o una entidad aprobada por el HUD que sea autónoma y reconocida por la legislación estatal como una entidad jurídica independiente de la PHA. La entidad no debe estar vinculada financieramente (excepto en lo que respecta a la remuneración por los servicios prestados a las unidades propiedad de la PHA) ni de ninguna otra manera que pueda dar lugar a que la PHA influya indebidamente en la entidad.

Persona con discapacidad. Véase «persona con discapacidad».

Tras la implementación de la HOTMA 102/104 por parte de la PHA: Índice inflacionario. Índice basado en el Índice de Precios al Consumidor para Asalariados Urbanos y Empleados Administrativos (CPI-W) que se utiliza para realizar ajustes anuales a la deducción para familias de personas mayores con discapacidad, el límite máximo para imputar rendimientos de activos, la restricción sobre los activos familiares netos, el importe de los activos netos que la PHA puede determinar basándose en la autocertificación de la familia y la deducción por personas a cargo.

PHA inicial. En materia de portabilidad, el término se refiere a ambos: (1) Una PHA que seleccionó originalmente a una familia que posteriormente decide mudarse fuera de la jurisdicción de la PHA seleccionadora; y (2) Una PHA que absorbió a una familia que posteriormente decide mudarse fuera de la jurisdicción de la PHA absorbente.

Pago inicial estándar. El pago estándar al inicio del plazo del contrato HAP.

Alquiler inicial al propietario. El alquiler que se paga al propietario al inicio del contrato HAP.

Interior. Según NSPIRE, el interior de una vivienda HUD (o «áreas interiores») se refiere a las áreas comunes y los sistemas del edificio que se encuentran generalmente dentro del interior del edificio y no dentro de una unidad. Algunos ejemplos de zonas comunes «interiores» son los sótanos, los garajes interiores o adjuntos, las cocheras cerradas, los aseos, los armarios, los cuartos de servicio, las salas de máquinas, las salas comunitarias, las guarderías, los vestíbulos, los pasillos, las escaleras, las cocinas compartidas, los lavaderos, las oficinas, los porches cerrados, los patios cerrados, los balcones cerrados y las zonas de recogida de basura. Algunos ejemplos de sistemas del edificio son los componentes que proporcionan agua doméstica, como tuberías, electricidad, ascensores, energía de emergencia, protección contra incendios, climatización y servicios sanitarios.

Institución de educación superior. Una institución de educación superior tal y como se define en 20 U.S.C. 1001 y 1002. Véase el Anexo 3-2 de este Plan Administrativo.

Jurisdicción. El área en la que la PHA tiene autoridad, en virtud de la legislación estatal y local, para administrar el programa.

Arrendador. El propietario del inmueble o su representante, o el agente gestor o su representante, según lo designe el propietario.

Contrato de arrendamiento. Acuerdo escrito entre un propietario y un inquilino para el arrendamiento de una unidad de vivienda al inquilino. El contrato de arrendamiento establece las condiciones para la ocupación de la unidad de vivienda por parte de una familia que recibe pagos de asistencia para la vivienda en virtud de un contrato HAP entre el propietario y la PHA.

Deficiencia que pone en peligro la vida. Según el NSPIRE, la categoría de peligro para la vida incluye las deficiencias que, si son evidentes en la vivienda o en la propiedad, presentan un alto riesgo de muerte o de enfermedad o lesiones graves para un residente.

Asistente a domicilio. Persona que reside con una o más personas mayores, personas de edad avanzada o personas con discapacidad, y que:

- Se considera esencial para el cuidado y el bienestar de las personas;
- No está obligada a mantener a las personas; y
- No viviría en la unidad si no fuera para prestar los servicios de apoyo necesarios.

Preferencia local. Preferencia utilizada por la PHA para seleccionar entre las familias solicitantes.

Deficiencia baja. Según NSPIRE, deficiencias críticas para la habitabilidad, pero que no representan un riesgo sustancial para la salud o la seguridad de los residentes.

Familia de bajos ingresos. Una familia cuyos ingresos no superan el 80 % de la renta media de la zona, según lo determinado por el HUD, con ajustes para familias más pequeñas o más numerosas, salvo que el HUD establezca límites de ingresos superiores o inferiores al 80 % para zonas con ingresos inusualmente altos o bajos.

Vivienda prefabricada. Estructura prefabricada construida sobre un chasis permanente, diseñada para ser utilizada como residencia principal y que cumple con los HQS. (Tipo de vivienda especial: véanse 24 CFR 982.620 y 982.621).

Espacio para viviendas prefabricadas. En el alquiler de espacios para viviendas prefabricadas: Espacio alquilado por un propietario a una familia. En dicho espacio se encuentra una vivienda prefabricada que es propiedad de la familia y está ocupada por ella. Véase 24 CFR 982.622 a 982.624.

Menor. Miembro del hogar familiar que no sea el cabeza de familia ni su cónyuge, menor de 18 años.

Familia mixta. Una familia cuyos miembros incluyen personas con ciudadanía o estatus migratorio elegible y personas sin ciudadanía o estatus migratorio elegible.

Deficiencia moderada. Según NSPIRE, esto incluye deficiencias que, si son evidentes en el hogar o en la propiedad, presentan un riesgo moderado de que se produzca un evento médico adverso que requiera una visita al médico; causen daños temporales; o, si no se tratan, causen o empeoren una afección crónica que pueda tener efectos adversos duraderos para la salud; o que puedan comprometer la seguridad física de un residente o de su propiedad.

Ingresos mensuales ajustados. Una doceava parte de los ingresos ajustados.

Ingresos mensuales. Una doceava parte de los ingresos anuales.

Vivienda mutualista. Incluida en la definición de *cooperativa*.

Nacional. Una persona que debe lealtad permanente a los Estados Unidos, por ejemplo, como resultado de haber nacido en un territorio o posesión de los Estados Unidos.

Normas nacionales para la inspección física de bienes inmuebles. Enfoque de inspección de viviendas del HUD. NSPIRE es una norma de inspección única para todas las unidades incluidas en los programas de vivienda pública, HCV, multifamiliares y de planificación y desarrollo comunitario (CPD). NSPIRE se centra en las áreas que más afectan a los residentes, como la unidad de vivienda.

Familia de personas mayores. Familia cuyo cabeza de familia, cónyuge o único miembro es una persona de al menos 50 años de edad pero menor de 62; o dos o más personas, de al menos 50 años de edad pero menores de 62, que viven juntas; o una o más personas de al menos 50 años de edad pero menores de 62 que viven con uno o más ayudantes internos.

Antes de la implementación de HOTMA 102/104 por parte de la PHA: Activos familiares netos. (1) Valor neto en efectivo después de deducir los costos razonables en que se incurriría para enajenar bienes inmuebles, ahorros,

Acciones, bonos y otras formas de inversión de capital, excluidas las participaciones en terrenos indios en fideicomiso y las cuentas de capital en programas de acceso a la vivienda del HUD. Se excluirá el valor de los bienes muebles necesarios, como muebles y automóviles.

- En los casos en que se haya establecido un fondo fiduciario y el fideicomiso no sea revocable por ningún miembro de la familia o del hogar, ni esté bajo su control, el valor del fondo fiduciario no se considerará un activo mientras el fondo siga estando en fideicomiso. Cualquier ingreso distribuido por el fondo fiduciario se tendrá en cuenta a la hora de determinar los ingresos anuales con arreglo a §5.609.
- Al determinar los activos familiares netos, las PHA o los propietarios, según corresponda, incluirán el valor de cualquier negocio o activo familiar enajenado por un solicitante o inquilino por menos del valor justo de mercado (incluida la enajenación en fideicomiso, pero no en una venta por ejecución hipotecaria o quiebra) durante los dos años anteriores a la fecha de solicitud del programa o de la revisión, según corresponda, que exceda la contraprestación recibida por ello. En el caso de una enajenación como parte de un acuerdo de separación o divorcio, la enajenación no se considerará inferior al valor justo de mercado si el solicitante o inquilino recibe una contraprestación importante que no pueda cuantificarse en dólares.

Tras la aplicación de la PHA HOTMA 102/104: Activos familiares netos. El valor neto en efectivo de todos los activos propiedad de la familia, tras deducir los costes razonables en que se incurriría para enajenar bienes inmuebles, ahorros, acciones, bonos y otras formas de inversión de capital. Al determinar los activos familiares netos, las PHA o los propietarios, según corresponda, deben incluir el valor de cualquier negocio o activo familiar enajenado por un solicitante o inquilino por menos del valor justo de mercado (incluida la enajenación en fideicomiso, pero no en una venta por ejecución hipotecaria o quiebra) durante los dos años anteriores a la fecha de solicitud del programa o de la reevaluación, según corresponda, que exceda la contraprestación recibida por ello. En el caso de una enajenación como parte de un acuerdo de separación o divorcio, la enajenación no se considerará por un valor inferior al valor justo de mercado si el solicitante o inquilino recibe una contraprestación que no sea cuantificable en dólares. El patrimonio neto negativo en bienes inmuebles u otras inversiones no impide al propietario vender la propiedad u otras inversiones, por lo que el patrimonio neto negativo por sí solo no justificaría la exclusión de la propiedad u otras inversiones de los activos familiares.

No ciudadano. Persona que no es ciudadano ni nacional de los Estados Unidos.

Aviso de disponibilidad de fondos (NOFA). Para la autoridad presupuestaria que el HUD distribuye mediante un proceso competitivo, el documento *del Registro Federal* que invita a presentar solicitudes de financiación. Este documento explica cómo solicitar la ayuda y los criterios para la concesión de la financiación.

Oficina del Asesor Jurídico (OGC). El asesor jurídico del HUD.

Exterior. En el marco del NSPIRE, el exterior de la vivienda del HUD (o «áreas exteriores») se refiere al terreno de construcción, los componentes exteriores del edificio y cualquier sistema del edificio situado fuera del edificio o de la unidad. Algunos ejemplos de componentes «exteriores» son las vallas, los muros de contención, los terrenos, el alumbrado, los buzones, los carteles del proyecto, los aparcamientos, los garajes independientes o las cocheras, las entradas para vehículos, las zonas de juego y el equipamiento, los contenedores de basura, las carreteras, los sistemas de drenaje pluvial, los edificios no destinados a vivienda y las aceras. Los componentes que se encuentran en el exterior del edificio también se consideran áreas exteriores

, y algunos ejemplos pueden ser puertas, porches adosados, patios adosados, balcones, cocheras, escaleras de incendios, cimientos, iluminación, tejados, paredes y ventanas.

Hacinamiento. Una unidad que no cuenta con al menos un dormitorio o sala de estar/dormitorio por cada dos personas.

Propietario. Cualquier persona o entidad con derecho legal a alquilar o subalquilar una unidad a un participante.

Unidad propiedad de la PHA. Una unidad de vivienda en un proyecto que: (A) Es propiedad de la PHA (incluido el control mayoritario de la entidad propietaria del proyecto); (B) Es propiedad de una entidad controlada íntegramente por la PHA; o (C) Es propiedad de una sociedad de responsabilidad limitada o una sociedad limitada en la que la PHA (o una entidad controlada íntegramente por la PHA) tiene una participación mayoritaria en el miembro gerente o socio general. Una participación mayoritaria es: (A) Poseer más del 50 % de las acciones de cualquier sociedad anónima; (B) Tener la facultad de nombrar a más del 50 % de los miembros del consejo de administración de una sociedad sin capital social (como una sociedad sin ánimo de lucro); (C) Cuando más del 50 % de los miembros del consejo de administración de cualquier sociedad también son directores, funcionarios o empleados de la PHA; (D) Poseer más del 50 % de todas las participaciones de los miembros gestores de una sociedad de responsabilidad limitada; (E) Poseer más del 50 % de todas las participaciones de los socios generales de una sociedad; o (F) Niveles equivalentes de control en otras estructuras de propiedad.

Plan de la PHA. El plan anual y el plan quinquenal adoptados por la PHA y aprobados por el HUD.

Muestra de control de calidad de la PHA. Muestra anual de archivos o registros seleccionados de manera imparcial y revisados por un supervisor de la PHA (o por otra persona cualificada que no sea la que realizó el trabajo original) para determinar si el trabajo documentado en los archivos o registros se ajusta a los requisitos del programa. Para conocer el tamaño mínimo de la muestra, consulte CFR 985.3.

Participante (familia participante). Una familia que ha sido admitida en el programa de la PHA y que actualmente recibe asistencia del programa. La familia se convierte en participante en la fecha de entrada en vigor del primer contrato HAP firmado por la PHA para la familia (primer día del plazo inicial del contrato de arrendamiento).

Norma de pago. El pago mensual máximo de asistencia para una familia que recibe asistencia en el programa de vales (antes de deducir el pago total del inquilino por parte de la familia).

Persona con discapacidad. *A efectos de la elegibilidad para el programa.* Una persona que tiene una discapacidad según se define en la Ley del Seguro Social o la Ley de Atención a las Discapacidades del Desarrollo, o una persona que tiene una discapacidad física o mental que se prevé que sea de larga duración e indefinida y cuya capacidad para vivir de forma independiente se ve sustancialmente impedida por dicha discapacidad, pero que podría mejorar con unas condiciones de vivienda más adecuadas. Esto incluye a las personas con SIDA o afecciones derivadas del SIDA, pero excluye a las personas cuya discapacidad se basa únicamente en la dependencia de drogas o alcohol. *A efectos de la adaptación razonable.* Una persona con una discapacidad física o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, una persona considerada como tal o una persona con antecedentes de dicha discapacidad.

Portabilidad. Alquiler de una unidad de vivienda con un vale de elección de vivienda de la Sección 8 fuera de la jurisdicción de la PHA inicial.

Instalaciones. El edificio o complejo en el que se encuentra la unidad de vivienda, incluidas las zonas comunes y los terrenos.

Espacio privado. En viviendas compartidas, la parte de una unidad contractual que es para uso exclusivo de una familia asistida.

Propietario del proyecto. La persona o entidad propietaria del proyecto de vivienda que contiene la unidad de vivienda asistida.

Asistencia pública. Prestaciones sociales u otros pagos a familias o individuos, en función de sus necesidades, que se realizan en el marco de programas financiados, por separado o conjuntamente, por los gobiernos federal, estatal o local.

Agencia de vivienda pública (PHA). Cualquier entidad gubernamental o organismo público, o agencia o instrumento de estas entidades, a nivel estatal, municipal o del condado, que esté autorizado para participar o ayudar en el desarrollo o la gestión de viviendas para personas con bajos ingresos en virtud de la Ley de 1937.

Distrito censal calificado. Con respecto a determinadas unidades de crédito fiscal, cualquier distrito censal (o área geográfica equivalente definida por la Oficina del Censo) en el que al menos el 50 % de los hogares tengan unos ingresos inferiores al 60 % de la renta bruta media del área (AMGI), o en el que la tasa de pobreza sea al menos del 25 %, y en el que el distrito censal haya sido designado como distrito censal calificado por el HUD.

Tras la implementación de la PHA de la HOTMA 102/104: Bienes inmuebles. Los bienes inmuebles tienen el mismo significado que el que se les atribuye en la legislación del estado en el que se encuentran.

Alquiler razonable. Un alquiler al propietario que no sea superior al alquiler cobrado: (1) Por unidades comparables en el mercado privado sin ayuda; y (2) Por unidades comparables sin ayuda en el mismo inmueble.

Adaptación razonable. Un cambio, excepción o ajuste de una norma, política, práctica o servicio para permitir que una persona con discapacidad tenga pleno acceso a los programas o servicios de la PHA.

Recibir PHA. En portabilidad: Una PHA que recibe a una familia seleccionada para participar en el programa basado en inquilinos de otra PHA. La PHA receptora emite un vale y proporciona asistencia del programa a la familia.

Recertificación. A veces denominada *reexamen*. El proceso de obtener la documentación de los ingresos totales de la familia que se utiliza para determinar el alquiler que pagará el inquilino durante los siguientes 12 meses si no hay cambios adicionales que comunicar.

Miembro restante de la familia inquilina. La persona que permanece en la vivienda asistida y que puede o no reunir los requisitos para recibir asistencia por sus propias circunstancias (por ejemplo, fallece un cónyuge anciano y deja viuda a una mujer de 47 años que no tiene discapacidad).

Alquiler al propietario. El alquiler mensual total que se debe pagar al propietario en virtud del contrato de arrendamiento de la unidad (también conocido como alquiler contractual). El alquiler al propietario cubre el pago de cualquier servicio de vivienda, mantenimiento y servicios públicos que el propietario esté obligado a proporcionar y pagar.

Solicitud de aprobación de arrendamiento (RTA). Formulario (Formulario HUD-52517) presentado por una familia o en su nombre a una PHA una vez que la familia ha identificado una unidad que desea alquilar utilizando la ayuda de vales para inquilinos.

Preferencia de residencia. Preferencia de la PHA para admitir a familias que residen en cualquier lugar de un área específica, incluidas las familias con un miembro que trabaja o ha sido contratado para trabajar en el área (véase el *área de preferencia de residencia*).

Área de preferencia de residencia. El área específica en la que deben residir las familias para poder optar a la preferencia de residencia.

Entidad responsable. Para la vivienda pública y la asistencia basada en inquilinos de la Sección 8, la asistencia con vales basada en proyectos y los programas de rehabilitación moderada, la entidad responsable es la PHA que administra el programa en virtud de un ACC con el HUD. Para todos los demás programas de la Sección 8, la entidad responsable es el propietario de la Sección 8.

Secretario. El Secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Sección 8. Sección 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937.

Programas cubiertos por la Sección 8. Todos los programas del HUD que prestan asistencia para la vivienda en virtud de la Sección 8 de la Ley de 1937, incluida la vivienda asistida en virtud de la Sección 8 para la que se conceden préstamos en virtud de la Sección 202 de la Ley de Vivienda de 1959.

Programa de Evaluación de la Gestión de la Sección 8 (SEMAP). Sistema utilizado por el HUD para medir el rendimiento de las PHA en áreas clave del programa de la Sección 8. Véase 24 CFR Parte 985.

Sección 214. Sección 214 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1980, en su versión modificada.

Programas cubiertos por la Sección 214. Término colectivo para los programas del HUD a los que se aplican las restricciones impuestas por la Sección 214. Estos programas se establecen en 24 CFR 5.500.

Depósito de garantía. Importe en dólares (máximo establecido según la normativa) que puede utilizarse para pagar el alquiler impagado o los daños causados al propietario al término del contrato de arrendamiento.

Tras la implementación de HOTMA 102/104 por parte de la PHA: Trabajador estacional. Una persona contratada para un puesto a corto plazo y cuyo empleo comienza aproximadamente en la misma época cada año (por ejemplo, en verano o en invierno). Por lo general, se contrata a esta persona para satisfacer las demandas estacionales que surgen en una empresa o industria concreta.

Gastos de instalación. En el alquiler de un espacio para una vivienda prefabricada, los gastos que debe pagar la familia por el montaje, el revestimiento y el anclaje de la vivienda prefabricada.

Deficiencia grave. Según NSPIRE, la categoría grave incluye las deficiencias que, si son evidentes en la vivienda o en la propiedad, presentan un alto riesgo de discapacidad permanente o de lesiones o enfermedades graves para un residente, o que comprometen gravemente la seguridad física de un residente o de su propiedad.

Agresión sexual. Cualquier acto sexual no consentido prohibido por la legislación federal, tribal o estatal, incluso cuando la víctima carece de capacidad para dar su consentimiento (42 U.S.C. 13925(a)).

Orientación sexual. Homosexualidad, heterosexualidad o bisexualidad.

Vivienda compartida. Una unidad ocupada por dos o más familias. La unidad consta de un espacio común para uso compartido por los ocupantes de la unidad y un espacio privado separado para cada familia asistida. (Un tipo de vivienda especial: véase 24 CFR 982.615-982.618).

Persona sola. Persona que vive sola o tiene la intención de vivir sola.

Vivienda de ocupación individual (SRO). Una unidad que no cuenta con instalaciones sanitarias ni de preparación de alimentos, o que cuenta con uno de estos tipos de instalaciones, pero no con ambos. (Un tipo de vivienda especial: véase 24 CFR 982.602–982.605).

Rentas justas de mercado para áreas pequeñas (SAFMR). FMR establecidas para áreas con códigos postales.

Pequeña agencia de vivienda pública rural (PHA). La sección 38 define el término «pequeña agencia de vivienda pública» como una agencia de vivienda pública «para la cual la suma del número de unidades de vivienda pública administradas por la agencia y el número de vales en virtud de la sección 8(o) administrados por la agencia es de 550 o menos» y «que opera predominantemente en una zona rural, tal y como se describe en la sección 1026.35(b)(2)(iv)(A) del título 12 del Código de Regulaciones Federales». Tras considerar los comentarios públicos mencionados anteriormente, el HUD interpreta que «opera predominantemente en una zona rural» significa una PHA pequeña que:

- (1) Tiene un edificio administrativo principal con una dirección física en una zona rural, tal y como se describe en 12 CFR 1026.35(b)(2)(iv)(A); o
- (2) más del 50 % de sus unidades de vivienda pública y unidades con vales en virtud de la sección 8(o) se encuentran en zonas rurales, tal y como se describe en 12 CFR 1026.35(b)(2)(iv)(A). El HUD también aclara que las unidades con vales en virtud de la sección 8(o) incluyen las del programa de vales de elección de vivienda (HCV) basado en los inquilinos y el programa de vales basados en proyectos (PBV).

Número de la Seguridad Social (SSN). Número de nueve dígitos asignado a una persona por la Administración de la Seguridad Social y que identifica el registro de los ingresos de la persona declarados a la Administración de la Seguridad Social. El término no incluye los números con una letra como sufijo que se utilizan para identificar a un beneficiario auxiliar.

Admisión especial. Admisión de un solicitante que no figura en la lista de espera de la PHA o sin tener en cuenta la posición del solicitante en la lista de espera.

Tipos de vivienda especial. Véase la subparte M de la parte 982. La subparte M establece los requisitos reglamentarios especiales para: viviendas SRO, viviendas colectivas, hogares grupales, viviendas compartidas, cooperativas (incluidas las viviendas mutuas) y viviendas prefabricadas (incluido el alquiler de espacios para viviendas prefabricadas).

Reducción específica de las prestaciones sociales. Aquellas reducciones de las prestaciones sociales (para una familia cubierta) que no pueden dar lugar a una reducción de la contribución familiar al alquiler. Una reducción de las prestaciones sociales debido a un fraude relacionado con el programa de prestaciones sociales, o debido a una sanción por incumplimiento de un requisito de la agencia de prestaciones sociales para participar en un programa de autosuficiencia económica.

Cónyuge. El cónyuge del cabeza de familia.

Acoso. Seguir, perseguir o cometer repetidamente actos con la intención de matar, herir, acosar o intimidar; o vigilar con la intención de matar, herir, acosar o intimidar a otra persona; y en el curso de, o como resultado de, dicho seguimiento, persecución, vigilancia o actos repetidos, provocar en una persona un temor razonable a la muerte o a lesiones corporales graves, o causar un daño emocional sustancial a (1) esa persona, (2) un miembro de la familia inmediata de esa persona, o (3) el cónyuge o la pareja íntima de esa persona.

Agencia estatal de recopilación de información salarial (SWICA). La agencia estatal, incluida cualquier agencia tribal india, que recibe informes salariales trimestrales de los empleadores del estado, o un sistema alternativo que el Secretario de Trabajo haya determinado que es eficaz y oportuno para proporcionar información sobre los ingresos relacionados con el empleo y la elegibilidad.

Normas de subsidio. Normas establecidas por una PHA para determinar el número adecuado de dormitorios y el importe del subsidio para familias de diferentes tamaños y composiciones.

Suspensión. El plazo del vale de la familia se suspende desde la fecha en que la familia presenta una solicitud de aprobación del alquiler por parte de la PHA hasta la fecha en que la PHA notifica por escrito a la familia si la solicitud ha sido aprobada o denegada. Esta práctica también se denomina «suspensión».

Alquiler con crédito fiscal. En relación con determinadas unidades con crédito fiscal, el alquiler que se cobra por unidades comparables del mismo tamaño en el edificio que también reciben el crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos, pero que no cuentan con ninguna ayuda adicional para el alquiler (por ejemplo, ayuda en forma de vale para inquilinos).

Abuso tecnológico. Acto o patrón de comportamiento que se produce en el marco de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acoso y que tiene por objeto dañar, amenazar, intimidar, controlar, acosar, hostigar, suplantar, explotar, extorsionar o vigilar a otra persona, salvo en los casos permitidos por la ley, y que se produce mediante cualquier forma de tecnología, incluyendo, entre otras:

- Dispositivos con conexión a Internet
- Espacios y plataformas en línea
- Ordenadores
- Dispositivos móviles
- Cámaras y programas de imagen
- Aplicaciones
- Dispositivos de localización
- Tecnologías de comunicación
- Cualquier otra tecnología de emergencia

Anexo al contrato de alquiler. Para el programa de vales de elección de vivienda, el texto del contrato de alquiler exigido por el HUD en el contrato entre el inquilino y el propietario.

Inquilino. La persona o personas (excepto los ayudantes internos) que firman el contrato de arrendamiento como arrendatarios de la vivienda.

Servicios públicos pagados por el inquilino. Servicios públicos y servicios que no están incluidos en el alquiler al propietario y son responsabilidad de la familia asistida, independientemente de si el pago se realiza a la empresa de servicios públicos o al propietario. Los servicios públicos y los servicios son aquellos necesarios en la localidad para proporcionar una vivienda que cumpla con los HQS. Los servicios públicos y los servicios también pueden incluir aquellos exigidos por el HUD a través de un aviso *en el Registro Federal* después de dar la oportunidad al público de presentar comentarios.

Alquiler del inquilino al propietario. Véase «alquiler de la familia al propietario».

Duración del contrato de alquiler. El tiempo que el inquilino se compromete por escrito a vivir en una vivienda.

Pago total del inquilino (TTP). El importe total que la fórmula de alquiler del HUD exige al inquilino que pague en concepto de alquiler y servicios públicos.

Tras la implementación de la PHA de la HOTMA 102/104: Ingresos no ganados. Cualquier ingreso anual, calculado según el 24 CFR 5.609, que no sea un ingreso ganado.

Unidad. Según NSPIRE, una unidad (o «unidad de vivienda») de vivienda del HUD se refiere a los componentes interiores de una unidad individual. Algunos ejemplos de componentes incluidos en el interior de una unidad pueden ser el balcón, el cuarto de baño, el sistema de llamada de emergencia (si procede), los dispositivos de monóxido de carbono, el techo, las puertas, los sistemas eléctricos, el patio cerrado, los suelos, el sistema de climatización (cuando se proporciona en unidades individuales), la cocina, la iluminación, los enchufes, los detectores de humo, las escaleras, los interruptores, las paredes, el calentador de agua y las ventanas.

Servicios públicos. Agua, electricidad, gas, otros tipos de calefacción, refrigeración, combustibles para cocinar, recogida de basura y servicios de alcantarillado. El servicio telefónico no está incluido.

Subsidio para servicios públicos. Si el costo de los servicios públicos (excepto el teléfono) y otros servicios de vivienda para una unidad asistida no está incluido en el alquiler del inquilino, sino que es responsabilidad de la familia que ocupa la unidad, se pagará una cantidad igual a la estimación realizada o aprobada por una PHA o el HUD del costo mensual de un consumo razonable de dichos servicios públicos y otros servicios para la unidad por parte de un hogar que ahorra energía y tiene circunstancias modestas, de conformidad con los requisitos de un entorno de vida seguro, sanitario y saludable.

Reembolso de servicios públicos. En el programa de vales, la parte del pago de la ayuda para la vivienda que excede el importe del alquiler al propietario.

Cargo por conexión a servicios públicos. En el alquiler de un espacio para una casa prefabricada: Costes que debe pagar una familia por conectar la casa prefabricada a servicios públicos como el agua, el gas, la electricidad y el alcantarillado.

Familia con ingresos muy bajos. Una familia con ingresos bajos cuyos ingresos anuales no superan el 50 % de los ingresos medios de la zona, según lo determinado por el HUD, con ajustes para familias más pequeñas y más numerosas. El HUD puede establecer límites de ingresos superiores o inferiores al 50 % de los ingresos medios de la zona si considera que tales variaciones son necesarias debido a ingresos familiares inusualmente altos o bajos. Este es el límite de ingresos para el programa de vales de elección de vivienda.

Veterano. Persona que ha prestado servicio activo en el ejército o la marina de los Estados Unidos en cualquier momento y que ha sido dada de baja o liberada en condiciones que no sean deshonorosas.

Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA). Prohíbe denegar la admisión al programa a un solicitante que reúna los requisitos necesarios o suspender la asistencia por el hecho de que el solicitante o el participante en el programa sea o haya sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas.

Actividad delictiva violenta. Cualquier actividad delictiva ilegal que tenga como uno de sus elementos el uso, el intento de uso o la amenaza de uso de la fuerza física contra la persona o la propiedad de otra persona.

Vale (vale de elección de vivienda). Documento expedido por una PHA a una familia seleccionada para participar en el programa de vales de elección de vivienda. Este documento describe el programa y los procedimientos para que la PHA apruebe una unidad seleccionada por la familia. El vale también establece las obligaciones de la familia en virtud del programa.

Titular del vale. Una familia que posee un vale con un plazo vigente (tiempo de búsqueda).

Programa de vales. El programa de vales para la elección de vivienda.

Lista de espera. Lista de familias organizadas según las normas del HUD y la política de la PHA que están a la espera de que se libere una unidad.

Admisión en la lista de espera. Admisión desde la lista de espera de la PHA.

Asistencia social. Asistencia económica procedente de programas de asistencia social federales o estatales, incluida la asistencia prestada en virtud del TANF y la asistencia general. No incluye la asistencia destinada exclusivamente a sufragar los gastos de vivienda, ni los programas que prestan asistencia sanitaria, cuidado de niños u otros servicios a familias trabajadoras. Para el programa FSS (24 CFR 984.103), la asistencia social incluye únicamente los pagos en efectivo destinados a satisfacer las necesidades básicas continuas de una familia. No incluye las prestaciones no recurrentes a corto plazo destinadas a hacer frente a situaciones de crisis individuales, los subsidios de trabajo, los servicios de apoyo como el cuidado de niños y el transporte proporcionados a las familias que trabajan, los créditos fiscales reembolsables por ingresos del trabajo, las contribuciones a las cuentas de desarrollo individual en el marco del TANF y las distribuciones de dichas cuentas, los servicios como el asesoramiento, gestión de casos, apoyo entre pares, información y derivación sobre cuidado infantil, empoderamiento financiero, servicios de transición, retención del empleo, promoción laboral y otros servicios relacionados con el empleo que no proporcionan apoyo básico a los ingresos, cantidades destinadas exclusivamente a cubrir los gastos de vivienda, cantidades para atención médica, el Programa de Asistencia Nutricional Suplementaria (SNAP) y la asistencia de emergencia para el alquiler y los servicios públicos, SSI, SSDI o la seguridad social, y subvenciones del TANF destinadas exclusivamente a niños o a niños sin necesidades, concedidas a un niño dependiente o en su nombre, basadas únicamente en las necesidades del niño y no en las necesidades de la persona que lo tiene a su cargo en ese momento y que no es su progenitor.

Retención. Suspender los pagos de HAP a un propietario mientras se retienen para un posible desembolso retroactivo.

HOTMA 102/104 Apéndice al Plan Administrativo Propósito del

Apéndice

El HUD publicó una norma definitiva el 14 de febrero de 2023, en la que se revisaban las regulaciones relacionadas con los ingresos, los activos, los ingresos ajustados, la verificación y las reexaminaciones (entre otras), con el fin de aplicar las secciones 102 y 104 de la HOTMA. Aunque las nuevas regulaciones entraron en vigor el 1 de enero de 2024, el HUD ha retrasado la fecha de cumplimiento de la HOTMA 102/104. Inicialmente, el HUD publicó una fecha de cumplimiento aplazada al 1 de enero de 2025, pero volvió a aplazar la fecha de cumplimiento de la HOTMA 102/104 y no se ha facilitado una nueva fecha. *El cumplimiento* de las secciones 102 y 104 de la HOTMA no solo implica aplicar las normas de la HOTMA 102/104 a los programas afectados, sino también informar en el nuevo sistema del Portal de Información sobre Vivienda (HIP) del HUD. En la actualidad, las PHA siguen sin poder cumplir con la HOTMA 102/104 porque el cumplimiento depende de la transición del sistema IMS/PIC del HUD (que no puede aceptar el formulario HUD-50058 conforme a la HOTMA) al nuevo sistema HIP del HUD (que será el único sistema que aceptará el formulario HUD-50058 conforme a la HOTMA). Las PHA no pueden realizar la transición a la HOTMA hasta que el HIP esté en funcionamiento, sea compatible con la HOTMA y sea accesible. Sin embargo, el HUD ha determinado que algunas políticas de la HOTMA 102/104 no dependen de los sistemas de transición y pueden aislarse fácilmente de otros cambios en las políticas de la HOTMA 102/104. Estas políticas pueden aplicarse antes de la migración al HIP.

El HUD declaró que las PHA pueden actualizar sus documentos normativos antes de determinar la fecha en la que realizarán la transición a todas las políticas de las secciones 102 y 104 de la HOTMA. El HUD declaró que, con el fin de actualizar sus documentos normativos para la HOTMA en estas circunstancias, las PHA pueden crear un apéndice que contenga las políticas de la HOTMA que se incorporarán en una fecha posterior. La política modelo adopta este enfoque. Las políticas de la HOTMA 102/104 se proporcionan en cada área afectada de la política modelo. Sin embargo, con la excepción de las políticas que el HUD ha indicado que pueden adoptarse anticipadamente, las políticas de la HOTMA que están «en suspenso» se indican como tales en la política modelo. Además, se ha incluido un apéndice para señalar explícitamente aquellas políticas que están en suspenso.

Políticas HOTMA 102/104 aún no implementadas

Capítulo 00

No se aplica ninguna política HOTMA

102/104. Capítulo 1

No se aplican políticas HOTMA 102/104.

Capítulo 2

No se aplican políticas HOTMA 102/104.

Capítulo 3

La sección **3-I.B. FAMILIA Y HOGAR** de la política modelo se modifica para cumplir con la sección E.1 de la Notificación PIH 2023-27, **Definición de familia.**

La sección **3-I.K. NIÑOS EN ACOGIDA Y ADULTOS EN ACOGIDA** de la política modelo se modifica para cumplir con la sección E.2 de la Notificación PIH 2023-27, **Nuevas definiciones de adulto en acogida y niño en acogida**

La sección **3-II.D. CONSENTIMIENTO DE LA FAMILIA PARA LA DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN** de la política modelo se modifica para cumplir con la sección J.2 de la Notificación PIH 2023-27, **Revocación del consentimiento.**

La sección **III.C. RESTRICCIÓN DE LA ASISTENCIA EN FUNCIÓN DE LOS BIENES** de la política modelo se modifica para cumplir con la sección A.1 de la Notificación PIH 2023-27, **Limitación de activos**

No se aplican las políticas HOTMA

102/104. Capítulo 5

No se aplican las políticas HOTMA 102/104.

Capítulo 6

Antes de la fecha de cumplimiento de la PHA con la HOTMA, la PHA seguirá las políticas del Capítulo 6.A.

A partir de la fecha de cumplimiento de la HOTMA por parte de la PHA, esta seguirá las políticas del capítulo 6.B. Capítulo 7

Antes de la fecha de cumplimiento de la HOTMA por parte de la PHA, esta seguirá las políticas del capítulo 7.A. A partir de la fecha de cumplimiento de la HOTMA por parte de la PHA, esta seguirá las políticas del capítulo 7.B.



Capítulo 8

No se aplican las políticas HOTMA 102/104. Sin embargo, antes de la fecha de cumplimiento de NSPIRE, la PHA seguirá las políticas del Capítulo 8.A. A partir de la fecha de cumplimiento de NSPIRE, la PHA seguirá las políticas del Capítulo 8.B.

Capítulo 9

No se aplican las políticas HOTMA

102/104. Capítulo 10

No se aplican las políticas HOTMA 102/104.

Capítulo

Antes de la fecha de cumplimiento de la HOTMA por parte de la PHA, esta seguirá las políticas del capítulo 11.A. A partir de la fecha de cumplimiento de la HOTMA por parte de la PHA, esta seguirá las políticas del capítulo 11.B. Capítulo 12

La sección **12-I.D. TERMINACIÓN OBLIGATORIA DE LA ASISTENCIA** de la política modelo se modifica para cumplir con la sección J.2 de la Notificación PIH 2023-27, **Revocación del consentimiento**

La sección **12-I.E. POLÍTICAS OBLIGATORIAS Y OTRAS RESCISIONES AUTORIZADAS** de la política modelo
SE añaden para cumplir con la sección A.1 de la Notificación PIH 2023-27, **Limitación de activos**

Capítulo 13

No se aplican las políticas HOTMA

102/104. Capítulo 14

La sección **14-II.D. ERRORES CAUSADOS POR LA PHA O ABUSO DEL PROGRAMA** de la póliza modelo se modifica para cumplir con 24 CFR 5.609(c)(4), **Errores de minimis.**

Capítulo 15

No se aplican las políticas HOTMA 102/104.

Capítulo

No se aplican las políticas HOTMA 102/104.

Capítulo

No se aplican las políticas HOTMA 102/104.

Capítulo 18

No se aplican las políticas HOTMA 102/104.

Capítulo 19

No se aplican las políticas HOTMA

102/104. Glosario

Las siguientes definiciones son aplicables tras la implementación de HOTMA 102/104 por parte de la PHA:

- Ingresos anuales (revisados)
- Jornalero
- Error de minimis
- Ingresos ganados
- Familia (revisado)
- Hijo en acogida
- Adulto en acogida
- Contratista independiente
- Índice de inflación
- Activos familiares netos (revisado)
- Bienes inmuebles
- Trabajador temporal
- Ingresos no derivados del trabajo

