

**ALLEGHENY
COUNTY
HOUSING
AUTHORITY**



**PLAN ADMINISTRATIVO
PARA
VALE DE ELECCIÓN DE VIVIENDA y
BONO BASADO EN PROYECTOS
PROGRAMAS**



**EQUAL HOUSING
OPPORTUNITY**



Autoridad de Vivienda

PROGRAMA DE VALES DE ELECCIÓN DE VIVIENDA: PLAN ADMINISTRATIVO DE LA PROGRAMAS DE VALES DE ELECCIÓN DE VIVIENDA DE HCV

Introducción.....	1
Finalidad del Plan Administrativo	1
Sección I. Condiciones y Objetivos Especiales del Programa HCV	1
Un Objetivos del Programa	1
Sección II. Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades.....	2
Un. La no discriminación y la promoción afirmativa de la vivienda justa.....	2
B. Leyes y Regulaciones Federales Aplicables	2
C. Trato equitativo.....	3
D. Proporcionar información a las familias y a los propietarios.....	4
E. Quejas por discriminación	4
F. Adaptaciones razonables para personas con discapacidades	4
G. Denegación o terminación de la asistencia	7
H. Proporcionar información en idiomas distintos del inglés para personas con dominio limitado del inglés.....	8
Sección III Disposiciones Administrativas Generales de la Operación del Programa.....	9
A. Calidad Control y análisis de datos.....	8
B. Privacidad Derechos de los clientes	8
C. Legal Jurisdicción de los programas de ACHA	9
D. Conformidad con las Reglas y Regulaciones Federales.....	9
E. Archivo Retención	9
F. Tipos de vivienda elegibles	9
G. Familias asistidas continuamente	10
H. Objetivos de la evaluación de la gestión	10
I. Alcance a las familias elegibles, mercadeo afirmativo	11
J. Alcance a los propietarios	11
K. Alcance a los propietarios en áreas de baja pobreza.....	11
Sección IV. Calificación para la admisión al programa de vales	12
Un. Criterios de elegibilidad	12
B. Verificación de antecedentes penales	14
C. Criterios adicionales de elegibilidad de HUD.....	15
D. Otro Requisitos de Admisión - Deudas Contraídas con ACHA	16
E. Vivienda Pública y Antiguos Participantes.....	16
Sección V. Proceso de Admisión	17
Un Cuándo se aceptan las solicitudes	17



B	Cómo se organiza la lista de espera	17
C.	El Aplicación.....	17
D.	Abertura la lista de espera.....	17
E.	Terminación de Aplicaciones.....	18
F.	Continuamente Familias Asistidas/Admisiones Especiales.....	18
G.	Administración de la Lista de Espera	18
H.	Selección de la lista de espera: El programa HCV	19
I.	Requisito de focalización de ingresos	19
J.	Determinación de inelegibilidad y revisión informal.....	20
K.	Briefing y emisión de comprobantes.....	21
L.	Promoción de oportunidades de vivienda.....	21
M.	El plazo de los vales.....	21
	Sección VI. Normas de Pago y Subsidio.....	23
Un.	Estándares de pago	27
B.	Estándar de Subsidio Familiar al momento de la Admisión.....	27
C.	Ayudantes internos.....	28
D.	Norma de Subsidio Familiar durante la participación	29
E.	Normas de ocupación.....	26
F.	Tamaño de la unidad seleccionada por el titular del cupón.....	27
G.	Miembro restante de la familia	27
H.	Ausencia temporal del jefe de familia	27
Yo.	Separación o divorcio	32
J.	Determinación de la participación de la familia en el costo de la vivienda	33
K.	Exención del Requisito de Alquiler Mínimo	29
L.	Ajustes a los ingresos.....	34
M.	Verificación de Ingresos, Activos y Deducciones	34
N.	Contribuciones no monetarias a las familias	34
O.	Carga Máxima de Alquiler Inicial	30
P.	Subsidio de servicios públicos.....	30
Q.	Reembolsos de servicios públicos.....	35
	Sección VII Solicitud de Aprobación, Inspección y Arrendamiento de Arrendamiento	30
Un.	Vigencia del Bono y Prórrogas	35
B.	Portabilidad y Movimientos.....	31
C.	Restricciones sobre el alquiler a familiares	31
D.	Pedir para la aprobación de arrendamiento	32
E.	Dueño Información en el paquete RFTA	32
F.	RFTA Limitación.....	33
G.	Chequeo y Requisitos de Depósito de Seguridad	33
H.	HAP Políticas de ejecución	33
I.	No Vivienda Acuerdos.....	34
J.	Vivienda Normas de calidad e inspecciones	34



K.	Adicional Requisitos de inspección	35
L.	El Proceso de inspección	35
M.	Disminución de Pago de Asistencia para la Vivienda.....	39
N.	Alquilar Determinación de razonabilidad	40
O.	Vivienda Contratos de Pago de Asistencia con Arrendadores	43
P.	Mensual Pagos HAP	43
Sección VIII. Operaciones en curso del programa		44
A.	Aumentos de alquiler a los propietarios.....	44
B.	Recertificación Anual.....	44
C.	Cambios provisionales en los ingresos y la composición familiar	46
D.	Desestimación de Ingresos del Trabajo	50
E.	Ausencias familiares de la unidad	51
F.	Miembros restantes de la familia	51
G.	Mudanzas familiares.....	51
H.	Superposición de pagos HAP.....	54
I.	Rescisión del contrato de arrendamiento de un participante: Motivos de rescisión	54
J.	Aviso requerido para la terminación del contrato de arrendamiento ..	54
K.	Cambio de Propiedad o Compañía de Administración de Propiedades	
55		
Sección IX. Programas, características y opciones especiales.....		55
Un	Programas Especiales de HUD.....	55
B.	Programas Especiales de ACHA.....	56
Sección X. Terminación de la asistencia		66
Un.	Terminaciones de familias basadas en las regulaciones del programa	
66		
B.	Notificación de terminación del participante	68
C.	La Ley de Violencia contra la Mujer.....	68
D.	Terminación de los pagos de ACHA HAP	69
Sección XI. Audiencias informales.....		60
Un	Situaciones en las que ACHA ofrecerá audiencias informales.....	60
B.	Situaciones en las que ACHA no ofrecerá audiencias informales.....	60
C	Aviso al participante	61
D.	El Consejero Auditor.....	61
E.	Derechos del Participante	61
F.	Derechos de ACHA	62
G.	Desarrollo de la audiencia oficiosa	62
H.	La decisión	62
Yo.	Situaciones en las que las decisiones de las audiencias informales no son vinculantes para la ACHA.....	63
Sección XII. Proceso para la Reducción del Programa cuando la Autoridad Presupuestaria de HUD es Insuficiente.....		63
Un.	Determinación de rescindir los contratos HAP	63



B.	Orden de Terminación/Retiro	63
C.	Reanudación de la asistencia para las familias afectadas	64
Sección XIII. Determinación de los ingresos y la renta.....		74
Un.	Ingresos anuales 24 CFR § 5.609	74
B.	Ingresos excluidos 24 CFR § 5.609.....	76
C.	Anticipación de ingresos anuales 24 CFR § 5.609(d).....	81
D.	Ingresos ajustados 24 CFR § 5.611	81
E.	Alquiler de cómputo 24 CFR § 5.628.....	82
Sección XIV.....		Definiciones
74		



Plan Administrativo del Programa de Vales de Elección de Vivienda

Introducción

La Autoridad de Vivienda del Condado de Allegheny (ACHA, por sus siglas en inglés) administra una variedad de programas basados en inquilinos y proyectos bajo la Sección 8 de la Ley de Vivienda de 1937. La administración de estos programas cumple con las regulaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) para los programas HCV y PBV, según lo establecido en el título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés), Parte 982, 983 et al. ACHA cumple con todas las leyes federales, estatales y locales de vivienda. Las definiciones de los términos utilizados en este Plan Administrativo se encuentran en la última sección de este Plan,

Finalidad del Plan Administrativo

El Plan Administrativo establece políticas para funciones y operaciones que no se rigen por las regulaciones federales para el Programa de Vales de Elección de Vivienda y otros programas especiales administrados por ACHA.

El Plan Administrativo, en lo sucesivo denominado el "Plan", abarca tanto la admisión como la participación continuada en los programas.

Solo la Junta de Comisionados de ACHA está autorizada a aprobar cambios al Plan. ACHA es responsable de cumplir con todos los cambios posteriores en las regulaciones de HUD relacionadas con los programas administrados por ACHA. Si dichos cambios entran en conflicto con este Plan, las regulaciones de HUD tienen prioridad. Cuando surjan circunstancias no contempladas en las disposiciones de este Plan, se revisarán caso por caso y se tomarán las medidas apropiadas según se justifique. Estas acciones serán documentadas por el Director de Programas de Vales y/o el Director Ejecutivo. Si surge un conflicto entre las regulaciones identificadas en este Plan, prevalecerán las regulaciones específicamente promulgadas para el programa aplicable.

Mediante la adopción de este Plan Administrativo, la Junta de Comisionados autoriza a la ACHA a realizar cargos autorizados por el HUD (véase **24 CFR § 982.155**) contra la reserva de cuotas administrativas.

El personal de ACHA desarrollará (y revisará cuando sea necesario) procedimientos operativos, sistemas, formularios y métodos diseñados para garantizar que las políticas establecidas en este Plan Administrativo sean administradas de manera correcta, justa y uniforme por todo el personal del programa.

Sección I. Condiciones y Objetivos Especiales del Programa HCV

Un. Objetivos de los programas de VHC

El objetivo de ACHA en la administración de los programas de Vales de Vivienda es proporcionar viviendas asequibles decentes, seguras e higiénicas a familias de bajos ingresos que de otro modo no podrían obtener una vivienda adecuada. El número de familias atendidas está limitado por la cantidad de fondos disponibles y la disponibilidad de viviendas adecuadas a precios razonables.



El Programa HCV ofrece a las familias participantes una mayor variedad de oportunidades de vivienda al subsidiar los pagos de alquiler a los propietarios privados. A través de este programa, ACHA ayuda a las familias de bajos ingresos a obtener viviendas de calidad dentro de la jurisdicción geográfica de ACHA.

A través de la administración del programa, ACHA deberá:

1. garantizar el cumplimiento de los estándares de calidad de la vivienda.
2. asegurarse de que no se paguen más que alquileres razonables por todas las unidades bajo contrato en el Programa HCV.
3. Ofrecer a todas las familias actuales y futuras del Programa de Vales asesoramiento y asistencia de referencia sobre la siguiente base de prioridad:
 - a. todas las familias de HCV que residen en una unidad en la que el pago al arrendador se reduce debido a una inspección fallida; y
 - b. todas las demás familias de VHC.
4. hacer todo lo posible para ayudar a un porcentaje sustancial de sus familias de HCV a encontrar unidades en vecindarios de baja pobreza.

Sección II. Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades

A. La no discriminación y la promoción afirmativa de la vivienda justa

ACHA promueve afirmativamente la Vivienda Justa y trabaja para eliminar los impedimentos a la Vivienda Justa en la administración del programa cumpliendo plenamente con todas las leyes federales, estatales y locales contra la discriminación y administra los programas de acuerdo con las reglas y regulaciones que rigen la Vivienda Justa y la Igualdad de Oportunidades en la vivienda y la comercialización del programa a los miembros elegibles de las clases protegidas que son "menos propensos a solicitarlo".

ACHA no discriminará a ningún solicitante, participante o arrendador por motivos de raza, color, origen nacional o étnico o ascendencia, religión, sexo, edad, discapacidad, orientación sexual, identidad de género, fuente de ingresos, estado civil o presencia de niños en un hogar (clases protegidas); Tampoco se aplicará ningún criterio, ni se considerará información perteneciente a atributos o comportamientos que puedan ser imputados por algunos a un grupo o categoría en particular. ACHA no negará a ninguna familia la oportunidad de solicitar una vivienda (cuando la lista de espera esté abierta) ni negará a ningún solicitante elegible la oportunidad de arrendar una unidad de vivienda que cumpla con las necesidades de la familia y los requisitos del programa.

B. Leyes y Regulaciones Federales Aplicables

Las leyes federales exigen que las PHA traten a todos los solicitantes y participantes por igual, proporcionando la misma calidad de servicio, independientemente de las características y antecedentes familiares. La ACHA cumple plenamente con todas las leyes federales, estatales y locales contra la discriminación, y con las normas y reglamentos que rigen la vivienda justa y la igualdad de oportunidades en la vivienda y el empleo, incluyendo:



1. Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964
2. 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)
3. Orden Ejecutiva 11063
4. Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973
5. La Ley de Discriminación por Edad de 1975
6. Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (en la medida en que se aplique, de lo contrario, rigen la Sección 504 y las Enmiendas de Vivienda Justa)
7. Ley de Reautorización de la Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés)
8. Igualdad de acceso a la vivienda en los programas de HUD, independientemente de la orientación sexual o la identidad de género
9. Promover afirmativamente los requisitos de vivienda justa

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

ACHA respetará y cumplirá con las leyes estatales u ordenanzas locales aplicables y cualquier legislación que proteja los derechos individuales de los inquilinos, solicitantes o personal que pueda promulgarse posteriormente, siempre y cuando dichas leyes u ordenanzas no entren en conflicto con las leyes federales.

C. Trato equitativo

La ACHA no usará la membresía en ninguna clase protegida para:

1. Negar a cualquier familia la oportunidad de solicitar vivienda, ni negar a ningún solicitante calificado la oportunidad de participar en el programa de Vales de Elección de Vivienda
2. Proporcionar una vivienda diferente a la que se proporciona a los demás.¹
3. Someter a cualquier persona a segregación o trato desigual
4. Restringir el acceso de cualquier persona a cualquier beneficio disfrutado por otros en relación con el programa de vivienda.
5. Tratar a una persona de manera diferente al determinar la elegibilidad u otros requisitos para la admisión.
6. Dirigir a un solicitante o participante hacia o desde un área en particular en función de cualquiera de estos factores.
7. Negar a cualquier persona el acceso al mismo nivel de servicios
8. Negar a cualquier persona la oportunidad de participar en un grupo de planificación o asesoramiento que es una parte integral del programa de vivienda

¹ Excepto cuando sea necesario para proporcionar a las personas con discapacidades servicios especiales para lograr la igualdad de acceso a los programas.



9. Discriminar en la provisión de transacciones inmobiliarias residenciales
10. Discriminar a alguien porque está relacionado o asociado con un miembro de una clase protegida
11. Publicar o hacer que se publique un anuncio o aviso que indique la disponibilidad de viviendas que prefieran o excluyan a personas que sean miembros de una clase protegida.

D. Proporcionar información a las familias y a los propietarios

1. La ACHA se asegurará de que las familias y los propietarios estén plenamente al tanto de todas las leyes y regulaciones de derechos civiles aplicables. Como parte del proceso de información, la ACHA proporcionará información a las familias solicitantes sobre los requisitos de derechos civiles y la oportunidad de alquilar en una amplia gama de vecindarios. **24 CFR 982.301**
2. El contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda (HAP, por sus siglas en inglés) informa a los propietarios del requisito de no discriminar a ninguna persona por motivos de raza, color, religión, sexo, nacionalidad, edad, estado familiar, orientación sexual, identidad de género o discapacidad en relación con el contrato. Además, el contrato detalla el trato prohibido a las víctimas protegidas por la Ley de Violencia contra la Mujer.

E. Quejas por discriminación

1. Si un solicitante o participante cree que un miembro de la familia ha sido discriminado por ACHA o por un propietario, la familia debe informar al Director de HCVP de ACHA.
2. HUD requiere que ACHA haga todos los intentos razonables para determinar si las afirmaciones del solicitante o participante tienen mérito y tomar cualquier acción correctiva justificada.
3. Además, ACHA proporcionará información a los solicitantes y participantes sobre las quejas de discriminación en la vivienda en la sesión informativa familiar y los paquetes del programa. La información incluye referencias a la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades de HUD, y servicios legales de bajo costo proporcionados a través de Servicios Legales.
4. Todos los Formularios de Información sobre Vivienda Justa y Quejas por Discriminación aplicables se pondrán a disposición de los solicitantes y participantes, incluidos el formulario HUD-903 o el formulario HUD-903A.

F. Adaptaciones razonables para personas con discapacidades

1. ACHA, como agencia pública que proporciona viviendas de bajo alquiler a familias elegibles, tiene la obligación legal de proporcionar "adaptaciones razonables" a los solicitantes y participantes si ellos o algún miembro de la familia tienen una discapacidad. **24 CFR § 8.4**
2. Un solicitante o participante con una discapacidad puede solicitar información o una adaptación comunicándose con el Departamento de Vivienda Pública.
3. Una adaptación razonable es una modificación o cambio que ACHA puede hacer a



sus oficinas, métodos o procedimientos para ayudar a un solicitante o participante con una discapacidad que de otro modo sería elegible para aprovechar al máximo y utilizar los programas de ACHA, incluidos aquellos que son operados por otras agencias en el espacio público propiedad de ACHA. **24 CFR § 8.20**

4. Una adaptación no es razonable si: **24 CFR § 8.21(b) y 24 CFR § 8.24(a)(2)**
 - a. Causa una carga financiera y administrativa indebida; o
 - b. Representa una alteración fundamental en la naturaleza del programa de ACHA.
5. Sujeto a las pruebas de cargas indebidas y alteraciones fundamentales, ACHA corregirá situaciones físicas en sus oficinas o procedimientos que creen una barrera para la igualdad de oportunidades de vivienda para todos.
6. Para permitir que las personas con discapacidades aprovechen al máximo el programa de vivienda y los programas no relacionados con la vivienda de la ACHA, de acuerdo con la Sección 504 y la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988, la ACHA cumplirá con todos los requisitos y prohibiciones de la ley aplicable.
7. Las acciones específicas se describen en los *Procedimientos sobre Derechos Civiles y Derechos de las Personas con Discapacidad* y el *Procedimiento sobre Ajustes Razonables para Solicitantes y Participantes de HCV*. **24 CFR § 8.4**
8. Las instalaciones y programas utilizados por los solicitantes y participantes deberán ser accesibles para personas en sillas de ruedas, personas con discapacidades sensoriales y otras personas con discapacidades. Las oficinas administrativas y de solicitudes, las salas de audiencias, etc. podrán ser utilizadas por residentes con una amplia gama de discapacidades. **24 CFR § 8.21**
9. Los documentos y procedimientos utilizados por los solicitantes y residentes serán accesibles para aquellos con discapacidades visuales, auditivas u otras discapacidades sensoriales. Además, todos los documentos se redactarán de forma sencilla y clara para permitir que los solicitantes con discapacidades cognitivas o de aprendizaje entiendan lo máximo posible. Los métodos utilizados para garantizar que la comunicación sea comprensible para las personas con discapacidad se describen en el *Procedimiento sobre los derechos civiles y los derechos de las personas con discapacidad*. **24 CFR § 8.6**
10. Ejemplos de adaptaciones razonables incluyen, pero no se limitan a, **24 CFR § 8.4**
 - a. Hacer modificaciones a una oficina o instalación administrativa de ACHA para que sea totalmente accesible para que pueda ser utilizada por un miembro de la familia con una silla de ruedas.
 - b. Permitir que las solicitudes y los reexámenes se completen por correo cuando es difícil para las personas con discapacidades venir a las oficinas de ACHA.
 - c. Realizar visitas domiciliarias en lugar de requerir que los solicitantes y participantes acudan a las oficinas de ACHA.
 - d. Usar estándares de pago más altos (dentro del rango aceptable, como excepción al estándar de pago actual de hasta el 120 por ciento del Alquiler Justo de Mercado



de HUD) si la ACHA determina que esto es necesario para permitir que una persona con discapacidades obtenga una unidad de vivienda equivalente a las disponibles para familias sin miembros discapacitados.

- e. Proporcionar extensiones de tiempo para ubicar una unidad cuando sea necesario debido a la falta de unidades accesibles o desafíos especiales de la familia en la búsqueda de una unidad.
- f. Permitir que una persona designada o defensora autorizada participe en el proceso de solicitud o certificación y en cualquier otra reunión con el personal de ACHA.
- g. Exhibir carteles y otra información sobre la vivienda en lugares de la oficina de ACHA de tal manera que se puedan leer fácilmente desde una silla de ruedas.
- h. Permitir que un participante se mude de un apartamento que no puede ser accesible a un apartamento que es o puede ser accesible, incluso cuando la mayoría de las mudanzas no están permitidas.
- i. Ensanchar la puerta de un salón comunitario o baño público propiedad de ACHA para que una persona en silla de ruedas pueda usar las instalaciones.
- j. Intervenir con un arrendador para que él/ella permita que un participante con una discapacidad haga modificaciones a la unidad según lo permita la Ley de Vivienda Justa.
- k. Asegurarse de que los procesos de ACHA sean comprensibles para los solicitantes y residentes con discapacidades sensoriales o cognitivas, incluidos, entre otros, **24 CFR § 8.6**
 - 1) Comunicarse con los solicitantes y residentes con discapacidades de la manera que mejor se adapte a sus necesidades. Esto significa que a todos los solicitantes con discapacidades se les preguntará sobre su método preferido de comunicación y ACHA NO se basará simplemente en las cartas enviadas a cada solicitante y participante.
 - 2) Poner a disposición de un solicitante o residente con discapacidad visual documentos de letra grande, documentos en Braille, casetes o un lector durante las entrevistas o reuniones con el personal de ACHA.
 - 3) Poner un intérprete de lenguaje de señas a disposición de un solicitante con una discapacidad auditiva durante las entrevistas o reuniones con el personal de ACHA.
 - 4) Permitir que un solicitante o residente esté acompañado o representado por un miembro de la familia, amigo o defensor en todas las reuniones y entrevistas con ACHA si la persona desea dicha representación.
 - 5) Permitir que una agencia o individuo externo ayude a un solicitante con una discapacidad a cumplir con los criterios de selección de solicitantes de la ACHA.



- I. Las modificaciones de unidades a unidades PBV que son propiedad o están controladas por ACHA están cubiertas en el Anexo PBV.
11. Una familia solicitante que tiene un miembro con una discapacidad aún debe poder cumplir con las obligaciones esenciales de arrendamiento. Deben ser capaces **de 24 CFR § 8.3**
 - a. para pagar el alquiler y otros cargos (por ejemplo, facturas de servicios públicos) según lo requerido por el contrato de arrendamiento de manera oportuna.
 - b. Cuidar y evitar dañar la unidad y las áreas comunes.
 - c. utilizar las instalaciones y el equipo de manera razonable.
 - d. para no crear riesgos para la salud o la seguridad, y para informar sobre las necesidades de mantenimiento.
 - e. no interferir con los derechos y el disfrute pacífico de los demás, y evitar dañar la propiedad de los demás.
 - f. no participar en actividades delictivas prohibidas que amenacen la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes o personal; y no participar en actividades delictivas relacionadas con las drogas; y
 - g. para cumplir con las reglas necesarias y razonables y los requisitos del programa de HUD y ACHA.

No hay ningún requisito de que los miembros con una discapacidad puedan hacer estas cosas sin ayuda. Si un solicitante o familiar residente necesita ayuda con una de las obligaciones esenciales del arrendamiento, ACHA, como una adaptación razonable, hará una referencia a una persona o agencia que pueda proporcionar dicha asistencia. **24 CFR § 8.20**

12. Si un solicitante o residente recibe una referencia a una agencia o individuo que puede ayudar al solicitante o residente a cumplir con las obligaciones esenciales del arrendamiento, el solicitante o residente no está obligado a aceptar el servicio, pero si rechazar el servicio resulta en una violación del contrato de arrendamiento, el Arrendador puede rescindir el contrato de arrendamiento y ACHA puede terminar la asistencia. **24 CFR § 8.2**
13. Un solicitante o familia residente con un miembro que tiene una discapacidad y necesita o desea una adaptación razonable puede solicitarla en cualquier momento antes de una fecha de vencimiento específica o antes de la terminación de la asistencia. **24 CFR § 8.20**
14. Si un solicitante o residente prefiere no discutir la situación con la ACHA, está en su derecho.

G. Denegación o terminación de la asistencia

La decisión de la ACHA de negar o cancelar la asistencia de una familia que incluye a una persona con discapacidades está sujeta a la consideración de adaptaciones razonables. **24 CFR 982.552 (2)(iv)**



1. Cuando a los solicitantes con discapacidades se les niega la asistencia, el aviso de denegación debe informarles sobre el proceso de revisión informal de ACHA y su derecho a solicitar una revisión. Además, el aviso debe informar a los solicitantes con discapacidades de su derecho a solicitar adaptaciones razonables para participar en el proceso de revisión informal. El proceso para solicitar una revisión informal se describe en este documento.
2. Cuando se termina la asistencia de una familia participante, el aviso de terminación debe informarles sobre el proceso de audiencia informal de ACHA y su derecho a solicitar una audiencia y una adaptación razonable antes de la fecha efectiva de terminación.
3. Al revisar las solicitudes de adaptaciones razonables presentadas antes de la terminación de la asistencia, la ACHA debe considerar si hay circunstancias atenuantes verificables que expliquen y superen el problema que llevó a la decisión de la ACHA de denegar o cancelar la asistencia. Si una adaptación razonable cumple con los requisitos, ACHA debe hacer la adaptación. ACHA no puede emprender acciones que violen las regulaciones de HUD. Esto, por definición, causaría una alteración fundamental en la naturaleza del programa de ACHA.

H. Proporcionar información en idiomas distintos del inglés para personas con dominio limitado del inglés

1. Para las personas con dominio limitado del inglés (LEP, por sus siglas en inglés), el idioma 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.
2. En ciertas circunstancias, el hecho de no garantizar que las personas con LEP puedan participar o beneficiarse efectivamente de los programas y actividades con asistencia federal puede violar la prohibición del Título VI contra la discriminación por motivos de origen nacional.
3. ACHA tomará medidas afirmativas para comunicarse con las personas que necesitan servicios o información en un idioma que no sea el inglés. Estas personas se denominarán Personas con Dominio Limitado del Inglés o LEP.
4. El Procedimiento de Comunicación con Personas con Dominio Limitado del Inglés de ACHA describe los métodos específicos que ACHA utilizará para cumplir con esta política.
 - a. Todos los formularios, materiales escritos y mensajes de voz grabados utilizados para comunicarse con los posibles solicitantes, solicitantes y residentes estarán disponibles en cualquier idioma hablado por la menor de las 1000 familias elegibles o el cinco por ciento de la población elegible de la jurisdicción de la ACHA. Esto incluye documentos relacionados con la admisión, la comercialización, la divulgación, la certificación, la reexaminación y las inspecciones.
 - b. Los solicitantes y residentes con baja comprensión del inglés pueden proporcionar un intérprete para ayudar en la comunicación con ACHA. Cuando un solicitante



o residente necesita servicios de interpretación y un miembro del personal de ACHA habla el idioma necesario, el miembro del personal proporcionará servicios de traducción.

- c. En una sala del tribunal, una audiencia o situaciones en las que la salud, la seguridad o el acceso a beneficios y servicios importantes están en juego, la ACHA generalmente ofrecerá, o se asegurará de que la familia se ofrezca a través de otras fuentes, servicios competentes de forma gratuita para la persona LEP.
- d. La ACHA proporcionará traducciones escritas de otros documentos vitales para cada grupo lingüístico LEP elegible que constituya el 5 por ciento o 1,000 personas, lo que sea menor, de la población de personas elegibles para ser atendidas. La traducción de otros documentos, si es necesario, se puede proporcionar oralmente.

Sección III Disposiciones Administrativas Generales de la Operación del Programa

A. Control de calidad y análisis de datos

1. Bajo el Programa de Evaluación de la Gestión de HCV (SEMAP, por sus siglas en inglés), HUD requiere que la ACHA revise una muestra aleatoria de registros de inquilinos anualmente para determinar si los registros cumplen con los requisitos del programa y que realice inspecciones de control de calidad de una muestra de unidades para garantizar el cumplimiento de HQS [24 CFR, Parte 985]. ACHA excederá rutinariamente el número y porcentaje de acciones de monitoreo de control de calidad requeridas por HUD revisando el trabajo de cada miembro del personal para verificar regularmente la integridad, precisión y cumplimiento tanto de las regulaciones y directrices del programa de HUD como de este Plan Administrativo.
2. La ACHA utilizará los resultados reportados en cualquier informe de monitoreo del Contador Público Independiente (IPA, por sus siglas en inglés) o del HUD para identificar posibles abusos del programa, así como para evaluar la eficacia de los esfuerzos de detección de errores y prevención de abusos de la ACHA. Además, ACHA utilizará esta información para diseñar y orientar la capacitación diseñada para evitar errores futuros.
3. ACHA revisará todas las referencias, acusaciones específicas, quejas y consejos de cualquier fuente, incluidas otras agencias, empresas e individuos, para determinar si justifican una investigación. Para que la ACHA investigue, la acusación debe contener al menos un elemento de información verificable de forma independiente, como el nombre de un empleador o el nombre de un miembro del hogar no autorizado.
4. ACHA investigará la información inconsistente relacionada con la familia que se identifique a través de las revisiones de archivos y el proceso de verificación.

B. Derechos de privacidad de los clientes

Todos los miembros adultos de las familias solicitantes y participantes deben firmar la Declaración de la Ley Federal de Privacidad, formulario HUD 9886, en el momento de la admisión y cada recertificación posterior, junto con el formulario HUD 50058, que establece las condiciones bajo las cuales HUD divulgará información. Las solicitudes de



información deben ir acompañadas de una Solicitud de divulgación de información por escrito firmada por la parte correspondiente para que ACHA divulgue cualquier información que involucre a un solicitante o participante, a menos que la divulgación esté autorizada por la ley federal o estatal. ACHA puede divulgar la información solicitada por citación judicial.

La información del cliente es confidencial. La información de la dirección actual y de envío, y los miembros de la familia reclamados en el hogar, se divulgarán a los oficiales de policía una vez que ACHA obtenga una identificación oficial. En la medida en que lo permita la ley, la información del propietario con respecto a la participación en el programa es confidencial.

La ACHA está obligada a verificar la información sobre los ingresos, la calificación para las deducciones de los ingresos y las preferencias. Dichas verificaciones se obtendrán como se describe en el *Procedimiento de Verificación de la Información*. Todos los expedientes de solicitantes y participantes se tratan como confidenciales y se gestionan de acuerdo con el *Procedimiento de Seguridad de Expedientes*.

C. Jurisdicción legal de los programas de la ACHA

El área de operación de ACHA es el área definida geográficamente como el Condado de Pensilvania, fuera de los límites de las ciudades de Pittsburgh y McKeesport.

D. Cumplimiento de las normas y reglamentos federales

Los asuntos que no se abordan en este documento relacionados con los solicitantes, participantes y propietarios se rigen por el Código de Regulaciones Federales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y otras directrices de HUD.

E. Retención de registros

Los archivos de los participantes anteriores que no dejen saldo adeudado al programa se mantendrán durante tres años. En el caso de los expedientes de los participantes anteriores que se vayan con un saldo adeudado, ACHA conservará la documentación del monto, el tipo y el motivo del saldo de forma indefinida hasta que se liquide el saldo, independientemente de que el saldo se haya cancelado o no. No es necesario conservar todo el archivo. Los archivos de participantes y solicitantes de comprobantes de litigio (si los hubiera) se conservan indefinidamente, independientemente del estado de participación.

F. Tipos de vivienda elegibles

Los siguientes tipos de unidades de vivienda de alquiler pueden recibir asistencia en el programa de Vales de Elección de Vivienda (a menos que se designe lo contrario) según las necesidades de los solicitantes y participantes:

1. Viviendas unifamiliares independientes, dúplex, apartamentos de poca altura, con jardín, condominios, casas adosadas, rascacielos y otras estructuras de viviendas multifamiliares de alquiler.
2. Casas prefabricadas en las que el inquilino alquila la casa móvil y la plataforma.
3. Casas prefabricadas en las que el inquilino es propietario de la casa móvil y alquila la



plataforma.

4. Vivienda colectiva o compartida.
5. Instalaciones de ocupación de habitaciones individuales.

Los hoteles, moteles, hogares de ancianos, dormitorios universitarios o escolares, otros tipos no permitidos por las regulaciones de HUD, o una unidad ocupada por su propietario o una persona con algún interés en la unidad de vivienda (que no sean unidades en el programa de propiedad de vivienda de HCV o una solicitud de Adaptación Razonable aprobada), no son tipos de vivienda elegibles en el programa HCV.

G. Familias asistidas continuamente

Un solicitante recibe asistencia continua bajo la Ley de Vivienda de 1937 si la familia ya está recibiendo asistencia o estuvo recibiendo asistencia en los últimos 90 días bajo cualquier programa de la Ley de Vivienda de 1937 cuando la familia es admitida en el programa de Vales de Elección de Vivienda. Como se indica a continuación, las familias que son reubicadas de viviendas públicas califican como asistidas continuamente. Además, las familias asistidas en virtud de la Ley de Vivienda de los EE. UU. (incluidas todas las familias que ocupan unidades en propiedades que reciben asistencia basada en proyectos de HCV) se consideran asistidas continuamente. Todas estas familias son tratadas en las regulaciones (en **24 CFR § 982.203**) como "admisiones especiales (sin lista de espera)".

Cuando las familias que reciben asistencia continua se enfrentan a la pérdida de la asistencia para la vivienda, ya sea porque el propietario de la propiedad en la que viven decide no renovar un contrato de subsidio o porque la propiedad debe ser desocupada para su demolición, conversión a un nuevo uso, venta o rehabilitación total, dichas familias pueden recibir vales como familias con asistencia continua (y admisiones especiales sin lista de espera).

H. Objetivos de la evaluación de la gestión

ACHA opera su programa de asistencia de vivienda con eficiencia y utiliza los recursos de una manera que refleja el compromiso con la calidad y el servicio. Las políticas y prácticas de ACHA son consistentes con las metas y objetivos de los siguientes indicadores SEMAP de HUD y cualquier otro indicador como se enmienden las regulaciones de HUD.

1. Selección de la lista de espera
2. Razonabilidad del alquiler
3. Determinación de los ingresos ajustados
4. Programa de Asignación de Servicios Públicos
5. Inspecciones de control de calidad de HQS
6. Aplicación de HQS
7. Ampliación de las oportunidades de vivienda
8. FMR/Normas de Alquiler y Pago de Excepción



9. Recertificaciones anuales
10. Cálculos correctos de la renta del inquilino
11. Inspecciones HQS previas al contrato
12. Inspecciones anuales de HQS
13. Arrendamiento
14. Inscripción y depósito en garantía para la autosuficiencia familiar
15. Indicador de bonificación de desconcentración

Con el fin de demostrar el cumplimiento de HUD y otras regulaciones pertinentes, ACHA mantendrá registros, informes y otra documentación durante un tiempo que esté de acuerdo con los requisitos de HUD y de una manera que permita a un auditor, profesional de vivienda u otra parte interesada monitorear los procedimientos y prácticas operativas de ACHA de manera objetiva y precisa.

Además de los factores SEMAP anteriores, para garantizar el control de calidad, el personal de supervisión realiza auditorías aleatorias de todas las acciones de Vales de Elección de Vivienda y del trabajo de todos los miembros del personal.

I. Alcance a Familias Elegibles, Mercadeo Afirmativo

ACHA se reserva el derecho de abrir o cerrar la lista de espera en función del suministro de vales disponibles y solicitantes y de acuerdo con su *Procedimiento de Apertura y Cierre de la Lista de Espera*. ACHA publica y difunde información sobre la disponibilidad y la naturaleza de la asistencia para la vivienda a las familias con ingresos elegibles.

Para llegar a las familias de todos los orígenes, ACHA se anuncia a través de una amplia variedad de fuentes, incluidos periódicos diarios y locales, medios de comunicación minoritarios, agencias de servicios y medios de difusión. Se hará un esfuerzo para notificar a los funcionarios electos, agencias gubernamentales y organizaciones que abordan específicamente las necesidades de las personas con discapacidades y cualquier otro miembro de las clases protegidas que puedan estar proporcionalmente desatendidas por el Programa. ACHA monitoreará y evaluará continuamente las actividades de divulgación para garantizar que se llegue a la audiencia más amplia posible. Consulte el Procedimiento de ACHA *sobre Mercadeo Afirmativo*.

J. Alcance a los propietarios

1. El alcance a los propietarios se lleva a cabo de manera continua para desarrollar el interés en el programa y aumentar el número de unidades disponibles en áreas de baja pobreza. De manera continua, ACHA da la bienvenida a la participación de propietarios de unidades de vivienda decentes, seguras e higiénicas.
2. ACHA se pone continuamente en contacto personal con propietarios privados, administradores de propiedades y agencias inmobiliarias. Se explican los requisitos del programa y se ofrece material impreso para familiarizar al propietario con las oportunidades disponibles a través del programa. ACHA mantiene una lista de propietarios interesados y unidades disponibles para el programa, y a los posibles propietarios se les envía un paquete de información. Al recibir una lista de



propietarios, la información de la unidad se registra en una lista y se pone a disposición de todos los solicitantes y participantes.

3. ACHA hará un esfuerzo para contactar y alentar a los propietarios locales con unidades especialmente diseñadas o adaptadas para personas con impedimentos de movilidad y otras discapacidades y aquellos que puedan estar dispuestos a adaptar unidades a participar en el programa. Cada vez que el dueño de una propiedad pone una unidad a disposición del programa, ACHA preguntará si la unidad es accesible y el alcance de la accesibilidad.

K. Alcance a los propietarios en áreas de baja pobreza

ACHA fomenta la participación en el programa de los propietarios de unidades ubicadas fuera de las áreas de pobreza o concentración de minorías. ACHA evalúa periódicamente la distribución demográfica de las familias asistidas en relación con los datos de HUD y del Censo para identificar áreas dentro de la jurisdicción donde se debe enfocar el alcance de los propietarios. El propósito de estas actividades es brindar mejores oportunidades de vivienda a las familias. A los titulares de vales se les informa de la gama completa de áreas donde pueden arrendar unidades dentro de la jurisdicción de ACHA y se les da una lista de propietarios que están dispuestos a arrendar unidades fuera de las áreas de pobreza o concentración de minorías.

ACHA proporciona lo siguiente a los titulares de Vales de Elección de Vivienda:

1. Información sobre ubicaciones generales y características de los vecindarios, incluidos centros comerciales, líneas de ferrocarril, líneas de autobuses, etc.
2. Un listado de propiedades de alquiler disponibles. La lista se actualiza semanalmente e indica: dirección, servicios, información de depósito, etc. según lo proporcionado por los propietarios.
3. Una descripción de las disposiciones de portabilidad disponibles en el programa de Vales de Elección de Vivienda.
4. Un mapa que identifica las áreas de baja pobreza y concentraciones de minorías dentro del condado.

L. El Programa de Asistencia Basado en Proyectos

ACHA se reserva el derecho de implementar y modificar según sea necesario un programa de Asistencia Basada en Proyectos, utilizando hasta el número/porcentaje aprobado por HUD de vales basados en proyectos de ACHA. Para obtener información detallada sobre el Programa de Vales de Asistencia Basada en Proyectos, consulte el *Procedimiento sobre Programas Basados en Proyectos*.

M. Programa de Asistencia Específica

De vez en cuando, la ACHA puede optar por celebrar un contrato con una organización o agencia que brinde asistencia a un grupo específico de personas o familias elegibles. Cuando esto ocurra, la ACHA reservará un número y tipo específico de vales (ya sea HCV o PBV) para estas personas/familias. Estos contratos serán autorizados por resolución de la Junta de Comisionados en una reunión pública debidamente notificada.



Sección IV. Calificación para la admisión al programa de vales

Los solicitantes deben cumplir con los requisitos básicos de elegibilidad que se enumeran a continuación en el momento de la selección de la Lista de Espera; de lo contrario, se determinará que el solicitante no es elegible y se eliminará de la lista. Los solicitantes que se determinen no elegibles tendrán derecho a una revisión informal de su expediente si solicitan dicha revisión como se describe en este Plan Administrativo.

Un. Criterios de elegibilidad

1. Elegibilidad de ingresos:

Una familia es elegible para recibir asistencia bajo el Programa HCV si, en el momento en que recibe asistencia, la familia cumple con uno de los estándares que se enumeran a continuación:

- a) ha recibido asistencia continua en virtud de la Ley de Vivienda de 1937 sin interrupciones en la asistencia que excedan los seis meses consecutivos.
- b) califica como una familia de muy bajos ingresos (incluyendo de ingresos extremadamente bajos) bajo los límites de ingresos aprobados por HUD.
- c) califica como una familia de bajos ingresos (que no sea de muy bajos ingresos) y es desplazada por actividades de desarrollo asistidas bajo la sección 17 de la Ley de Vivienda de 1937 (**42 U.S.C.**).

2. Elegibilidad general:

ACHA considerará a todos los Solicitantes de admisión que, en el momento de la determinación de elegibilidad, cumplan con todas las siguientes condiciones y requisitos establecidos por HUD:

- a) Familia: El Solicitante debe calificar y documentar su estado como Familia, Familia Mayor, Familia Discapacitada o Persona Soltera como se define en este documento. Las familias de más de una persona deben presentar documentación que demuestre que cumplen con la definición de "Familia" de ACHA
- b) Ingresos: Los ingresos anuales de la familia deben estar documentados y no pueden exceder los límites de ingresos determinados por el HUD para el tamaño de la familia.
- c) Ciudadanía o Estatus Migratorio Elegible: ACHA proporcionará asistencia de vivienda a los ciudadanos de los Estados Unidos y a los no ciudadanos elegibles. Un hogar con al menos un miembro no elegible se considera una "Familia Mixta". Uno o más miembros de la familia deben ser ciudadanos estadounidenses documentados o no ciudadanos elegibles. El estándar de subsidio se basará en los miembros reales del hogar y el pago de asistencia para la vivienda (HAP) se prorrateará para ayudar solo a los miembros elegibles de la familia, lo que significa que una "familia mixta" deberá pagar un alquiler más alto.
- d) Las familias deben proporcionar los siguientes documentos para cada miembro como evidencia de ciudadanía o estatus migratorio elegible:

un. Ciudadanos de los Estados Unidos



- 1) Una declaración escrita y firmada para cada miembro de la familia²;
 - 2) Un pasaporte de los Estados Unidos; o
 - 3) Certificado de Nacimiento, Certificado de Bautismo, Identificación Militar o Certificado de Naturalización y/u otra documentación aprobada.
- b. No ciudadano³
- 1) Una declaración escrita y firmada para cada miembro de la familia.
 - 2) Un Formulario de Consentimiento de Verificación firmado; y
 - 3) Uno de los documentos originales del Servicio de Inmigración y Naturalización de los Estados Unidos que figuran en la Declaración.
- e) Documentación de los estudiantes universitarios de tiempo completo de hogares que no son padres o tutores

ACHA proporcionará asistencia a los estudiantes universitarios independientes de tiempo completo mayores de edad o a un menor emancipado bajo la ley estatal que cumplan con los siguientes criterios como se establece en el **Aviso PIH 2005-16**:

- a. Cada estudiante universitario dentro de un hogar debe proporcionar una certificación escrita / firmada de que el estudiante anticipa o no recibir apoyo financiero de los padres o tutores del estudiante y la cantidad de apoyo.
- b. El estudiante universitario debe haber establecido un hogar separado de sus padres o tutores legales durante al menos un año antes de solicitar el programa de vales de elección de vivienda y debe proporcionar evidencia de hogares separados proporcionando la información de la dirección que es anterior a la solicitud del estudiante por un mínimo de un año.
- c. El estudiante universitario no debe ser reclamado como dependiente por los padres o tutores legales en su declaración de impuestos del Servicio de Impuestos Internos (IRS); y
- d. El estudiante universitario debe ser elegible por sus ingresos.
- e. Si el vale se va a usar en una propiedad con Financiamiento del Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos, el hogar no puede tener un jefe de estudiante a tiempo completo a menos que el estudiante:
 - 1) Es mayor de 24 años
 - 2) Es un veterano militar
 - 3) Tiene un hijo o hijos

B. Verificación de antecedentes penales

ACHA llevará a cabo una verificación de antecedentes penales para cada miembro de la familia del solicitante mayor de 18 años antes de la admisión y en cada recertificación

² El formulario HUD 214.

³ Consulte 24 CFR Parte 5.500



anual. Según lo exige la ley federal, ACHA evaluará para asegurarse de que ningún miembro de la familia haya participado en actividades delictivas violentas recientes que amenacen la seguridad del público o en actividades delictivas relacionadas con las drogas.

ACHA no aprobará la admisión de solicitantes con antecedentes penales cuya presencia pueda comprometer la salud, la seguridad, el bienestar y / o el disfrute pacífico de la vivienda por parte de otros residentes.

Para evitar la admisión de dichos Solicitantes, ACHA examinará la actividad de todos los miembros adultos de la Familia del Solicitante durante un período de cinco (5) años antes de la fecha de admisión en el programa. ACHA tomará medidas razonables para garantizar que ni el Solicitante ni ningún miembro de la familia del Solicitante que se incluirá en el contrato de arrendamiento:

1. actualmente está usando drogas ilegales o tiene un historial de participación en el uso ilegal de sustancias controladas en los últimos 5 años. Este requisito puede ser eximido si el Solicitante demuestra a satisfacción de ACHA que él o ella ya no se involucra en el uso ilegal de la(s) sustancia(s) controlada(s). Esta exención no está disponible para las personas involucradas en la venta, producción o fabricación de sustancias ilegales.
2. tiene un historial de actividad delictiva que involucre delitos de violencia contra personas o propiedad y/u otros actos delictivos que afectarían negativamente la salud, la seguridad o el bienestar de otros residentes o del personal de ACHA en los últimos 5 años.
3. Tiene un historial de encarcelamiento, libertad condicional o libertad condicional por delitos relacionados con drogas, delitos violentos o delitos que amenazan la salud, la seguridad y/o el bienestar general de la comunidad en los últimos 5 años.
4. ACHA puede eximir del requisito de antecedentes penales a los solicitantes que participan en programas especiales dirigidos a poblaciones con necesidades especiales, como personas sin hogar que anteriormente estuvieron encarceladas, otras personas y familias sin hogar, veteranos⁴ y / o personas discapacitadas si la eficacia de dichos programas es demostrable.

C. Criterios adicionales de elegibilidad de HUD

ACHA utilizará las siguientes normas para denegar la admisión y/o cancelar la asistencia a los solicitantes y participantes en el Programa HCV.

1. Desalojo relacionado con drogas: ACHA revisará el historial residencial para determinar si la familia ha vivido en una vivienda con asistencia federal y denegará la admisión si algún miembro de la familia fue desalojado de una unidad de vivienda con asistencia federal por actividades delictivas violentas o relacionadas con las drogas dentro de los cinco (5) años posteriores a la fecha de solicitud. Se puede hacer una excepción si el miembro responsable del desalojo ya no es miembro del hogar debido a un encarcelamiento prolongado o muerte.

⁴ El programa VASH de HUD solo permite una evaluación muy limitada de antecedentes penales.



2. Consumo de drogas ilegales: ACHA denegará la admisión a cualquier familia si hay una razón para creer que un miembro de la familia usa o vende drogas ilegales o está involucrado en actividades delictivas relacionadas con las drogas; o que el uso o patrón de uso de drogas ilegales por parte de un miembro de la familia amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes. Este requisito puede ser eximido si la familia demuestra a satisfacción de ACHA que él o ella ya no se involucra en el uso ilegal de la(s) sustancia(s) controlada(s). Esta exención no está disponible para las personas involucradas en la venta, producción o fabricación de sustancias ilegales.
3. Condena por producción de metanfetamina: ACHA denegará permanentemente la admisión a las familias si un miembro adulto ha sido condenado por la fabricación de metanfetamina (también conocida como speed) en viviendas asistidas por el gobierno federal.
4. Delincuentes sexuales: ACHA denegará permanentemente la admisión si algún miembro está sujeto a un requisito de registro de por vida como delincuente sexual. ACHA utilizará los servicios de agencias estatales y privadas para verificar los registros nacionales para garantizar que dichos delincuentes sexuales no sean admitidos en el programa.
5. Abuso de alcohol: ACHA denegará la admisión si hay motivos para creer que algún miembro de la familia tiene un patrón de abuso de alcohol que amenaza la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes. Este requisito puede ser eximido si la familia demuestra a satisfacción de ACHA que él o ella ya no abusa o usa mal del alcohol y:
 - un. ha completado con éxito un programa supervisado de rehabilitación de alcohol autorizado y aprobado por la Comisión sobre el Abuso de Alcohol y Drogas u otro programa estatal si el solicitante es de otro estado; o
 - b. está participando en un programa supervisado de rehabilitación de alcohol.Tenga en cuenta que esta norma no prohíbe el uso de alcohol (una droga legal). Más bien, prohíbe la admisión de personas que se involucran en comportamientos que amenazan a otros cuando consumen alcohol. El problema es el comportamiento, no el alcohol.
6. Actividad delictiva violenta: ACHA denegará la admisión a cualquier familia si hay razones para creer que un miembro de la familia participó en cualquiera de los siguientes actos:
 - un. Delitos que involucran fuerza física, como violación forzada, asesinato, robo, asalto y agresión mediante el uso de un arma; agresión agravada, violencia doméstica (como la persona que cometió la violencia, no la víctima) o
 - b. Cualquier actividad que implique el uso de armas contra personas o bienes.
7. Delitos que amenazan la paz, la salud y la seguridad de los demás: ACHA denegará la admisión a cualquier familia si hay razones para creer que un miembro de la familia ha participado recientemente en cualquier actividad que amenace la paz, la salud y la seguridad de los demás.



D. Otros Requisitos de Admisión - Deudas Contraídas con ACHA

1. Los solicitantes del programa HCV deben estar libres de deudas con ACHA o cualquier otra autoridad de vivienda antes de ser admitidos en el programa.
2. Las familias que participan en los programas de asistencia para el alquiler de ACHA no pueden estar endeudadas con ACHA u otra autoridad de vivienda como resultado de ingresos no declarados, asistencia pagada en exceso, reembolso de servicios públicos, exceso de subsidio, pérdida de vacantes, daños y/o reclamaciones de alquiler impagas. ACHA procesará a un solicitante que le deba dinero a cualquier PHA para la admisión, pero no emitirá un comprobante hasta que todas esas deudas se paguen en su totalidad. Dichos solicitantes tendrán hasta tres meses pendientes en la parte superior de la lista de espera para pagar cualquier deuda de la PHA, después de lo cual se les negará la asistencia. (

E. Vivienda Pública y Antiguos Participantes del Programa

Los solicitantes que se muden de cualquier desarrollo de vivienda pública serán evaluados utilizando los mismos procedimientos que los solicitantes de la lista de espera. Además, se investigará el historial de los ex participantes de HCV para detectar posibles violaciones del programa. Las siguientes violaciones son motivo de denegación de admisión:

1. Al participar en el Programa HCV, la Familia violó cualquier Obligación Familiar, según lo establecido en **24 CFR 982.551** según enmendada. Se puede conceder una excepción si el miembro de la familia que violó la obligación familiar no es un miembro actual del hogar.
2. Ningún miembro de la familia puede haber cometido fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o criminal en relación con cualquier programa federal de vivienda.
3. La familia debe haber pagado cualquier deuda pendiente con ACHA u otra autoridad de vivienda como resultado de su participación previa en cualquier programa federal de vivienda.
4. Las familias que ingresan al Programa HCV desde programas de vivienda convencionales deben estar al día según los términos de su contrato de arrendamiento. El alquiler y otros pagos adeudados en virtud del contrato de arrendamiento deben estar al día, y no debe haber evidencia de violaciones del contrato de arrendamiento que constituyan motivos para la terminación.
5. Las familias a las que se les haya evaluado una deuda con ACHA antes de que se ejecute HCV HAP en su nombre deberán pagar la deuda de ACHA en su totalidad. Las familias que no puedan pagar una deuda en su totalidad deben consultar la política de Integridad y Ética del Programa HCV.
6. Ningún miembro de la familia puede haber sido desalojado de una vivienda asistida por falta de pago del alquiler durante los últimos 60 meses.
7. Ningún miembro de la familia puede haber participado o amenazado con un comportamiento abusivo o violento hacia el personal de ACHA.



Sección V. Proceso de admisión

Un. Cuándo se aceptan las solicitudes

Las solicitudes para el Programa HCV se aceptan periódicamente cuando el número de solicitantes que ya están en la lista de espera es insuficiente para llenar los espacios proyectados en los próximos 12 meses. Las fechas, horas y lugares específicos para aceptar solicitudes de no preferencia se anuncian mediante aviso público en los periódicos del área, en las estaciones de radio locales y se publican en las Oficinas Administrativas de ACHA.

ACHA puede aceptar solicitudes en persona para personas con discapacidades, y para todos los demás solicitantes por correo o en línea usando teléfonos inteligentes o computadoras. El método específico de solicitud se describirá en el Aviso de Apertura de la Lista de Espera.

B. Cómo se organiza la lista de espera

ACHA utilizará un sistema de lotería para colocar a las familias en la lista de espera de HCV. ACHA opta por recibir solicitudes en línea, por correo o por teléfono, por lo que se utilizará un sistema de lotería.

Al utilizar el sistema de lotería, ACHA publicará la hora y la fecha de selección de la lotería y el número de solicitantes que serán seleccionados por la lotería. Este aviso se publicará con el anuncio de la apertura de la Lista de Espera. A los solicitantes colocados en la lista de espera de HCV utilizando un sistema de lotería se les asignará un número al azar y la solicitud se colocará en la lista de espera de HCV en orden de números asignados y de acuerdo con las preferencias de ACHA. Los solicitantes seleccionados serán informados por escrito de su selección y colocación en la lista de espera de HCV. Los solicitantes que no sean seleccionados por la lotería serán notificados por carta o tarjeta postal de que no han sido seleccionados. Estos solicitantes no serán colocados en la lista de espera y tendrán que volver a presentar una solicitud cuando se vuelva a abrir la lista de espera.

Las propiedades de vales basadas en proyectos tendrán listas de espera separadas, mantenidas por ACHA. Las personas en las listas de espera de HCV tendrán la oportunidad de solicitar la admisión a las propiedades de vales basados en proyectos cuando sus listas de espera estén abiertas. ACHA tiene el derecho de cerrar la lista de HCV o cualquier lista basada en proyectos cuando la lista contenga el doble de solicitantes de los que probablemente se alojarán en los próximos 18 meses. ACHA también tiene el derecho de cerrar parcialmente una lista de PBV cuando ciertos tamaños de BR tienen suficientes solicitantes, pero otros no.

Si bien las personas / familias pueden solicitar cualquier lista basada en proyectos que estén abiertas, cuando acepten una oferta en cualquiera de dichas propiedades, serán retiradas de HCV y otras listas de PBV.

C. La aplicación

La solicitud constituye el registro básico de los solicitantes que solicitan la admisión; Por lo tanto, los solicitantes deben proporcionar información completa y veraz. La solicitud y



todos los demás materiales relacionados con la elegibilidad del Solicitante se colocarán y conservarán en el archivo del Solicitante.

D. Apertura de la lista de espera

ACHA abrirá la lista de espera de HCV según sea necesario para las admisiones generales al programa. Además, ACHA puede abrir la lista para enfocarse solo en admisiones para categorías de familias que cumplan con preferencias específicas o criterios de financiamiento. ACHA puede limitar el número de solicitudes aceptadas para admisiones específicas con el fin de cumplir con los objetivos del programa. ACHA puede dirigir la información sobre esta apertura limitada a las personas en los grupos calificados.

E. Cumplimentación de solicitudes

1. Las solicitudes para el Programa de Vales de Elección de Vivienda se pueden tomar electrónicamente, por teléfono, por correo o en las instalaciones designadas de ACHA. La solicitud o pre-solicitud constituye el registro básico de los Solicitantes que solicitan la admisión; por lo tanto, ACHA solo aceptará solicitudes completas. La solicitud, junto con todos los demás materiales relacionados con la elegibilidad de los solicitantes, se incluirá en el expediente de los solicitantes.
2. A los solicitantes que necesiten ayuda para completar sus solicitudes o que necesiten un método alternativo de comunicación debido a discapacidades se les proporcionará dicha asistencia o método de comunicación alternativo si así lo solicitan

F. Familias Asistidas Continuamente/ "Admisiones Especiales"

A ciertas familias se les expiden vales o unidades de vales basados en proyectos, fuera del contexto de la lista de espera. Estas familias:

1. están siendo reubicados de propiedades de vivienda pública que están siendo demolidas, sometidas a mejoras sustanciales de capital, modernización o rehabilitación, conversión de RAD o cambio de uso, o que están siendo reubicados porque no está disponible una unidad que sea del tamaño adecuado para su familia; o
2. han perdido una vivienda asistida o están a punto de perder una vivienda asistida porque un propietario privado que recibe asistencia basada en el proyecto opta por no renovar el contrato HAP, decide no renovarlo o no pasa las inspecciones de calidad, lo que requiere que se cancele su contrato HAP; o

Una familia califica para uno de estos vales cuando recibe un aviso de que tendrá que mudarse por una de las razones citadas anteriormente. A las familias elegibles se les emitirán vales en un orden basado en la fecha en que reciban el aviso para mudarse.

Por lo general, ACHA recibirá vales de vivienda de reemplazo para ayudar a estas familias, pero si el proceso de obtención de estos vales se retrasa, las familias recibirán vales para evitar que se queden sin hogar.

G. Administración de la lista de espera

1. Organización de la lista de espera

Como mínimo, la lista de espera de VHC incluirá la siguiente información:



- un. El nombre, la dirección y el número de teléfono de los solicitantes.
- b. Los nombres, la relación con el jefe, el sexo y la edad de los miembros de la familia y de los miembros del hogar (p. ej., ayudantes internos o niños de acogida) que vivirán en la unidad asistida.
- c. El número de habitaciones para las que la familia califica inicialmente de acuerdo con los estándares de subsidio de la ACHA.
- d. La fecha de sorteo de la lotería.
- e. Calificación para cualquier preferencia local, si corresponde; y
- f. Designación racial y étnica del Jefe de Hogar.

2. Suspensión de solicitudes

Cuando el número de Solicitantes elegibles en la Lista de Espera de Vales de Elección de Vivienda sea tal que no haya perspectivas razonables de alojar a Solicitantes adicionales dentro de los 18 meses, el Director Ejecutivo suspenderá la aceptación de nuevas solicitudes. Dicha suspensión se anunciará públicamente. ACHA también puede cerrar la lista de espera por motivos administrativos. Durante dichos períodos, ACHA puede continuar aceptando solicitudes de Solicitantes que califiquen para financiamiento específico para programas específicos.

3. Actualización de las listas de espera

Al menos cada 18 meses, ACHA se comunicará por escrito con todos los solicitantes de la lista de VHC y de cada lista de VPB para determinar si todavía están interesados en recibir un vale o una oferta de una unidad de VPB y si ha habido algún cambio en los ingresos, la composición o la elegibilidad de la familia para las preferencias. La familia está obligada a responder, ya sea por escrito o por correo electrónico (NO por teléfono) para afirmar que todavía está interesada en permanecer en la(s) lista(s) para recibir un vale o una oferta de una unidad PBV.

Las familias que no respondan a la carta de actualización de la lista de espera serán eliminadas de todas las listas de espera. En esta circunstancia, los solicitantes NO tienen derecho a una revisión informal.

H. Selección de la lista de espera: El programa HCV

Los solicitantes agregados a la lista de espera de VHC serán seleccionados en el siguiente orden.

1. Los solicitantes que soliciten o califiquen para una categoría específica de vales de uso especial (por ejemplo, Vivienda de Apoyo de la Administración de Veteranos [VASH] o Mainstream) pueden ser seleccionados antes que los Solicitantes que ocupan un lugar más alto en la Lista de Espera de HCV que no califican para el financiamiento de focalización.
2. Solo los solicitantes referidos por una agencia contratada del Programa Target recibirán vales reservados bajo ese programa.



3. Preferencias locales:

ACHA tiene seis preferencias locales iguales:

- Preferencia de veterano: Se otorga a una familia cuyo jefe, cónyuge o codirector es un veterano de las fuerzas armadas de los EE. UU. con una baja honorable o a la familia del cónyuge sobreviviente o codirector de dicho veterano; y
- Preferencia de Demostración de Elección Comunitaria: Se otorga a familias con al menos un hijo de 13 años o menos que viven en secciones censales con una tasa de pobreza familiar del 30 por ciento o más; En caso de que no existan familias suficientes para asignar esta preferencia, se extenderá a las familias con hijo o hijos menores de 17 años; y
- PHA reubica: Otorgada a los residentes de vivienda pública de ACHA que deben mudarse debido a la modernización, demolición o disposición de su comunidad de vivienda pública; y
- Vales para fines especiales: ACHA tiene 3 categorías de vales para fines especiales para lo siguiente:
 - Personas con trastornos por abuso de sustancias: Otorgado a no más de 25 personas/familias referidas por CHS para proporcionar viviendas asequibles a personas con trastornos por abuso de sustancias; y
 - Personas sin hogar: Otorgado a no más de 25 personas designadas por el DHS para proporcionar viviendas asequibles a personas sin hogar; y
 - Clientes de CHS: Otorgado a no más de 25 personas referidas por CHS

Para todos estos vales especiales, solo se otorgarán vales adicionales cuando las personas que hayan recibido los vales los entreguen. En otras palabras, para cada categoría nunca habrá más de 25 personas referidas por DHS o CHS a la vez.

- Preferencia VAWA: Se otorga a una familia con un jefe u otro miembro de la familia que se ha verificado que es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho como se define en este documento; y
- Informantes confidenciales y testigos de delitos: Los residentes y solicitantes de viviendas públicas que ayuden al Departamento de Policía de ACHA, ya sea como informantes confidenciales o como testigos de delitos, recibirán vales cuando completen sus actividades de reducción del delito.

La determinación final de elegibilidad se realiza cuando los solicitantes son seleccionados de la lista de espera de HCV y se verifican los ingresos, las preferencias y la composición familiar del solicitante.

1. Documentación para determinar la elegibilidad: Todos los miembros adultos de las familias solicitantes deben firmar el Formulario 9886 de HUD, Aviso de la Ley de Autorización para Divulgar la Privacidad de la Información y divulgar el número de seguro social y la tarjeta u otra documentación proporcionada por la SSA del número de seguro social para cada miembro de la familia. El padre o tutor de un niño o adulto discapacitado debe firmar una declaración de certificación para cada persona.

Si un miembro de la familia no tiene la tarjeta de Seguro Social original emitida por la Administración del Seguro Social, ACHA aceptará una identificación con foto y la



verificación del número de la Oficina del Seguro Social o cualquier documento de la Administración del Seguro Social que contenga tanto el nombre de la persona como su número de seguro social.

Yo. Requisito de segmentación de ingresos

De acuerdo con los requisitos de Orientación de Ingresos establecidos por HUD, el setenta y cinco por ciento (75%) de las nuevas admisiones en lista de espera al Programa HCV cada año deben tener ingresos iguales o inferiores al treinta por ciento (30%) del ingreso medio del área (solicitantes de ingresos extremadamente bajos).

Estos solicitantes serán seleccionados antes que otros solicitantes elegibles según sea necesario para garantizar que se cumpla con el requisito de orientación de ingresos.

No se anticipa que será necesario omitir a las familias de ingresos más altos en la lista de espera para cumplir con los requisitos de orientación de ingresos exigidos por el gobierno federal porque la mayoría de las familias en la lista de espera son familias de ingresos extremadamente bajos.

Las admisiones que no están en lista de espera no están sujetas a los requisitos de focalización de ingresos. Esto incluiría a las familias desplazadas de viviendas públicas a las que se les presta asistencia continua, a las familias a las que se les han emitido vales debido a fallas en el programa basado en proyectos REAC o a la exclusión voluntaria de los propietarios, etc.

J. Determinación de Inelegibilidad y Audiencias Informales

1. Revisión para la determinación de inelegibilidad: ACHA notificará a todos los solicitantes que no sean elegibles para recibir asistencia que se les ha negado la asistencia. Los solicitantes serán notificados por escrito de la(s) razón(es) de la determinación y el derecho a solicitar una audiencia informal sobre la determinación. Previa solicitud, los solicitantes podrán revisar una copia de la documentación pertinente relativa a la determinación.
 - un. Los solicitantes que deseen impugnar una denegación de asistencia tendrán la oportunidad de presentar información y pruebas al Director de Programas de Vales y/o a su designado para una Audiencia Informal de la determinación de denegación.
 - b. La solicitud de una audiencia informal debe hacerse por escrito⁵ dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha de la denegación de asistencia por escrito. Un Solicitante que no solicite la Audiencia Informal dentro de los diez días calendario no será elegible para una revisión y la denegación se mantendrá. La Audiencia Informal se programará dentro de los treinta días calendario posteriores a la solicitud del Solicitante.
 - c. El Director de los Programas de Vales o la persona que éste designe llevará a cabo la Audiencia informal examinando el expediente y cualquier información

⁵ U otra forma de comunicación que necesite un solicitante con una discapacidad.



adicional presentada por el Solicitante para su consideración en la audiencia o antes.

- d. El resultado de la Audiencia Informal se registrará en el expediente del Solicitante. Si se determina que el solicitante es elegible, el nombre de la familia se colocará en la lista de espera de VHC sin pérdida de posición durante el período de inelegibilidad, o se emitirá un vale, según corresponda. El Administrador de HCV notificará al Solicitante el resultado, por escrito, dentro de los catorce (14) días calendario posteriores a la revisión del Solicitante.
2. Revisiones para los Solicitantes después de la Emisión de un Comprobante: El Gerente de HCV o su designado revisará los asuntos presentados por los Solicitantes a los que se les hayan emitido vales cuando aún no se haya pagado ningún HAP en su nombre.
 3. Asuntos que no están sujetos a revisión informal por parte de los solicitantes: ACHA no otorgará revisiones de archivos para asuntos relacionados con:
 - un. las determinaciones administrativas discrecionales de la ACHA o para considerar cuestiones de política general o quejas colectivas.
 - b. Determinación de la ACHA del tamaño de la unidad de la familia según los estándares de subsidio de la ACHA.
 - c. La determinación de la ACHA de no aprobar el arrendamiento de una unidad bajo el Programa HCV ni aprobar un contrato de arrendamiento propuesto.
 - d. Las determinaciones de ACHA de que la unidad seleccionada no cumple con HQS.
 - e. La determinación de la ACHA de que una unidad seleccionada no está de acuerdo con HQS debido al tamaño de la familia.
 - f. La negativa de ACHA a extender el vale de las familias más allá del tiempo máximo permitido por la política de ACHA.
 - g. Determinación de ACHA sobre la razonabilidad del alquiler.
 - h. la lista de asignaciones de servicios públicos de ACHA; y
 - Yo. La decisión de ACHA de no aprobar una unidad o arrendamiento.

ACHA no está obligada por ninguna decisión que esté en conflicto con las regulaciones de HUD o la política de ACHA. El Director Ejecutivo o la persona que éste designe puede revisar todas las decisiones para garantizar el cumplimiento de las regulaciones de HUD y la política de ACHA.

Si la ACHA determina que no está obligada por una decisión de revisión, la ACHA notificará de inmediato al participante de la determinación y las razones de la misma.

K. Briefing y emisión de comprobantes

ACHA informa a todas las familias que ingresan al Programa HCV por primera vez. A los participantes actuales que se están reubicando y a las familias que se transfieren al



Condado (participantes de HCV que se transfieren de otra autoridad de vivienda) se les emitirá un paquete informativo, pero no se les pedirá que asistan a una sesión informativa.

1. Realización de una sesión informativa: La asistencia a la sesión informativa es obligatoria. La mayoría de los solicitantes podrán ver la sesión informativa electrónica publicada en el sitio web de ACHA. Además de la sesión informativa en video, ACHA llevará a cabo una sesión informativa en persona cada mes. Los solicitantes serán notificados de la hora y el lugar de la sesión informativa en persona en el sitio web de ACHA.

ACHA puede llevar a cabo sesiones informativas individuales como una adaptación razonable si es necesario para las personas con discapacidades.

Las sesiones informativas se pueden llevar a cabo por las tardes y los fines de semana para acomodar a los solicitantes que trabajan.

En circunstancias limitadas, ACHA puede notificar a los solicitantes por teléfono de las sesiones informativas requeridas. En tal caso, el expediente se documentará para indicar cuándo se realizó la notificación oral, la persona que la realizó, el número contactado, la persona contactada y el motivo de la notificación oral. Los solicitantes que no estaban localizables cuando se intentó la notificación oral no serán retirados de la lista de espera.

ACHA puede llevar a cabo una sesión informativa combinada y una sesión de emisión de vales.

2. Información informativa: Además de la información requerida por HUD proporcionada durante las sesiones informativas, ACHA recomienda encarecidamente a las familias de HCV que busquen vivienda en áreas no pobres proporcionando:
 - un. información o acceso a las direcciones de las unidades disponibles para las familias de HCV, así como el nombre y los números de teléfono de los propietarios.
 - b. Información sobre unidades individuales disponibles para alquilar.
 - c. Consejería individual e información sobre el transporte público para ver unidades.
 - d. información sobre los servicios del vecindario, incluida información sobre el crimen, las escuelas, las guarderías, la atención médica y el transporte público; y
 - e. asesoramiento a las familias sobre asuntos del programa y en casos de presunta discriminación en el programa.

L. Promoción de oportunidades de vivienda

ACHA busca aumentar la participación de los Propietarios con unidades ubicadas fuera de áreas con una alta concentración de Familias de bajos ingresos. Para lograr este objetivo, ACHA lleva a cabo actividades de divulgación a los propietarios con propiedades en áreas de baja pobreza y los alienta a aceptar titulares de vales. Los medios de comunicación locales, las organizaciones profesionales de bienes raíces, la Red de



Listados de Apartamentos y los Índices Cole se utilizan como recursos para aumentar el interés de los propietarios privados dentro de la jurisdicción de ACHA.

Como parte de este esfuerzo de divulgación, ACHA prepara y distribuye paquetes de información, folletos, volantes y volantes que describen los beneficios del Programa HCV. ACHA proporciona a los propietarios y agentes inmobiliarios información sobre las regulaciones de HUD, las pautas del Programa HCV, la vivienda justa, los estándares de calidad de la vivienda y otros asuntos relacionados con los propietarios. Además, ACHA lleva a cabo talleres para propietarios, sesiones informativas corporativas, visitas a propiedades e inicia contacto telefónico con propietarios propietarios de unidades de vivienda en áreas de baja pobreza.

ACHA está ubicada en un área estadística metropolitana que tiene alquileres de mercado justos en áreas pequeñas. ACHA ha desarrollado niveles de Estándares de Pago que están diseñados para ayudar a las familias a mudarse a los mejores vecindarios de su jurisdicción.

Un distrito censal de baja pobreza se define como un distrito censal en el que la tasa de pobreza es igual o inferior a la tasa de pobreza general del condado (fuera de la ciudad de Pittsburgh). ACHA utiliza los datos del Censo decenal más reciente para determinar la tasa de pobreza y proporciona una lista de las áreas elegibles de la sección censal a los propietarios y a los clientes en los paquetes informativos y en los listados de vacantes.

M. El plazo de los vales

Los vales HCV caducan a los 120 días de la fecha de emisión. ACHA puede extender el plazo del vale siempre y cuando el mercado de alquiler regional sea ajustado. Cuando los mercados de alquiler son flexibles, ACHA solo puede extender el plazo del vale como una adaptación razonable para personas con discapacidades o cuando las oportunidades de arrendamiento están limitadas por las condiciones del mercado.

Los solicitantes/participantes en la Vivienda de Apoyo Asistida para Veteranos (VASH, por sus siglas en inglés) y que estén buscando activamente una vivienda tendrán ciento veinte (120) días para encontrar una vivienda adecuada.

Se considerará que las familias han tenido éxito en su búsqueda de vivienda si presentan una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (RFTA) antes de la fecha de vencimiento del Vale HCV. La familia solo puede presentar una RFTA a la vez. Una vez aceptados los documentos, ACHA suspenderá (es decir, suspenderá) el plazo del vale de la Familia. En caso de que se requiera que la familia reanude su búsqueda de vivienda (por ejemplo, porque la unidad seleccionada no pasa la inspección o el dueño de la propiedad no está de acuerdo con un alquiler razonable), se le permitirá a la familia reanudar su búsqueda de vivienda utilizando el resto del tiempo restante en el vale.

El bono se retirará si la familia no alquila una vivienda adecuada durante la vigencia del bono. El vencimiento o retiro de un vale no impide que la familia complete una nueva solicitud para la lista de espera de VHC, cuando la lista de espera está abierta.



Sección VI. Normas de Pago y Subsidio

ACHA determinará el tamaño de la unidad de la familia y la contribución de la familia al costo de la vivienda de acuerdo con las regulaciones de HUD, utilizando la jerarquía de verificación descrita en las regulaciones de HUD y la guía de verificación.

Un. Estándares de pago

1. ACHA establecerá los Estándares de Pago del programa equilibrando las necesidades competitivas de establecer Estándares de Pago lo más bajos posible para ayudar al mayor número de Familias dentro de los fondos disponibles, mientras que aún establece los Estándares lo suficientemente altos como para garantizar que las Familias puedan encontrar y arrendar viviendas en vecindarios no afectados. El rango de posibles Estándares de Pago está entre el 110 por ciento y el 90 por ciento del estándar de Alquiler Justo de Mercado de HUD.
2. ACHA puede adoptar estándares de pago más altos en los códigos postales de "oportunidad", es decir, códigos postales con tasas de pobreza más bajas, tasas más bajas de vivienda asistida, mejores escuelas, más oportunidades de trabajo y mejores servicios comunitarios.
3. ACHA monitoreará el efecto del Estándar de Pago que establece mediante el seguimiento del porcentaje de familias que alquilan una vivienda dentro del límite de tiempo establecido para su vale (la "tasa de éxito") y los lugares donde las familias realmente alquilan. Si la tasa de éxito disminuye o el patrón de arrendamiento muestra que las familias alquilan menos unidades en vecindarios no afectados, el personal recomendará un aumento en el Estándar de Pago a la Junta de Comisionados.
4. El Estándar de Pago para los Vales de Elección de Vivienda se determinará anualmente después de la publicación del Alquiler Justo de Mercado (FMR, por sus siglas en inglés) final por parte de HUD y se hará efectivo tan pronto como sea posible después de que HUD emita los RMF.
5. El Director Ejecutivo determinará el estándar de pago con los siguientes criterios y/u objetivos:
 - a. ACHA considerará la cantidad recibida de HUD en su Contrato de Contribuciones Anuales.
 - b. ACHA evitará la concentración de familias con VHC en áreas de alta pobreza.
 - c. La ACHA procurará ofrecer oportunidades de vivienda en todas las zonas de su jurisdicción, con especial énfasis en las zonas no pobres; y

ACHA analizará su mercado de alquiler trimestralmente para asegurarse de que se cumplen estos objetivos. ACHA se asegurará de que las normas de pago aplicables se distribuyan al personal pertinente.

B. Estándar de Subsidio Familiar al momento de la Admisión

1. ACHA ejercerá prudencia en la determinación y administración de las Normas de Subsidio de Vivienda. Los Estándares Máximos de Subsidio para una Familia elegible



se determinan en función de los miembros incluidos en la solicitud. Todos los miembros adultos deben presentarse en persona con una identificación con foto.

2. Los miembros adultos que no estén identificados en el momento de la solicitud no se considerarán miembros del hogar asistido y no se agregarán a la solicitud a menos que fueran menores de edad en el momento de la solicitud que se hayan convertido en adultos mientras estaban en la lista de espera. Los niños agregados por nacimiento, adopción o custodia otorgada por el tribunal entre el momento de la solicitud y la admisión se agregarán al hogar cuando se proporcione a ACHA la verificación del nacimiento, la adopción o la custodia otorgada por el tribunal a un miembro de la familia que figura en la solicitud.
3. Todas las personas agregadas al hogar están sujetas a la elegibilidad de HUD y a los estándares de idoneidad de ACHA. ACHA no aprobará la adición de adultos a una familia cliente si la adición aumentará el tamaño del vale para el cual la familia califica o si los adultos no pasan la evaluación de antecedentes penales.
4. El Director de HCV, o su designado, revisará las solicitudes de adiciones al hogar que no se describen en el párrafo anterior para asegurarse de que las adiciones estén dentro de la política de ACHA. ACHA proporcionará al Jefe de Familia una notificación por escrito de la determinación dentro de los catorce (14) días calendario posteriores a la solicitud de la Familia. A las familias a las que se les niegue la oportunidad de agregar a una persona a su hogar se les proporcionará la razón de la denegación.
5. Las solicitudes para agregar un adulto adicional a la familia como una adaptación razonable para una persona con una discapacidad pueden aprobarse con una verificación aceptable del médico calificado del solicitante.

C. Ayudantes internos

1. La decisión de la ACHA sobre si permitir o no la adición de un asistente interno a un hogar con vales se basará en la verificación de que:
 - a. La persona que será asistida por el asistente que vive en el hogar califica como una persona con una discapacidad según se define en **24 CFR parte 8.3**; y
 - b. El médico calificado de la persona discapacitada verifica que el asistente interno es necesario debido a la discapacidad; y
 - c. Que la persona propuesta como auxiliar interno posee las habilidades y la capacidad necesarias para proporcionar los servicios que necesita la persona con una discapacidad, según lo verificado por el médico calificado.
 - d. El asistente interno pasa una evaluación de antecedentes penales y no le debe dinero a ninguna ACHA.
 - e. El médico calificado confirmará si es permisible o no que el asistente interno sea empleado fuera de la unidad.
 - f. La Autoridad de Vivienda del Condado de Allegheny notificará a la Familia de la decisión de aprobar o denegar al Asistente de Residencia por escrito dentro de los catorce (14) días hábiles a partir de la fecha en que se proporcione toda la documentación requerida



2. Se requerirá que el Asistente de Familia y Residente presente una certificación de que el Asistente de Residencia (1) no está obligado a apoyar a la(s) persona(s) que necesita(n) el cuidado, y (2) no viviría en la unidad excepto para proporcionar los servicios de apoyo necesarios.
3. Según esta definición de HUD, una persona que ya reside en la unidad (como un cónyuge, novio o novia) no puede ser un asistente que vive en la unidad (ya que vive en la unidad de todos modos).
4. Un auxiliar interno no puede tener otro lugar donde vivir, ya que se ha verificado que es necesario para brindar atención en el hogar y se supone que debe vivir en la unidad. Un auxiliar interno puede tener un trabajo fuera de la unidad asistida si el médico calificado de la persona discapacitada certifica que el empleo externo no afectará la atención y los servicios que se brindarán a la persona asistida.
5. Se requiere que los asistentes internos asistan a las citas anuales de recertificación con el Jefe de Familia y ACHA debe determinar anualmente la elegibilidad del hogar para un Asistente Residente.
6. Aunque los miembros de la familia pueden estar calificados para realizar los servicios que necesita la persona con discapacidades, un asistente que vive en el hogar no será considerado como un miembro de la familia en el vale, sus ingresos no se contarán para fines de elegibilidad o alquiler, y el asistente que vive en el lugar no puede recibir el vale como un "miembro restante de una familia de inquilinos/clientes".
7. El asistente interno debe cumplir con los criterios de selección de ACHA. Además, el asistente que vive en el hogar no debe actualmente pagar alquiler u otras cantidades a ACHA o cualquier otra autoridad de vivienda en relación con cualquier programa de HCV o Vivienda Pública.

D. Norma de Subsidio Familiar durante la participación

1. ACHA permitirá la adición de menores que nazcan o sean adoptados por un miembro de la familia que figura en el contrato de arrendamiento y el vale, o cuando un tribunal otorgue la custodia u otros documentos de custodia/tutela certificados aprobados a un miembro de la familia que figure en el contrato de arrendamiento y el vale, aunque dichas adiciones a la familia deben informarse dentro de los 10 días calendario posteriores a la ocurrencia.
2. ACHA no permitirá la adición de miembros adultos de la familia a la familia a menos que dicha adición no aumente el tamaño del vale para el cual califica la familia, el adulto propuesto pase la verificación de antecedentes penales y el propietario de la familia apruebe la adición.
3. ACHA revisará la composición del hogar en cada recertificación anual. Si la adición de un miembro de la familia resulta en hacinamiento (más de dos personas por sala de estar/dormitorio), ACHA notificará al Jefe de Familia de la necesidad de mudarse y emitirá a la Familia otro Vale de Elección de Vivienda al finalizar el contrato de arrendamiento de la familia.
4. Las normas aplicables a la adición de un auxiliar interno al hogar (que es, por definición, un miembro del hogar pero no un miembro de la familia) durante la



participación de la familia son las mismas que las que se enumeran en "Normas de subsidio familiar en el momento de la admisión"

E. Normas de ocupación

El tamaño del vale (número de habitaciones en la unidad asistida) es un factor para determinar el nivel de asistencia de la familia. El tamaño de un vale se basará en la composición de la familia/hogar. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, otras leyes de vivienda justa y las regulaciones de HUD (**24 CFR 982.401 y 24 CFR 982.402**) y en un esfuerzo por administrar los fondos federales de manera responsable, ACHA adopta un enfoque conservador para determinar el tamaño apropiado del vale. En ese sentido, ACHA utilizará un estándar de ocupación de dos (2) personas por dormitorio, de conformidad con las pautas de HUD con respecto a la Determinación de los Requisitos de Tamaño de la Unidad:

1. Al menos una persona debe ocupar cada dormitorio.
2. Un máximo de dos (2) personas pueden ocupar un dormitorio o sala de estar/dormitorio,
3. A una familia unipersonal se le emitirá un vale de un dormitorio.
4. Un niño menor de seis años puede compartir una habitación con cualquier otro miembro de la familia, independientemente de su edad, sexo o relación.
5. Se espera que los niños mayores de 6 años compartan una habitación con otros niños del mismo sexo (independientemente de la edad).
6. No se espera que los niños mayores de 6 años compartan una habitación con niños del sexo opuesto.
7. Se espera que los adultos (de 18 años o más) compartan una habitación con cualquier persona con la que vivan en una relación conyugal.
8. Cuando los hijos cumplen 18 años, no se les asignará una habitación privada si la familia incluye a otro hermano del mismo sexo con el que compartirían una habitación antes de cumplir 18 años.
9. Un niño (menor de 18 años de edad) que está temporalmente fuera del hogar debido a la colocación en un hogar de crianza, o un miembro adulto mayor de 18 años que es un estudiante de tiempo completo que está temporalmente ausente en la universidad se considera un miembro de la familia.
10. Una familia que consiste en una mujer embarazada (sin otras personas) será tratada como una familia de dos personas y se le asignará una unidad de dos dormitorios.
11. A dos personas discapacitadas se les puede asignar un vale de dos (2) habitaciones sujeto a la revisión y aprobación de una solicitud de adaptación razonable.
12. Se puede aprobar una habitación adicional como una adaptación razonable para un miembro de la familia con una discapacidad, sujeto a la verificación proporcionada por un médico calificado.



13. Se puede asignar una habitación para que un asistente interno aprobado brinde asistencia médica continua a un miembro discapacitado de la familia. Dado que un asistente interno es una persona, no se considerarán habitaciones adicionales para la familia del asistente residente. Un asistente que vive en la unidad no debe tener otra residencia, sino que debe vivir en la unidad.
14. No se asignará un dormitorio para muebles de la casa, y no se asignará un dormitorio para equipo médico a menos que se verifique que es necesario para un residente con una discapacidad. ACHA llevará a cabo una inspección para determinar que el tamaño y el tipo de equipo médico que se ha verificado que necesita el participante con una discapacidad justifica un dormitorio adicional. Por ejemplo, a un participante no se le aprobará un dormitorio adicional para albergar una silla de ruedas plegable.

F. Tamaño de la unidad seleccionada por el titular del cupón

La familia puede seleccionar una unidad de vivienda de un tamaño diferente al que figura en el Cupón; sin embargo, la asequibilidad no puede exceder el 40% de los ingresos mensuales ajustados en el arrendamiento inicial. La unidad debe proporcionar un espacio adecuado para que no haya más de dos miembros de la familia por cada sala de estar o dormitorio en la unidad.

El Pago de Asistencia para la Vivienda se basa en el menor de los Estándares de Pago para el tamaño de la unidad familiar o el Estándar de Pago para el tamaño de la unidad alquilada por la familia. El subsidio de servicios públicos para el que calificará la familia se basará en el menor de los subsidios para el tamaño de la unidad aprobada para la familia o el subsidio para la unidad realmente arrendada.

G. Miembro restante de la familia

1. En determinadas circunstancias, la composición original de la familia puede verse alterada cuando el jefe de familia abandona la unidad. Un miembro restante de la familia, según la definición de HUD, es un miembro adulto de la familia que ya está en el hogar en el momento en que el jefe de familia abandona permanentemente el hogar.
2. Si el Jefe de Hogar fallece, o de otra manera abandona permanentemente el hogar por cualquier motivo no relacionado con la actividad delictiva o el encarcelamiento, y hay otro miembro adulto elegible de la Familia capaz de asumir el cargo de Jefe de Familia, la asistencia del vale pasará a ese Miembro de la Familia Restante, quien luego se convertirá en el Jefe de Familia.
3. Cuando el Jefe de Familia abandona la unidad debido a una actividad delictiva violenta o relacionada con las drogas o el encarcelamiento, ACHA dará por terminada la asistencia, no permitirá que otro miembro de la familia se haga cargo del vale.
4. Si quedan más de un miembro de la Familia calificado, la Familia puede designar a cualquier miembro adulto calificado de la Familia como Jefe de Familia. El Jefe de Familia debe tener la capacidad legal para celebrar un contrato de arrendamiento según las leyes estatales y locales. Un menor emancipado bajo la ley estatal puede ser designado como Jefe de Familia.



5. Cada vez que un miembro adulto de la familia asume el cargo de jefe como miembro restante de la familia, él o ella se hace responsable de cualquier deuda con el propietario o ACHA incurrida por el jefe anterior.
6. Si el jefe de familia fallece o abandona el hogar de forma permanente, los miembros restantes de la familia deben informar este hecho a ACHA por escrito dentro de los 10 días posteriores a la partida del jefe de familia.
7. ACHA no permitirá que los adultos que no hayan sido miembros del hogar se unan al hogar simplemente para convertirse en el miembro restante de una familia de inquilinos.

H. Ausencia temporal del jefe de familia

1. Si el Jefe de Familia se ausenta temporalmente del hogar debido a una enfermedad que requiere hospitalización, confinamiento en un hogar de ancianos o empleo fuera del área local, incluido el servicio militar, el HCV HAP se proporcionará por un máximo de 90 días. Los ingresos del Jefe de Hogar ausente continuarán siendo contados y la Familia será responsable de su parte del alquiler al Arrendador por el período de 90 días. Si el Jefe de Familia no puede regresar a la unidad asistida del Programa de Vivienda HCV después del período de 90 días, ACHA ya no considerará al miembro de la Familia ausente como el Jefe de Familia y la Familia puede utilizar las disposiciones de la sección G.
2. Se considerará una excepción para el beneficio de los hijos menores de edad cuando no haya ningún miembro de la familia restante elegible que tenga la capacidad legal para celebrar un contrato de arrendamiento según las leyes estatales y locales. Si hay otro adulto elegible que no era previamente miembro del hogar que está disponible para mudarse a la unidad y asumir el papel de Jefe de Familia, ACHA puede considerar la adición de este adulto como Jefe de Familia. El adulto que asuma el rol de Jefe de Familia debe asumir la custodia legal o el cuidado familiar de los hijos menores. El nuevo Jefe de Familia designado debe cumplir con los estándares de elegibilidad y evaluación de ACHA, y sus ingresos se utilizarán para determinar la participación de la familia en la asistencia para la vivienda. En beneficio de los hijos menores, el nuevo Jefe de Familia designado puede asumir la condición permanente de Jefe de Familia si el Jefe de Familia inicial no puede regresar a la unidad y otorga una autorización por escrito. En tales casos, se pierde el derecho inicial del Jefe de Hogar a la asistencia del VHC. El nuevo Jefe de Familia asumirá cualquier deuda pendiente contraída por el anterior Jefe de Familia.

Yo. Separación o divorcio

En casos de divorcio o separación en virtud de un acuerdo o decreto judicial, ACHA seguirá el fallo de un tribunal para determinar qué miembros de la familia continúan recibiendo asistencia de HCV. En los casos en que no exista un acuerdo o decreto judicial, ACHA:

1. otorgar el vale al miembro de la familia que conserva la custodia de los hijos menores o que cuida a los miembros de la familia discapacitados.



2. otorgar el vale a los miembros de la familia que se ven obligados a abandonar una unidad como resultado de la violencia física real o amenazada contra los miembros de la familia por parte de un cónyuge u otros miembros de la familia del hogar.
3. otorgar el bono al familiar que proporciona alojamiento a los hijos menores de edad el 51% o más del tiempo en el caso de custodia compartida.
4. ACHA no otorgará un vale a ambos padres de niños menores de edad cuando se divorcien o se separen.

J. Determinación de la participación de la familia en el costo de la vivienda (24 CFR parte 5.609)

La contribución de la familia al costo de la vivienda se basará en el ingreso anual y ajustado verificado según se define en las regulaciones de HUD.

El monto del Pago Total del Inquilino se calculará en base a la mayor de las siguientes cantidades:

1. diez por ciento (10%) del Ingreso Familiar mensual no ajustado.
2. treinta por ciento (30%) del ingreso mensual ajustado de la Familia.
3. Alquiler mínimo de ACHA de \$50.00.
4. El monto real de la contribución de la familia será el Pago Total del Inquilino a menos que la familia elija una unidad con un alquiler bruto más alto que el estándar de pago. En este caso, la contribución de la familia al costo de la vivienda será igual al Pago Total del Inquilino más la cantidad por la cual el alquiler bruto exceda el estándar de pago.

K. Exención del Requisito de Alquiler Mínimo

Las familias que pagan el alquiler mínimo requerido por ACHA pueden solicitar una exención de los requisitos de alquiler mínimo si creen que la imposición del alquiler mínimo crea una dificultad para su familia. ACHA considerará las siguientes dificultades:

1. La familia ha perdido la elegibilidad o está esperando una determinación de elegibilidad para el programa de asistencia federal, estatal o local.
2. Los ingresos de la familia han disminuido debido al cambio de circunstancias, incluida la pérdida del empleo; o
3. Se ha producido una muerte en la familia.

La exención de alquiler mínimo se otorgará a las familias que pagan el alquiler mínimo tan pronto como se solicite la exención y ACHA comenzará a verificar la naturaleza de las circunstancias bajo las cuales la familia califica para la exención. Si el proceso de verificación revela que las circunstancias durarán menos de 90 días, el alquiler mínimo se restablecerá retroactivamente a la fecha en que se solicitó. Si las circunstancias duran más de 90 días, el alquiler mínimo estará exento hasta que cambien las circunstancias.

Cuando el alquiler mínimo está exento, el Pago Total del Inquilino de la familia será el mayor de los 30% de los ingresos mensuales ajustados o el 10% de los ingresos mensuales totales.



L. Ajustes a los ingresos

El ingreso ajustado es el ingreso anual de todos los miembros del hogar después de realizar las deducciones obligatorias como se identifica en **24 CFR 5.611 y 24 CFR 5.617**.

Las deducciones obligatorias incluyen:

- un. \$480 por cada dependiente.
- b. Uno de \$400 para familias de ancianos o discapacitados.
- c. Gastos médicos anuales anticipados no reembolsados de familias de ancianos o discapacitados que excedan el tres por ciento (3%) de los ingresos anuales.
- d. Gastos de asistencia por discapacidad no reembolsados para el cuidado o aparatos de los miembros de la familia discapacitados que excedan el tres por ciento (3%) de los ingresos anuales y permitan que un miembro adulto de la familia trabaje; y
- e. Gastos razonables de cuidado de niños para permitir que un miembro adulto de la familia trabaje, busque trabajo activamente o asista a la escuela.

M. Verificación de Ingresos, Activos y Deducciones

ACHA seguirá las regulaciones y directrices más estrictas de HUD sobre la verificación de ingresos, activos e ingresos de activos y deducciones de ingresos o sus propios procedimientos. Véase el *Procedimiento de Verificación de la Información*.

N. Contribuciones no monetarias a las familias

Como lo exigen las regulaciones federales, en la determinación de los ingresos anuales, se incluyen las contribuciones regulares no monetarias de personas ajenas a la familia. Esta información se obtendrá a través del Cuestionario de Entrevista de Renta Cero, Formulario de Cotización y Declaración y Cuestionario Personal; ACHA verificará el tipo y el valor de la contribución no monetaria poniéndose en contacto con la fuente y obteniendo una verificación aceptable de terceros.

O. Carga Máxima de Alquiler Inicial

Una familia no pagará inicialmente más del 40% de su ingreso mensual ajustado para su parte del alquiler y la asignación de servicios públicos por la ocupación de una unidad asistida por HCV recién arrendada. Esta prueba de la carga del alquiler se aplica en el arrendamiento inicial de una nueva unidad (incluso cuando una familia se muda), pero no se aplica durante los años posteriores de ocupación en una unidad que ya está en arrendamiento.

P. Subsidio de servicios públicos

Al menos una vez al año, la Autoridad de Vivienda obtendrá y analizará los datos de las tarifas de los proveedores de servicios públicos en la jurisdicción local y determinará si ha habido un cambio del 10% o más en la tarifa de cualquier servicio público desde la última revisión del Programa de Asignación de Servicios Públicos.



Si se ha producido un cambio del 10% o más, se realizará un ajuste adecuado en el calendario. No se hará ningún ajuste por ningún aumento menor a \$1 por unidad mensual.

Q. Reembolsos de servicios públicos

Cuando la unidad arrendada por una familia participante tiene servicios públicos pagados por el inquilino y el monto de la asignación de servicios públicos excede el Pago Total del Inquilino de la Familia, ACHA emitirá a la Familia un pago por la cantidad por la cual la asignación de servicios públicos excede el pago total del inquilino. Este es el reembolso de servicios públicos. Si el valor del reembolso de servicios públicos es inferior a \$15 por mes, ACHA tiene la opción de pagar trimestralmente, si es superior a \$15 por mes, se pagará mensualmente. ACHA tiene la opción de pagar el reembolso de los servicios públicos a la compañía de servicios públicos en nombre de la familia en lugar de pagarlo a la familia.

VII. Solicitud de Aprobación, Inspección y Arrendamiento de Arrendamiento

Un. Vigencia del Bono y Prórrogas

Una vez que se ha emitido un comprobante, es responsabilidad de la familia encontrar una vivienda adecuada. El alquiler de la unidad de vivienda debe estar dentro de las limitaciones de razonabilidad del alquiler para unidades comparables sin asistencia establecidas por el Programa de Vales de Elección de Vivienda; la unidad debe cumplir con los requisitos de los Estándares de Calidad de la Vivienda; y la parte familiar para el alquiler y los servicios públicos no puede exceder el 40 por ciento de su ingreso mensual ajustado.

El plazo inicial del bono será de 120 días naturales. La familia debe presentar una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento y el contrato de arrendamiento propuesto dentro del período de 120 días, a menos que ACHA otorgue una extensión. ACHA no otorgará extensiones de tiempo de búsqueda en circunstancias atenuantes, excepto como se describe a continuación.

ACHA aprobará extensiones, si es necesario, como una adaptación razonable para una persona con discapacidades. Una familia que busca una extensión del plazo del vale debe presentar una solicitud de adaptación razonable, y la solicitud debe hacerse antes de que venza el vale.

Además, ACHA aprobará extensiones si el mercado de alquiler es tan ajustado que incluso la búsqueda diligente por parte de los titulares de vales no produce una unidad adecuada para la familia. Generalmente, cuando la tasa de vacantes es inferior al dos por ciento, se considera un mercado ajustado.

Es política de ACHA suspender el plazo del vale desde la fecha en que ACHA recibe una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento y el contrato de arrendamiento propuesto, mientras ACHA procesa la solicitud, hasta la fecha en que ACHA toma una determinación



final con respecto a esa Solicitud de Aprobación de Arrendamiento.

B. Portabilidad y mudanzas

La portabilidad es una característica del programa HCV en virtud del cual los titulares de vales pueden utilizar sus vales en jurisdicciones distintas a las que emitieron el cupón. Los detalles de la portabilidad se tratan en los *Procedimientos sobre portabilidad*. A las familias elegibles se les permite portarse a otra jurisdicción que administre un programa de HCV, sujeto a la siguiente política:

Comprobantes salientes:

1. Las familias cuyo jefe y cónyuge vivían en otro lugar fuera de la jurisdicción de la ACHA en la fecha de la solicitud deben arrendar dentro de la jurisdicción de la ACHA durante 12 meses antes de ser elegibles para la portabilidad.
2. Las familias cuyo jefe y cónyuge vivían en la jurisdicción de la ACHA en la fecha de la solicitud son elegibles para la portabilidad tan pronto como reciban su vale, siempre y cuando tengan un vale de vivienda válido, no hayan violado ninguna obligación familiar, no deban dinero a ninguna autoridad de vivienda y se muden a un lugar donde su pago de asistencia para la vivienda sea asequible según la autoridad presupuestaria de la ACHA. si la ACHA receptora no puede absorber su cupón.
3. Las familias que son nuevas admisiones al programa deben cumplir con los requisitos de elegibilidad de ingresos aplicables al área donde la familia arrienda inicialmente una unidad con asistencia.
4. Las familias participantes no están obligadas a cumplir con los requisitos de elegibilidad de ingresos en el área a la que la familia planea mudarse. Las familias deben notificar a ACHA por escrito cuando quieran mudarse fuera de la jurisdicción de ACHA utilizando la función de portabilidad.

Vales entrantes:

ACHA puede absorber algunos o todos los vales portátiles entrantes cuando tenga fondos disponibles. De lo contrario, cuando la ACHA alcance la plena utilización (o cuando haya preguntas sobre la disponibilidad de los pagos de HUD HAP), la ACHA no absorberá los vales portátiles entrantes, sino que facturará a la ACHA remitente los costos de la familia en virtud del programa.

C. Restricciones para alquilar a familiares

Las familias no pueden arrendar una propiedad propiedad de parientes (es decir, hermana, hermano, madre, padre, cónyuge, hijo, hija, etc.) según lo establecido en las regulaciones de HUD. Se hacen excepciones a las restricciones sobre el alquiler a familiares si se requiere una adaptación razonable para la familia y es aprobada por el Coordinador de la ADA-504. Las familias que buscan una excepción deben presentar una solicitud de adaptación razonable. En ningún caso se otorgará una excepción para permitir que alguien arriende una unidad a un miembro de la familia cuando ese miembro de la familia sea propietario y viva en la unidad, ya que esto está prohibido por la ley y el reglamento.

D. Solicitud de aprobación de arrendamiento

ACHA es una Agencia de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades. Si necesita una forma diferente de 36
comunicación debido a una discapacidad, llame al



Después de que la familia reciba un vale, la familia debe localizar una unidad elegible con un propietario o arrendador dispuesto a participar en el programa de vales. Una vez que una familia encuentra una unidad adecuada y el propietario está dispuesto a arrendar la unidad bajo el programa, el propietario y la familia deben solicitar a la ACHA que apruebe el arrendamiento asistido en la unidad seleccionada.

E. Información del propietario en el paquete RFTA

1. Todos los nuevos arrendadores deben proporcionar la siguiente documentación:
 - un. Carta de identificación fiscal emitida por el IRS o tarjeta de seguro social
 - b. Acuerdo de depósito directo con cheque anulado si desean que se les pague mediante depósito directo
 - c. Formulario W-9 del IRS con firma original
 - d. Comprobante de propiedad de la unidad
 - e. Comprobante de que los impuestos sobre la propiedad están al día
 - f. Acuerdo de administración, si el propietario no administra personalmente la propiedad.
 - g. Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (RFTA) completada – Formulario HUD-52517
 - h. Copia del contrato de arrendamiento propuesto, incluido el Anexo de arrendamiento prescrito por HUD - Formulario HUD-52641-A
2. La RFTA contiene información importante sobre la unidad de alquiler seleccionada por la familia, incluida la dirección de la unidad, el número de habitaciones, el tipo de estructura, el año de construcción, los servicios públicos incluidos en el alquiler, los servicios públicos que pagará la familia participante, el alquiler propuesto, el alquiler de las unidades sin asistencia en la propiedad y la fecha de inicio solicitada del contrato de arrendamiento, necesaria para que la ACHA determine si aprueba el arrendamiento asistido en esta unidad.
3. Los propietarios deben certificar el monto más reciente del alquiler cobrado por la unidad y proporcionar una explicación de cualquier diferencia entre el alquiler anterior y el alquiler propuesto.
4. Los propietarios deben certificar que no son los padres, hijos, abuelos, nietos, tías, tíos, hermanas o hermanos de ningún miembro de la familia, a menos que ACHA haya otorgado una solicitud de adaptación razonable para una persona con discapacidades que sea miembro del hogar del inquilino y el propietario no viva en la unidad.
5. Para las unidades construidas antes de 1978, los propietarios deben:
 - a. certificar que la unidad, las áreas comunes y el exterior han sido encontrados libres de pintura a base de plomo por un inspector certificado; o
 - b. Adjunte una declaración de divulgación de pintura a base de plomo.
6. La RFTA, el contrato de arrendamiento propuesto y otros documentos requeridos enumerados anteriormente deben enviarse a más tardar en la fecha de vencimiento

ACHA es una Agencia de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades. Si necesita una forma diferente de 37
comunicación debido a una discapacidad, llame al



- indicada en el comprobante. **Guía HCV p. 8-15**
7. La duración del contrato de arrendamiento será de un año.
 8. Cuando la familia presente la RFTA, la ACHA revisará la RFTA para verificar que esté completa.
 - a. Si la RFTA está incompleta (incluida la falta de firma de la familia, el propietario o ambos), o si el contrato de arrendamiento de vivienda no se presenta con la RFTA, la ACHA notificará a la familia y al propietario de las deficiencias. Es responsabilidad exclusiva del propietario y del inquilino presentar la documentación requerida a tiempo y sin omisiones ni errores. La falta de presentación de esta documentación dentro del plazo especificado y sin errores dará lugar a la anulación del proceso de aprobación de la RFTA.
 - b. La información faltante y/o los documentos faltantes solo se aceptarán como copias impresas originales, copias escaneadas de documentos originales transmitidos electrónicamente y en persona. La ACHA no aceptará información faltante por teléfono, pero aceptará cierta información faltante por fax o correo electrónico.
 9. Cuando la familia presente la RFTA y el contrato de arrendamiento propuesto, la ACHA también revisará los términos de la RFTA para verificar su coherencia con los términos del contrato de arrendamiento propuesto.
 - a. Si los términos de la RFTA no son consistentes con los términos del contrato de arrendamiento propuesto, la ACHA notificará a la familia y al propietario de las discrepancias.
 - b. Las correcciones a los términos de la RFTA y/o el contrato de arrendamiento propuesto solo se aceptarán como copias impresas originales en persona, o copias escaneadas de documentos originales transmitidos electrónicamente. La ACHA no aceptará correcciones por teléfono, pero aceptará algunas correcciones por fax o correo electrónico.
 10. Debido a la naturaleza urgente del proceso de aprobación de arrendamiento, ACHA intentará comunicarse con el propietario y la familia por teléfono, fax o correo electrónico. ACHA usará el correo cuando no se pueda contactar a las partes por teléfono, fax o correo electrónico.

F. Limitación de RFTA

La familia puede presentar una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (RFTA, por sus siglas en inglés) a la vez. La familia solo puede presentar otra RFTA si la RFTA presentada anteriormente es anulada.

G. Requisitos de control y depósito de seguridad

ACHA alienta a los propietarios a evaluar a todos los residentes potenciales. Los propietarios no necesitan aceptar familias que tienen un historial de alquiler deficiente, un historial de permitir que personas que no figuran en el contrato de arrendamiento vivan en la unidad, un historial de daños a las unidades o unidades desocupadas sin dar el aviso adecuado. ACHA no proporcionará reembolsos a los Arrendadores en los casos



en que haya daños causados por la Familia HCV o sus invitados; cuando la familia HCV desocupa la unidad sin dar el aviso adecuado o no paga la parte del alquiler adeudado por la familia en virtud del contrato de arrendamiento.

Los propietarios pueden cobrar un depósito de seguridad que sea razonable y comparable a los depósitos de seguridad cobrados por unidades similares sin asistencia en el área. La ACHA prohíbe los depósitos de seguridad que excedan la práctica del mercado privado o que excedan los montos cobrados a los inquilinos sin asistencia.

Para facilitar la selección de los solicitantes, ACHA proporcionará al Arrendador la dirección actual de la Familia, como se muestra en los registros de ACHA, y el nombre y la dirección, si se conocen, del Arrendador actual y anterior de la Familia.

H. Políticas de ejecución de HAP

1. Tanto el propietario como el titular del vale deben firmar la Solicitud de Aprobación de Arrendamiento. La Solicitud de Aprobación de Arrendamiento y una copia del contrato de arrendamiento propuesto por el propietario deben presentarse antes del vencimiento del Vale de Vivienda.
2. El formulario de arrendamiento debe ser el formulario estándar utilizado en la localidad por el propietario. El contrato de arrendamiento debe contener términos consistentes con las leyes estatales y locales, y que se aplican generalmente a los inquilinos sin asistencia en la misma propiedad.
3. El Anexo de Arrendamiento de HUD al contrato de arrendamiento debe usarse junto con el contrato de arrendamiento del propietario y el contrato HAP. ACHA revisará los documentos para determinar si son consistentes con la ley estatal.
4. Es posible que se le exija al propietario que realice cambios en su contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento no cumple con los requisitos de HUD, ACHA explicará los problemas al propietario y sugerirá cómo se pueden corregir, en una fecha específica. Si el contrato de arrendamiento no puede ser aprobado por cualquier motivo, el propietario y la familia serán notificados por escrito y se proporcionarán las razones.

Yo. Acuerdos no relacionados con la vivienda

1. Los propietarios e inquilinos pueden celebrar acuerdos para servicios (es decir, estacionamiento, muebles, cargos por pagos atrasados, mascotas, depósitos para mascotas⁶, reglas y convenios de la comunidad) y electrodomésticos (que no sean estufas y refrigeradores) y otros artículos además de los que se proporcionan en virtud del contrato de arrendamiento, si el acuerdo se realiza por escrito y es aprobado por ACHA. Se deben adjuntar acuerdos separados al Contrato de Arrendamiento como un Anexo de Arrendamiento. Se debe proporcionar una copia del acuerdo a ACHA.
2. Cualquier electrodoméstico, servicio u otro artículo que se proporcione rutinariamente a inquilinos no subsidiados como parte del contrato de arrendamiento (como aire acondicionado, lavaplatos, triturador de basura o garaje) o que esté instalado

⁶ Tenga en cuenta que un animal de asistencia (animal de servicio o animal de compañía) que una persona con discapacidad haya verificado que necesita no es una mascota y no se puede cobrar un depósito por mascota.



permanentemente en la unidad no se puede poner bajo un acuerdo separado y debe incluirse en el contrato de arrendamiento. Para que un artículo esté cubierto por un acuerdo separado, el inquilino debe tener la opción de no utilizar el servicio, electrodoméstico u otro artículo.

3. ACHA no es responsable de los cargos no pagados por artículos cubiertos por acuerdos separados y la falta de pago de estos acuerdos separados no puede ser causa de desalojo.
4. Los siguientes tipos de acuerdos separados no son aceptables: acuerdos para depósitos de seguridad alterados o adicionales, montos y/o tarifas de alquiler alterados o adicionales, servicios públicos en exceso o cargos por cualquier artículo que habitualmente se incluya en el alquiler en la localidad o que se proporcione sin costo adicional a inquilinos no subsidiados en las instalaciones.

J. Estándares de calidad de la vivienda (o cualquier estándar de HUD adoptado posteriormente)⁷ e Inspecciones

1. Antes de la ejecución del contrato HAP, las regulaciones de HUD exigen que ACHA inspeccione la unidad para asegurarse de que cumpla con los Estándares de Calidad de Vivienda (HQS) o cualquier estándar de HUD adoptado posteriormente.
2. Los estándares de rendimiento y aceptabilidad de HUD para viviendas asistidas por VHC se proporcionan en **24 CFR 982.401**. La administración de las Normas de Calidad de la Vivienda por parte de la ACHA está cubierta en el *Procedimiento de Inspecciones de Calidad de la Vivienda*.
3. Ninguna unidad se colocará inicialmente bajo contrato en el Programa de Vales de Elección de Vivienda hasta que se cumplan los estándares. Las unidades también deben continuar cumpliendo con HQS mientras la familia continúe recibiendo asistencia de vivienda en la unidad asistida. HQS tiene prioridad sobre los códigos locales de vivienda y otros códigos.
4. La familia debe permitir que ACHA y el propietario inspeccionen la unidad en momentos razonables con un aviso razonable y otorgar acceso a la unidad en caso de emergencia. No permitir el acceso para una inspección o una emergencia es una violación de las obligaciones familiares y motivo para la terminación del programa.
5. Modificaciones para proporcionar accesibilidad
 - a. Según la Ley de Vivienda Justa de 1988, un propietario no puede rechazar la solicitud de una familia que contiene a una persona con una discapacidad para hacer las modificaciones necesarias y razonables a la unidad a expensas de la familia.
 - b. Las modificaciones a las unidades para proporcionar acceso a una persona con una discapacidad deben cumplir con todos los requisitos aplicables de HQS y cumplir con el diseño, la construcción o la alteración de las instalaciones contenidas en las UFAS y las Pautas de accesibilidad de la ADA (ADAAG) **[28**

⁷ HUD tiene la intención de reemplazar el Estándar de Calidad de Vivienda en 2023 con un estándar más estricto. Cuando esto ocurra, ACHA comenzará a usar el nuevo estándar en lugar de HQS.



CFR 35.151(c) y Aviso 2003-31] Consulte el Capítulo 2 de este plan para obtener información adicional sobre adaptaciones razonables para personas con discapacidades.

- c. Cuando el solicitante se muda de la unidad, el propietario puede requerir la restauración de la unidad a su condición original si la modificación interfiere con el pleno disfrute de las instalaciones por parte del propietario o del próximo ocupante.
- d. El propietario no puede aumentar un depósito de seguridad requerido habitualmente. Sin embargo, el arrendador puede negociar un acuerdo de restauración que requiera que la familia restaure la unidad y, si es necesario para garantizar la probabilidad de restauración, puede requerir que el inquilino pague una cantidad razonable en una cuenta de depósito en garantía que devenga intereses durante un período de tiempo razonable.
- e. Los intereses en cualquiera de estas cuentas se acumulan en beneficio del inquilino y el propietario también puede exigir garantías razonables de que la calidad del trabajo será aceptable y de que se obtendrán los permisos de construcción necesarios. **24 CFR 100.203; Aviso 2003-31**

6. Responsabilidades familiares **24 CFR 982.404**

La familia es responsable del incumplimiento de la sede central que sea causado por lo siguiente:

- a. Los servicios públicos que deben ser pagados por el inquilino no están en servicio.
- b. Los electrodomésticos que deben ser proporcionados por el inquilino están ausentes o no funcionan.
- c. Daños a la unidad o a las instalaciones causados por un miembro del hogar o un invitado más allá del desgaste normal. El "desgaste normal" se define como artículos que no se pueden cargar contra el depósito de seguridad del inquilino según la ley estatal o la práctica judicial.

7. Responsabilidades del propietario

- a. El propietario es responsable de todas las violaciones de HQS que no figuren como responsabilidad familiar arriba. Sin embargo, si las acciones de la familia constituyen violaciones graves o repetidas del contrato de arrendamiento, el propietario puede emprender acciones legales para desalojar a la familia.
- b. ACHA no hace cumplir el contrato de arrendamiento entre la familia y el propietario a través de la aplicación de HQS; sin embargo, los hábitos de vida de una familia pueden causar daños a la unidad y dar lugar a violaciones de HQS que son responsabilidad del propietario reparar. Los propietarios son responsables de todas las actividades de cumplimiento del contrato de arrendamiento y de cualquier acción legal tomada como resultado de violaciones graves y/o repetidas del contrato de arrendamiento. Las violaciones del contrato de arrendamiento y el papeleo de desalojo deben enviarse a ACHA en el momento en que ocurran.



- c. ACHA revisará todas las comunicaciones enviadas por los propietarios relacionadas con violaciones de arrendamiento y/o desalojos y tomará las medidas apropiadas según el tipo de violaciones. Esto puede incluir la terminación de la asistencia para la familia que ha violado el contrato de arrendamiento.
 - d. Los propietarios que no proporcionen a ACHA la documentación durante la ocupación de la familia, corren el riesgo de que una familia pueda ser reubicada incluso si se han producido violaciones graves del contrato de arrendamiento.
 - e. La falta de presentación de la documentación de ACHA en el momento de la ocurrencia y/o la falta de cumplimiento adecuado del contrato de arrendamiento puede no justificar la denegación de una solicitud de mudanza o la terminación de la asistencia a la familia.
8. Requisitos especiales para niños con niveles elevados de plomo en la sangre **24 CFR 35.1225**
- un. Se debe realizar una evaluación de riesgos para la pintura deteriorada en las inspecciones iniciales y anuales cuando la unidad se construyó antes del 1 de enero de 1978 y está ocupada por un niño en el contrato de arrendamiento menor de seis años. La evaluación de riesgos debe completarse de acuerdo con los requisitos del programa y los resultados de la evaluación de riesgos se proporcionarán inmediatamente a la familia y al propietario de la vivienda. Dentro de los 30 días posteriores a la recepción del informe de evaluación de riesgos de ACHA, o la evaluación del departamento de salud pública, el propietario debe completar la reducción de los peligros identificados a base de plomo de acuerdo con las regulaciones de pintura a base de plomo **24 CFR 35.1325 y 35.1330**. Toda la pintura deteriorada que se encuentre en las unidades mencionadas anteriormente, debe ser corregida para poder pasar HQS. El requisito de pasar las inspecciones se desencadena por la cantidad de pintura deteriorada observada, conocida como la regla por debajo de De Minimus o por encima o por encima de De Minimus. ACHA debe determinar qué conjunto de requisitos debe seguir el propietario para corregir la pintura deteriorada y describir la deficiencia en el Informe de inspección de HQS. Se requiere una copia ejecutada de la certificación del Propietario que muestre la autorización de pintura a base de plomo para aprobar cualquier violación de LBP enumerada como en o superior a De Minimus. Si el propietario no completa la "reducción de riesgos" como lo requiere la reinspección, la unidad de vivienda está violando HQS y resultará en una reducción del pago de HAP al propietario. Si un departamento de salud pública u otro proveedor de atención médica notifica a la ACHA o verifica información de una fuente que no sea el departamento de salud pública o el proveedor de atención médica, que un niño menor de 6 años de edad, que vive en un edificio asistido por VHC construido antes del 1 de enero de 1978, ha sido identificado como un niño de intervención ambiental con plomo en la sangre, la ACHA completará una evaluación de riesgos de la unidad de vivienda. En los casos en que el departamento de salud pública ya haya completado una evaluación de la unidad, esta información se proporcionará al propietario.
9. Al menos trimestralmente, ACHA intentará recopilar de los departamentos de salud



pública dentro del área de operación de ACHA los nombres y/o direcciones de niños menores de 6 años de edad con un nivel de plomo en la sangre identificado de intervención ambiental. ACHA deberá hacer coincidir esta información con las familias que reciben asistencia para el VHC. Si se produce una coincidencia, ACHA notificará al propietario y llevará a cabo una inspección de evaluación de riesgos.

10. Violación de las normas espaciales HQS 24 **CFR 982.403**

Si una unidad no cumple con los estándares de espacio de HQS debido a un aumento en el tamaño de la familia o un cambio en la composición familiar, la ACHA emitirá a la familia un nuevo vale en la próxima reexaminación anual de la familia o al vencimiento del contrato de arrendamiento de la familia, lo que ocurra primero, y la familia debe tratar de encontrar una unidad lo suficientemente grande lo antes posible.

K. Requisitos adicionales de inspección

1. ACHA utiliza los criterios de aceptabilidad en las regulaciones del programa de HUD **24 CFR 982.401**, la guía interpretativa de los criterios de aceptabilidad en el Formulario HUD 52580-A Lista de Verificación de Inspección y el Manual de Inspección de Viviendas de HUD.
2. En los casos en que estos documentos instruyen que se debe buscar orientación en los códigos/prácticas locales, la ACHA ha publicado una guía instructiva en forma de Política y Procedimiento de Inspección que se mantiene en la Oficina de Inspecciones de la ACHA.

L. El proceso de inspección

Antes de aprobar un contrato de arrendamiento, ACHA inspeccionará la unidad de vivienda para verificar que cumpla con HQS. Todas las inspecciones de las unidades se llevarán a cabo dentro de los 7 a 10 días calendario posteriores a la fecha en que la unidad estará lista para la inspección, según lo documentado en el paquete RFTA.

ACHA utiliza un sistema de inspección electrónico para realizar inspecciones HQS. Las copias del informe de inspección fallido se enviarán por correo postal o electrónico al Arrendador y a la Familia. Se preparará un informe para cada inspección y se mantendrá en el archivo de la Familia en la división de AVC. Cada informe deberá especificar los defectos o deficiencias, si los hubiera, que deben ser corregidos por el Arrendador antes de que se ejecute el contrato HAP.

1. Inspección inicial

Si en el momento de la inspección inicial ACHA determina que existen violaciones, ACHA notificará al Arrendador por escrito y exigirá que se corrijan los defectos. Una copia de esta notificación se conservará en el archivo de la Familia. Si ACHA determina, como resultado de la reinspección, que el Arrendador ha corregido satisfactoriamente todos los defectos o deficiencias, ACHA ejecutará el Contrato de Pago de Asistencia de Vivienda.

Si el Arrendador no realiza las reparaciones requeridas dentro del plazo establecido por ACHA, se cancelará la inspección y la RFTA. A continuación, se emitirá a la



familia una nueva documentación para buscar una vivienda alternativa, siempre que quede tiempo en el vale para buscar una vivienda.

2. Inspección bienal

Las inspecciones bienales de la unidad se llevan a cabo dentro de los 730 días posteriores a la inspección inicial o anual. Si la unidad pasa la inspección, ACHA continuará con los pagos de HAP al Arrendador.

3. Elementos de falla de emergencia (la reducción seguirá)

Las inspecciones de emergencia se llevan a cabo inmediatamente después de recibir la información de que hay deficiencias en una unidad que pueden considerarse potencialmente mortales. Dichas deficiencias deben corregirse en un plazo de 24 a 72 horas a partir de la fecha de inspección, dependiendo de la naturaleza de la deficiencia.

Los peligros que representen una **amenaza inmediata para la salud y la seguridad** de la familia deben corregirse dentro de las veinticuatro (24) horas. Los ejemplos incluyen cualquier condición que ponga en peligro la seguridad de la unidad, incluidos, entre otros:

- a. Cerraduras rotas (ventanas, puertas o cualquier punto de entrada),
- b. Marcos de ventanas o puertas rotos,
- c. Fugas importantes de plomería o inundaciones, techo o piso anegado en peligro inminente de caída,
- d. Fugas de gas natural o fueloil,
- e. Cualquier problema o condición eléctrica que pueda provocar una descarga eléctrica o un incendio,
- f. Condiciones que presentan la posibilidad inminente de daño,
- g. Obstáculos que impiden la entrada o salida segura de la unidad,
- h. Ausencia de un inodoro que funcione en la unidad,
- i. Detector de humo inoperable,
- j. Ausencia de un sistema de calefacción que funcione, la temperatura exterior es inferior a 60 grados Fahrenheit,
- k. No hay gas en la unidad cuando la unidad tiene aparatos o accesorios de gas,
- l. No hay agua corriente en la unidad,
- m. No hay energía eléctrica en la unidad,
- n. Aire acondicionado que no funciona/No mantiene la temperatura adecuada.

Durante el período del 15 de octubre al 1 de mayo, los peligros que representen una amenaza potencial para la salud y seguridad de la Familia deben corregirse dentro de las setenta y dos (72) horas. Algunos ejemplos son:

- un. El sistema de calefacción no mantiene una temperatura de al menos 68 grados Fahrenheit cuando la temperatura exterior es inferior a 60 grados Fahrenheit.
- b. La unidad carece de agua caliente.

Si a una familia se le emite un vale para mudarse porque la inspección de HQS reveló que la unidad se encuentra en una condición que representa una amenaza para la salud y la seguridad de la familia, ACHA puede notificar a la ciudad correspondiente



para hacer cumplir el código. A la ciudad se le dará la dirección de la propiedad y el nombre del propietario.

4. Inspecciones de quejas

ACHA responderá a todas las familias que informen violaciones de los estándares de calidad de la vivienda en sus unidades. Las solicitudes de inspección de quejas se hacen al Coordinador de Vivienda de HCV. Las familias pueden llamar o presentar una solicitud por escrito. ACHA también responderá a las llamadas realizadas por el público en general que denuncie violaciones de HQS. Si la naturaleza de la violación amenaza la salud y la seguridad de la familia, se llevará a cabo una inspección inmediata de HQS.

Una vez que se reciba la queja, ACHA notificará a la familia y al arrendador de la queja y le dará al arrendador y/o a la familia una cantidad razonable de tiempo para abordar la queja y hacer las reparaciones necesarias. Si la queja no se aborda adecuadamente dentro del plazo especificado, ACHA realizará una inspección de la unidad y tomará las medidas descritas para tales situaciones de acuerdo con los términos del contrato HAP.

Los peligros que no representen una amenaza para la salud y la seguridad de las familias deben corregirse en un plazo de treinta (30) días. Si la naturaleza de la violación amenaza la salud y la seguridad de la familia, se llevará a cabo una inspección inmediata de HQS.

Proceso de reinspección: ACHA programará una reinspección proporcionando un aviso por escrito o por correo electrónico al propietario con una copia a la familia, informándole de la fecha y hora de la reinspección. Las citas de reinspección de rutina se realizarán a más tardar veintiún (21) días después de que la unidad no pase la inspección. **Se otorgará un período de gracia de nueve días a la familia o al propietario para solicitar una inspección final. Si no se realizan todas las reparaciones que no sean de emergencia dentro de los 30 días, se dará por terminada la asistencia del programa si la familia es responsable de hacer la corrección, y/o se cancelará el contrato HAP y se reubicará a la familia si el propietario es responsable de hacer la corrección.** ACHA asumirá el costo de la primera inspección de cualquiera de los tipos de inspecciones enumerados anteriormente y una inspección adicional de seguimiento. Si se necesitan inspecciones posteriores antes de que la unidad pase HQS, ACHA cobrará al propietario sus costos reales por inspecciones más allá de las dos primeras inspecciones. Esta política está diseñada para alentar a los propietarios a realizar mejoras oportunas.

5. Unidades propiedad de ACHA

ACHA obtendrá los servicios de un contratista externo para inspeccionar HQS en todas las propiedades en las que ACHA o una filial posea y/o tenga un interés de propietario. El contratista externo inspeccionará no más del 25% de estas unidades propiedad de ACHA y comunicará los resultados de la inspección a ACHA y a la Familia. El 75% restante de las inspecciones serán realizadas por los inspectores de vivienda de ACHA.



M. Reducción del Pago de Asistencia para la Vivienda

ACHA reducirá el HAP a los Arrendadores para las unidades que no cumplan con HQS cuando el Arrendador no realice correcciones aceptables dentro del plazo requerido. ACHA no reducirá los pagos a los Arrendadores por violaciones de HQS que sean responsabilidad de la Familia. ACHA ofrecerá servicios de movilidad de vivienda a la familia cuando los pagos al propietario se reduzcan debido a causas ajenas a la familia.

ACHA reducirá los pagos de asistencia de vivienda cuando la unidad no pase una nueva inspección por una violación de HQS que sea responsabilidad del arrendador y puede tomar medidas para prohibir que el arrendador participe en el programa ACHA HCV.

1. Reubicación obligatoria de la familia

Una vez que se determine reducir la unidad, se notificará por escrito al arrendador de la intención de ACHA de reducir el HAP en la unidad y mudar a la familia. ACHA cancelará el contrato HAP cuando la familia se mude de la unidad o sesenta (60) días después de la fecha de notificación de reducción, lo que ocurra primero.

Si ACHA inicia una acción para reducir la unidad, la familia debe mudarse de la unidad. Si la familia decide no mudarse, ACHA dará por terminada la asistencia a la familia de acuerdo con el contrato HAP.

2. Violaciones de HQS

De acuerdo con el Anexo de Arrendamiento de HUD (HUD-52641A), un incumplimiento del HQS causado por la Familia no es responsabilidad del Arrendador. ACHA terminará la asistencia a la familia si la familia no corrige una violación de HQS causada por el miembro de la familia o por un invitado.

Las siguientes acciones constituyen una violación familiar de la HQS:

- un. Servicios públicos pagados por el inquilino que no están en servicio.
- b. No proporcionar y mantener los electrodomésticos que deben ser proporcionados por la Familia.
- c. Infestación de alimañas en la unidad causada por el servicio doméstico de la familia; o
- d. Daños a la unidad más allá del desgaste normal. El "desgaste normal" se define como artículos que no se pueden cargar contra el depósito de seguridad de la familia según la ley estatal.

3. Responsabilidad del propietario

El propietario es responsable de todas las demás violaciones de HQS que no se enumeran en la sección de incumplimiento familiar de HQS mencionada anteriormente, incluso si la violación es el resultado de los hábitos de vida de la familia. Si los hábitos de vida de la familia constituyen violaciones graves y/o repetidas del contrato de arrendamiento, es responsabilidad del propietario hacer cumplir el contrato de arrendamiento con las acciones legales apropiadas que pueden incluir el desalojo de la familia de la propiedad. (Consulte la sección sobre violaciones familiares mencionada anteriormente).



El propietario puede optar por hacer reparaciones que resulten de la violación del contrato de arrendamiento por parte de una familia y facturar a la familia por la reparación.

N Determinación de la razonabilidad del alquiler

ACHA supervisará los alquileres dentro de su jurisdicción y desaprobará un contrato de arrendamiento por un alquiler que no sea razonable, en función de los alquileres cobrados por unidades de alquiler comparables en el área inmediata. ACHA ejercerá esta autoridad para todos los participantes del programa basado en inquilinos de HCV.

1. Factores a tener en cuenta al determinar la razonabilidad del alquiler

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) requiere que las PHA tomen en consideración los factores que se enumeran a continuación al determinar la comparabilidad de los alquileres. La ACHA puede usar estos factores para hacer ajustes al alza o a la baja a los alquileres de unidades comparables cuando las unidades no son idénticas a la unidad asistida por VHC.

un. Ubicación y antigüedad de la unidad.

b. Tamaño de la unidad, incluido el número de habitaciones y los pies cuadrados de las habitaciones.

c. El tipo de unidad, incluido el tipo de construcción (por ejemplo, unifamiliar, dúplex, jardín, de poca altura, de gran altura).

d. La calidad de las unidades, incluida la calidad de la construcción original, el mantenimiento y las mejoras realizadas.

e. Comodidades, servicios y utilidades incluidos en el alquiler.

f. Disponibilidad de transporte público en o cerca de la unidad; y

g. Proximidad a escuelas de calidad y oportunidades de empleo.

2. Unidades que no deben utilizarse como comparables

Las unidades comparables deben representar rentas de mercado sin restricciones. Por lo tanto, las unidades que reciben algún tipo de asistencia federal, estatal o local que impone restricciones de alquiler no pueden considerarse unidades comparables. Estos incluyen unidades asistidas por HUD a través de cualquiera de los siguientes programas: asistencia basada en proyectos de HCV, proyectos de la Sección 236 y la Sección 221(d)(3) por debajo de la tasa de interés del mercado (BMIR), unidades asistidas por el programa HOME o Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) en las que los alquileres están subsidiados; unidades subsidiadas a través de créditos fiscales federales, estatales o locales o incentivos fiscales; y unidades subsidiadas por los programas de vivienda rural de alquiler del Departamento de Agricultura

3. Alquileres cobrados por otras unidades en las instalaciones

a. La Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (HUD-52517) requiere que los propietarios proporcionen información, en el formulario mismo, sobre el alquiler



cobrado por otras unidades comparables sin asistencia en las instalaciones si las instalaciones incluyen más de 4 unidades.

- b. Al aceptar el pago de ACHA cada mes, el propietario certifica que el alquiler no es mayor que el alquiler cobrado por unidades comparables sin asistencia en las instalaciones.
 - c. Si se le pide que lo haga, el propietario debe proporcionar a la ACHA información sobre los alquileres cobrados por otras unidades en las instalaciones de acuerdo con el reglamento del programa de vales en **24 CFR 982.507**, que requiere que la ACHA certifique que el alquiler cobrado al inquilino del vale de elección de vivienda no es mayor que el alquiler cobrado por otras unidades comparables sin asistencia en el mercado abierto.
4. Enfoque de Razonabilidad del Alquiler de ACHA

ACHA utiliza un sistema de razonabilidad del alquiler y una base de datos que compara unidades similares e incluye y considera todos los factores razonables del alquiler de HUD. ACHA utilizará 3 unidades comparables para cada determinación de razonabilidad del alquiler. Una metodología de fijación de precios ajusta el valor de alquiler de las unidades comparables, en función de las características que pueden diferir entre las unidades comparables y la unidad en cuestión. Por ejemplo, cuando una unidad comparable tiene una característica significativa que la unidad en cuestión no tiene (por ejemplo, servicios públicos pagados por el propietario), el precio de alquiler de la unidad comparable se ajustará a la baja, como si la unidad comparable tampoco tuviera esta característica. El monto del ajuste es igual al valor de esa característica en el mercado. Un sistema de fijación de precios es un modelo que identifica los factores de precio de acuerdo con la premisa de que el precio está determinado tanto por las características internas del bien que se vende como por los factores externos que lo afectan. El ejemplo más común del método de fijación de precios se encuentra en el mercado de la vivienda: el precio de una propiedad está determinado por las características de la casa (tamaño, apariencia, características, estado), así como por las características del vecindario circundante (accesibilidad a escuelas y tiendas, nivel de contaminación del agua y del aire, valor de otras viviendas, etc.) El modelo de precios se utiliza para estimar el grado en que cada factor afecta al precio.

ACHA utilizará una base de datos para identificar y comparar la unidad sujeta al programa con las unidades de propiedad de alquiler del mercado privado más similares dentro de un radio geográfico específico, basándose en una base de datos de comparables no subsidiados y listados de propiedades actuales de conformidad con los requisitos razonables de alquiler de HUD.

La sección **24 CFR parte 982.507(c)** establece que el propietario debe proporcionar la información solicitada por ACHA sobre los alquileres cobrados por el propietario por otras unidades en las instalaciones o en otro lugar. El formulario HUD-52517 de la RFTA se revisó para agregar información de los propietarios de propiedades multifamiliares sobre los alquileres cobrados por tres (3) alquileres recientes de unidades comparables sin asistencia en el mismo complejo. El propietario proporciona esta información en la Sección 12a de la RFTA revisada. ACHA puede



usar la información proporcionada en la Sección 12a del formulario para determinar y documentar la razonabilidad del alquiler para unidades comparables sin asistencia en el mismo complejo de apartamentos.

5. Cómo se recopilan los datos de mercado

La base de datos de ACHA utiliza listados de propietarios para actualizar continuamente una base de datos utilizada para determinar la razonabilidad del alquiler. La base de datos permite al personal utilizar una variedad de técnicas para asegurar que los datos estén actualizados y sean aceptables. Las técnicas incluyen, entre otras, la verificación telefónica, las actualizaciones del Servicio de Listado Múltiple y los contratos de arrendamiento proporcionados por el propietario. ACHA puede recopilar e ingresar datos sobre información de unidades y alquileres de mercado en la jurisdicción de ACHA. Las fuentes de información pueden incluir periódicos, agentes inmobiliarios, tasadores, estudios de mercado, propietarios y otras fuentes disponibles. Los datos de la unidad incluirán la ubicación, la calidad, el tamaño, el tipo y la antigüedad de la unidad, así como las comodidades, los servicios de vivienda, el mantenimiento y los servicios públicos que proporcionará el propietario. Los datos se actualizarán de forma continua y la información sobre el alquiler que tenga más de 12 meses de antigüedad no se utilizará para determinar la razonabilidad del alquiler.

6. Cómo se determinan las rentas

La ACHA utilizará una comparación de unidad a unidad, mediante la cual el alquiler de una unidad propuesta para la asistencia de HCV se compara directamente con los alquileres de una o más unidades sin asistencia seleccionadas como comparables dentro de la misma área de mercado. Se utilizarán mapas interactivos, con superposiciones de satélites, para identificar y seleccionar las unidades no subvencionadas más similares que se encuentren más cerca de la unidad en cuestión, y se utilizarán características de datos de unidades comparables para seleccionar las unidades más similares.

Al comparar los alquileres, ACHA tendrá en cuenta los factores críticos del mercado que afectan el alquiler, incluida la ubicación, la calidad, el tamaño, el tipo de unidad y la antigüedad de la unidad contratada, así como las comodidades, los servicios de vivienda, el mantenimiento y los servicios públicos que proporcionará el propietario de acuerdo con el contrato de arrendamiento.

Cuando las unidades comparables difieran de la unidad propuesta para la asistencia de HCV, ACHA determinará si esas diferencias afectan el alquiler. Cuando lo hagan, ACHA ajustará el valor de alquiler de las unidades comparables, al alza o a la baja, en función del valor de mercado de estos factores. El alquiler de la unidad propuesta para la asistencia de HCV se comparará con los alquileres ajustados de las unidades comparables, lo que permitirá una determinación justa, precisa y basada en el mercado de la razonabilidad del alquiler.

ACHA notificará al propietario de la renta aprobada en función de su análisis de las rentas de unidades comparables. Si el propietario no está de acuerdo con este análisis, puede presentar información adicional en apoyo de la renta solicitada. La



ACHA puede tener en cuenta esta información a la hora de determinar el alquiler. El propietario debe enviar cualquier información adicional dentro de los 3 días hábiles posteriores a la notificación de ACHA.

O Contratos de Pago de Asistencia de Vivienda con Arrendadores

1. Cuando se recibe un paquete RFTA completo y correcto, la unidad pasa la inspección de HQS, se determina que el alquiler es razonable y la parte del alquiler de la familia no excederá el 40 por ciento del ingreso mensual ajustado de la familia, ACHA ejecutará un contrato de pago de asistencia de vivienda (HAP) con el propietario.
2. ACHA ejecutará contratos HAP para nuevas familias de admisión en cualquier día del mes después de que la unidad haya pasado la inspección y el alquiler haya sido acordado por ACHA y el arrendador.
3. ACHA ejecutará contratos HAP para familias que se mudan en cualquier día del mes después de que la unidad haya pasado la inspección y el alquiler haya sido acordado por ACHA y el arrendador. ACHA rescindiré todos los Contratos HAP de reubicación de Familias el último día del mes. Si la familia tiene posesiones en la unidad más allá del último día del mes y ha tomado posesión de la nueva unidad, la familia puede ser responsable del alquiler adeudado al arrendador en una de las unidades (ACHA puede hacer pagos de HAP en dos unidades por el mismo período de tiempo, con la excepción del pago inicial al nuevo arrendador).
4. ACHA informará a la familia y al arrendador de la fecha aprobada de mudanza para la familia y la fecha aprobada de la fecha de vigencia del contrato HAP. El contrato de arrendamiento entre el arrendador y el cliente debe tener la misma fecha inicial que el contrato HAP.

P. Pagos mensuales de HAP

1. Los desembolsos de HAP se depositarán directamente en la cuenta bancaria del Arrendador antes del quinto día de cada mes. Un estado de cuenta computarizado que detalle la actividad de pago se proporcionará electrónicamente al Arrendador antes del día cinco de cada mes.
2. A los propietarios que soliciten que se les pague con cheque inicialmente se les enviará un cheque, pero todos los propietarios deberán inscribirse en el depósito directo.
3. Todos los pagos de HAP realizados por ACHA al Arrendador se consideran recibidos por el Arrendador cuando los fondos son transferidos por ACHA al = del Arrendador. ACHA puede recuperar los pagos en exceso deduciéndolos del desembolso de HAP.
4. Los propietarios no están obligados a inscribirse en el programa de depósito directo.
5. Pagos atrasados: El primer HAP para un nuevo contrato se recibirá a más tardar dos meses calendario después de la ejecución del contrato HAP. El contrato HAP debe ejecutarse dentro de los 60 días posteriores a la mudanza de la familia. Si el contrato HAP no se ha ejecutado dentro de los 60 días posteriores a la mudanza de la familia, ACHA considerará nulo el contrato HAP y no realizará ningún pago. Todos los



demás pagos se realizarán antes del quinto día de cada mes calendario. ACHA no pagará cargos por pagos atrasados no pagados.

ACHA no cobrará ni pagará ningún cargo por pago atrasado si el pago se recibe tarde debido a factores fuera del control de ACHA o si la recepción del pago atrasado se debe a un ajuste en el monto del alquiler del contrato al Arrendador o al HAP que debe realizar ACHA.

ACHA pagará un cargo por pago atrasado de \$50.00 por HAP no realizado (como se define anteriormente), debido a factores dentro del control de ACHA. No se pagarán otros cargos por pagos atrasados. Este pago se realiza a solicitud del Arrendador, siempre que tenga una política y práctica de cobrar cargos por mora a las Familias del mercado privado que residen en sus unidades.

Sección VIII. Operaciones en curso del programa

Un. Aumentos de alquiler a los propietarios

En o después del aniversario del primer año o término del contrato de arrendamiento y HAP, los propietarios pueden solicitar un ajuste de alquiler. Todas las solicitudes de ajuste presentadas a ACHA deben solicitarse por escrito en el formato prescrito por ACHA. El propietario debe notificar a la familia con 60 días de anticipación y proporcionar una copia a ACHA. Los ajustes de alquiler del propietario, si ACHA los considera razonables, entran en vigencia el primer día del primer mes a partir de la fecha de aniversario del contrato o 60 días a partir del primer día del mes siguiente a la recepción de la solicitud del propietario, lo que ocurra más tarde.

Para que el inquilino permanezca en el programa de Vales de Elección de Vivienda en la unidad, el nuevo alquiler debe cumplir con la razonabilidad del alquiler. Si no lo hace, ACHA intentará negociar el alquiler con el propietario por una cantidad aceptable. Si ACHA no tiene éxito y el propietario procede con el aumento de la renta, se emitirá al inquilino un vale para mudarse a una unidad aceptable para el programa.

ACHA se reserva el derecho de suspender el procesamiento de las solicitudes de ajustes de alquiler de los propietarios cuando los fondos no sean suficientes para cubrir el costo de dichos ajustes.

B. Recertificación Anual

1. Las familias están obligadas a proporcionar información sobre los ingresos, los bienes, las deducciones y la composición familiar al menos una vez al año, así como la necesidad y la elegibilidad de un ayudante que viva en la casa.
2. ACHA llevará a cabo una verificación de antecedentes penales de todos los miembros adultos de la familia antes de la recertificación anual programada.
3. Las fechas de recertificación cambiarán cuando una familia se mude o califique para una Deducción por Ingreso del Trabajo.
4. ACHA llevará a cabo las recertificaciones por correo, por correo electrónico o, para las familias, incluida una persona con una discapacidad que no pueda completar una



- recertificación por correo o correo electrónico, en persona, ya sea en las oficinas de ACHA o en el hogar de la familia.
5. Los paquetes de recertificación se enviarán por correo postal o electrónico a las familias participantes entre 90 y 120 días antes de la fecha de entrada en vigor de la recertificación anual programada.
 6. Se notificará al jefe de familia que él/ella (y el ayudante residente, si lo hubiera) debe completar el paquete de información incluido, incluida la provisión de firmas en los formularios de verificación de terceros necesarios.
 7. Es preferencia de ACHA realizar las Recertificaciones Anuales por correo postal o correo electrónico; Sin embargo, las recertificaciones en el hogar o en persona se llevarán a cabo de conformidad con una solicitud y aprobación de adaptaciones razonables para personas con discapacidades o para preservar la salud de los miembros de la familia y el personal durante una pandemia.
 8. Cuando se va a realizar una recertificación en persona, todos los miembros adultos del hogar y el asistente que vive en la casa, si corresponde, deben asistir a la entrevista y traer el paquete completo y toda la documentación requerida.
 9. Si la familia no proporciona la información/documentación necesaria por correo o correo electrónico o no trae toda la documentación requerida a la entrevista, se notificará a la familia por correo postal o electrónico y se le darán 10 días adicionales para enviar los datos requeridos. Si los datos no se envían, ACHA enviará a la familia una carta de despido por incumplimiento de las obligaciones familiares.
 10. Cuando una familia califica para una recertificación en persona, la entrevista puede reprogramarse una vez, según la aprobación de circunstancias atenuantes, es decir, discapacidad o razones relacionadas con el trabajo, etc.
 11. Si la familia que califica para una recertificación en persona no asiste a dos (2) citas programadas para la recertificación sin comunicarse con ACHA, la familia puede ser despedida por no cumplir con los requisitos del programa.
 12. Una vez completada la recertificación, ACHA notificará al propietario y al inquilino por escrito sobre el nuevo alquiler que pagará el inquilino (y sobre el nuevo Pago de Asistencia para la Vivienda, si corresponde).
 13. Si hay un aumento en los ingresos del inquilino que aumenta la parte del alquiler del inquilino, se le dará al inquilino un aviso de 30 días del aumento en el alquiler. Si el inquilino retrasó la recertificación, el aumento se hará retroactivo a la fecha de vigencia original de la recertificación.
 14. Si hay una disminución en el alquiler del inquilino, la disminución entrará en vigencia en la fecha programada de recertificación efectiva.
 15. Durante el proceso de reevaluación anual, la ACHA determinará la elegibilidad continua de cada estudiante independiente que está sujeto a las restricciones de elegibilidad en **24 CFR 5.612** mediante la revisión de los ingresos individuales del estudiante. Los ingresos de los padres no serán revisados.
 16. Si el estudiante ya no es elegible por sus ingresos en base a sus propios ingresos, la ACHA es una Agencia de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades. Si necesita una forma diferente de comunicación debido a una discapacidad, llame al



asistencia del estudiante se cancelará de acuerdo con las políticas de la Sección 12-I.D.

17. Si el estudiante continúa siendo elegible por sus ingresos en base a sus propios ingresos, la ACHA procesará una reexaminación de acuerdo con las políticas de este capítulo.
18. Si una familia incluye a una persona que tiene un historial de varios años de empleos **, excepto durante las recertificaciones**, el ingreso anual de la familia incluirá una proyección de los ingresos de esa persona. En caso de que la persona no esté empleada en el próximo año, se concederá a la familia una reducción provisional del alquiler, pero estará sujeta a un aumento provisional si la persona se incorpora posteriormente al trabajo.

C. Cambios provisionales en los ingresos y la composición familiar

Requisitos de presentación de informes

1. **Los clientes de vales están obligados a informar todos los cambios en los ingresos, la composición o el estatus de la familia** al Técnico de Ocupación de ACHA dentro de los 10 días calendario posteriores al suceso. La falta de presentación dentro de los 10 días calendario puede resultar en un aumento retroactivo de la renta, pero no en un crédito retroactivo o una reducción de la renta. Para calificar para las reducciones de alquiler, los clientes de vales deben informar las disminuciones de ingresos de inmediato. **Los clientes de vales también están obligados a declarar aumentos provisionales en los ingresos si se les han concedido reducciones provisionales de alquiler o si previamente han informado de cero ingresos.**
2. ACHA desea alentar a las familias a mejorar sus circunstancias económicas, por lo que la mayoría de los cambios en los ingresos familiares entre las reexaminaciones no resultarán en un cambio en el alquiler. ACHA procesará los cambios provisionales en el alquiler de acuerdo con la siguiente tabla:

CAMBIO DE INGRESOS	ACCIÓN ACHA
(a) Disminución de los ingresos por cualquier motivo, <u>excepto</u> por la disminución que dure menos de 30 días o esté sujeta a las reglas de Ingresos de Bienestar Imputados ⁸ .	• Procesar la reducción provisional de la renta si la disminución de ingresos durará más de 30 días. 24 CFR § 5.609

⁸ Las disminuciones en los ingresos de asistencia social como resultado de fraude de asistencia social o de recortes por incumplimiento de los requisitos de autosuficiencia económica no son elegibles para reducciones de alquiler (**24 CFR § 5.615**).



b) Aumento de las deducciones familiares comprobadas	• Procesar la reducción provisional de la renta si la disminución de ingresos durará más de 30 días. 24 CFR § 5.609
c) Aumento de los ingresos después de que la ACHA conceda una reducción provisional de la renta.	• Tramitar el aumento provisional de los aumentos de ingresos después de las reducciones provisionales de la renta.
d) Aumento de los ingresos del trabajo por el empleo de un miembro actual del hogar.	• Diferir el aumento de la renta hasta la próxima reevaluación regular. 24 CFR § 982.516(c)(3)
(e) Aumento de los ingresos no derivados del trabajo (por ejemplo, ajuste del COLA para el seguro social).	• Diferir el aumento de la renta hasta la próxima reevaluación regular.
f) Aumento de los ingresos debido a que una persona con ingresos (de cualquier fuente) se incorpora al hogar.	Llevar a cabo una redeterminación provisional de los ingresos de la familia y aumentar el alquiler.
(g) Aumento en los ingresos porque la familia tergiversó sus ingresos/circunstancias en una reevaluación provisional o anual	Llevar a cabo una redeterminación provisional de los ingresos de la familia y aumentar el alquiler retroactivamente a la fecha de la tergiversación
(h) Aumento en los ingresos monetarios o no monetarios después de que el Cliente del Vale reclame cero ingresos	• Tramitar un aumento provisional de renta.

3. ACHA procesará un aumento provisional en el alquiler solo si:
 - a. el Cliente del Vale ha tergiversado o no ha informado de los hechos en los que se basa el alquiler, por lo que el alquiler que el Cliente del Vale está pagando es menor de lo que debería tener⁹; o
 - b. los ingresos del residente aumentan después de que al Cliente del Vale se le concedió una disminución provisional de la renta; o
 - c. el Cliente de Vales reportó cero ingresos y tiene un aumento verificado en los ingresos (que puede ser una contribución no monetaria); o
 - d. Una persona con ingresos se une al hogar.
4. La verificación completa de las circunstancias aplicables a los ajustes de alquiler debe ser documentada y aprobada por ACHA *Procedimiento de verificación* **24 CFR § 982**
5. ACHA procesará las disminuciones provisionales en el alquiler de la siguiente manera:
 - a. Cuando se reporta una disminución en los ingresos y ACHA verifica que la disminución durará menos de 30 días, no se procesará un ajuste provisional.

⁹ ACHA aplicará cualquier aumento en el alquiler retroactivo al mes siguiente al mes en que ocurrió la tergiversación.



- b. Voucher A los clientes que informen disminuciones en los ingresos que se espera que duren más de 30 días se les procesará un ajuste provisional.
6. Los clientes a los que se les concede una reducción en el alquiler deben presentarse para reexaminaciones especiales a intervalos determinados por el Técnico de Ocupación. Se requiere la presentación de informes hasta que aumenten los ingresos, o sea el momento de la próxima reexaminación programada regularmente, lo que ocurra primero.
7. Si los Clientes de Vales experimentan una disminución en los ingresos de la asistencia pública debido a que su subvención se recorta por una de las dos razones siguientes, su alquiler no se reducirá:
 - a. El Departamento de Bienestar Social ha reducido la subvención debido al fraude en la asistencia social; o
 - b. El Departamento de Bienestar Social ha reducido la subvención porque la familia no cumplió con los requisitos de autosuficiencia económica.
8. Si un Cliente de Vales impugna la reducción de su subvención por parte del departamento de bienestar, no se procesará una reducción provisional del alquiler hasta que el departamento de bienestar resuelva el asunto.
9. Si el departamento de bienestar social confirma la reducción de la subvención, el Cliente del Vale deberá pagar una renta retroactiva sobre la reducción de la renta provisional otorgada en el punto "8" anterior.
10. Si el departamento de bienestar social revoca la reducción de la subvención, no se adeuda ningún saldo retroactivo. Véase ACHA *Procedimiento sobre las rentas sociales imputadas*

Disminuciones provisionales de la renta

El inquilino puede informar cualquiera de los siguientes cambios, lo que resultaría en que ACHA realice un ajuste provisional para disminuir el alquiler del inquilino cuando se verifique:

1. Disminución de los ingresos devengados o no devengados.
2. Aumento de bonificaciones o deducciones.
3. Si a una familia que recibe Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF, por sus siglas en inglés) se le reduce su subvención de TANF debido a fraude de asistencia social o incumplimiento de los requisitos de autosuficiencia económica, ACHA no puede reducir el alquiler del inquilino.
4. Cuando se reduce la subvención de TANF de una familia, ACHA verificará el motivo de la reducción a través del Departamento de Servicios Sociales de Pensilvania y reducirá el alquiler si el motivo de la reducción no es el fraude de asistencia social o el incumplimiento de los requisitos de autosuficiencia económica.

Redeterminaciones provisionales requeridas

1. Para las familias que reclaman cero ingresos, la recertificación se programará cada 120 días.



2. Para las familias cuyos ingresos anuales no se pueden proyectar con un grado razonable de precisión, se puede programar una recertificación cada 120 días.

Aumentos provisionales de alquiler

Los aumentos provisionales en el alquiler del inquilino se realizarán solo cuando:

1. El inquilino ha tergiversado cualquier hecho relacionado con los ingresos o las deducciones de los ingresos; o
2. El inquilino ha declarado cero ingresos y se ha verificado que tiene ingresos en efectivo o no monetarios: o
3. Un miembro de la familia con ingresos se une a la familia (con la aprobación de ACHA); o
4. El inquilino ha experimentado un aumento de ingresos después de haber recibido una disminución provisional de la renta.

Calendario de los ajustes provisionales de la renta

1. Los aumentos provisionales de alquiler entrarán en vigencia 30 días después del primer día del mes.
2. Las disminuciones en la renta del inquilino entrarán en vigencia el primer día del mes siguiente a aquel en que se reportó el cambio, siempre y cuando se verifiquen los hechos alegados por la familia. Si el proceso de verificación tarda más que el primer día del mes, la disminución será retroactiva al primer día del mes posterior a la notificación de la disminución.
3. Si el alquiler de una familia se incrementa debido a ingresos no declarados o deducciones exageradas, el aumento se calculará retroactivo a la fecha en que el alquiler debería haber aumentado. A las familias se les puede ofrecer un acuerdo de pago por el saldo retroactivo. Sin embargo, si ACHA tiene motivos para creer que la falta de denuncia se basa en una tergiversación intencional, ACHA puede dar por terminada la asistencia a la familia. Si el monto del pago excesivo de HAP es significativo, el caso será reportado a la Oficina del Inspector General de HUD.
4. La recertificación provisional se hará efectiva el primer día del mes siguiente en que se hayan documentado y verificado los ingresos no declarados.
5. Si el alquiler de la familia se reduce debido a un cambio no informado en los ingresos, la disminución entrará en vigencia la primera fecha del mes después de la finalización de la recertificación provisional.
6. No se concederán disminuciones retroactivas de la renta.
7. Los participantes deben reportar los cambios en los ingresos a tiempo para que la disminución del alquiler sea efectiva para el primer día del mes siguiente.
8. Si la reducción se informa dentro de los 10 días posteriores al cambio, la disminución del alquiler se hará efectiva el primer día del mes siguiente.
9. Si la familia es responsable de los retrasos en la finalización de una recertificación provisional, ACHA puede dar por terminada la asistencia.



10. Al propietario y al inquilino se les enviará una carta de notificación informándoles del cambio en el alquiler, el alquiler del inquilino y el HAP, y la fecha de entrada en vigor de los cambios.
11. Las recertificaciones provisionales no afectan a las fechas de entrada en vigor de las recertificaciones programadas regularmente.

Cambios provisionales en la composición familiar

Se requiere que la familia **informe** lo siguiente por escrito a ACHA dentro de los diez días calendario posteriores al cambio:

1. Un miembro de la familia se agrega por nacimiento, adopción o custodia otorgada por el tribunal, con o sin aumento de ingresos.
2. La familia quiere permiso para agregar a un miembro por cualquier método que no sea el nacimiento, la adopción o la custodia otorgada por el tribunal.
3. La familia pierde a un miembro.
4. ACHA aprobará la adición a la familia de niños por nacimiento, adopción o custodia otorgada por el tribunal cuando se verifique, y
5. ACHA **puede** permitir la admisión de otros miembros del hogar que no fueron parte del contrato de arrendamiento, con la aprobación por escrito del propietario, en función de los siguientes criterios y siempre que el miembro sea elegible para el programa y la adición del miembro no descalifique a la familia por el tamaño del vale bajo el cual reciben asistencia actualmente:
 - a. Relaciones consistentes con la definición de familia de ACHA
 - b. Custodia temporal de los niños adoptivos
 - c. Otras adiciones de miembros de la familia (p. ej., cuidado de familiares)
6. Las personas de 18 años o más pueden ser aprobadas para ser agregadas a la familia solo si el tamaño del vale para el cual la familia califica no aumenta. Estarán sujetos a la misma evaluación de antecedentes penales que se utiliza para todos los solicitantes una vez aprobados. Solo una de estas personas puede ser agregada a cada familia durante su mandato como titulares de vales.
7. Aparte de los hijos agregados por nacimiento, adopción o custodia otorgada por el tribunal, los miembros adicionales de la familia deben ser autorizados por ACHA por escrito y aprobados por el propietario por escrito a través de una enmienda al contrato de arrendamiento.
8. El hecho de que el propietario no apruebe a un miembro adicional de la familia a la unidad asistida no constituye un motivo automático para la rescisión del contrato de arrendamiento ni un motivo automático para que ACHA emita un nuevo vale de vivienda a la familia para facilitar su mudanza a otra unidad. En cambio, significa que la adición del miembro de la familia solicitado es una violación del contrato de arrendamiento y puede someter a la familia a la terminación del contrato de arrendamiento y la terminación de la asistencia.



9. Un miembro adulto de la familia que ha sido retirado del contrato de arrendamiento a petición de la familia no puede volver a ingresar al hogar hasta la próxima recertificación anual y solo si el tamaño del vale para el que califica la familia no aumenta.
10. Las familias asistidas, cuyo jefe, cónyuge u otro miembro de la familia haya quedado discapacitado desde que se mudaron, tendrán la oportunidad de solicitar una adaptación razonable para aumentar el tamaño del vale, si se verifica que es necesario para brindar atención o asistencia adecuadas. Esto se puede solicitar cuando sea necesario.
11. Alternativamente, la familia puede recibir autorización para reubicarse en una unidad accesible, según sea necesario. Como una adaptación razonable para las personas con discapacidades, ACHA puede aprobar una rescisión mutua que permitirá que una familia se mude antes de que finalice el plazo del contrato de arrendamiento.
12. Todas las solicitudes para expulsar a un miembro del hogar (por ejemplo, porque el miembro ha estado involucrado en actividades delictivas que amenazan a toda la familia con la terminación del programa) deben ir acompañadas de documentación de respaldo sustancial de que el miembro que se va a eliminar tiene otra dirección si la familia sabe dónde vive el ex miembro. Ejemplos de dicha documentación podrían incluir facturas de servicios públicos a nombre del sujeto, cheques cancelados que verifiquen el pago del alquiler, licencia de conducir que indique que la dirección está en una ubicación correspondiente a la facturación o arrendamiento de servicios públicos, o a su nombre en otra ubicación.
13. Si hay un cambio en la composición familiar que resulta en un aumento o disminución en el tamaño del vale de la familia y el estándar de pago, se utilizará el tamaño apropiado en el momento de la próxima recertificación anual y/o mudanza, lo que ocurra primero.
14. El hecho de que la familia no informe una situación de exceso de vivienda puede resultar en un requisito de la Autoridad de Vivienda del Condado para el reembolso del exceso de pagos de HAP y/o la terminación del programa.

D. Desasignaciones de Ingresos del Trabajo (SOLO para adultos con discapacidades)

1. Las personas discapacitadas que califiquen para una desasignación por ingreso del trabajo antes del 31/12/2023 recibirán los 24 meses completos de beneficio. A partir de entonces, el EID no estará disponible debido a un cambio en la ley federal.
2. Si un Cliente adulto de Vales con una discapacidad va a trabajar o tiene ingresos del trabajo nuevos o adicionales y califica bajo uno de los siguientes tres criterios, esa persona recibirá una Desestimación del Ingreso del Trabajo (EID, por sus siglas en inglés) como se describe a continuación y en el Procedimiento de ACHA **sobre Desasignaciones de Ingresos del Trabajo**. Para calificar, un Cliente de Vales debe calificar como una persona con una discapacidad y:
 - a. Va a trabajar después de haber estado desempleado durante al menos doce meses, o va a trabajar después de haber ganado menos en los últimos 12 meses de lo que ganaría trabajando diez horas por semana durante un año de cincuenta



semanas ganando el salario mínimo; o

- b. Recibe ingresos nuevos o mayores del trabajo durante la participación en una actividad educativa, de capacitación laboral u otra actividad de autosuficiencia económica; o
 - c. Recibe ingresos del trabajo nuevos o aumentados dentro de los seis meses posteriores a haber recibido un beneficio en efectivo o servicios en especie financiados a través del programa de Asistencia Temporal para Familias Necesitadas. Si se recibió un beneficio en especie (subsidios para el cuidado de niños, ropa o transporte, por ejemplo), debe tener un valor de al menos \$500 en los últimos seis meses.
3. Durante los primeros 12 meses después de la fecha en que el Cliente de Vales calificó para el EID, el alquiler del residente no se incrementará debido al nuevo ingreso del trabajo. El alquiler durante este período se basará en los ingresos del residente antes de calificar para el EID más cualquier aumento en los ingresos no derivados del trabajo que pueda ocurrir después de calificar para el EID.
 4. Durante los segundos 12 meses después de la fecha en que el residente calificó para el EID, el alquiler del residente se incrementará en una cantidad igual al cincuenta por ciento de lo que sería el aumento si no fuera por el EID.
 5. Los períodos de desestimación descritos en los números 2 y 3 anteriores solo ocurren mientras el residente está empleado. Si el residente deja de trabajar, la desautorización se detiene y se reanuda de nuevo cuando el residente vuelve a trabajar.
 6. Incluso si no se han utilizado los 24 meses completos de desaprobación (12 meses de desaprobación total más 12 meses de desaprobación del 50%), el EID terminará 24 meses a partir de la fecha en que el residente calificó por primera vez para el EID.
 7. Un EID se otorga a una persona, no a toda una familia. Más de un miembro adulto de la familia puede recibir un EID al mismo tiempo si califica como se describe en el número 1 anterior.
 8. Nadie recibe más de un EID en su vida.
 9. La Deducción por Ingreso del Trabajo ha sido rescindida por la ley federal. Las familias que califiquen antes del 12/31/23 seguirán recibiendo los 24 meses completos de beneficios, pero no se aprobarán nuevos EID después del 1/1/24, ya que, en ese momento, el beneficio ya no estará disponible.

E. Ausencias familiares de la unidad

La familia puede ausentarse de la unidad hasta por 14 días consecutivos con la aprobación del propietario y la notificación por escrito a ACHA. Las ausencias de más de 14 días consecutivos requieren la aprobación previa del propietario y de ACHA. La familia no puede ausentarse de la unidad por un período de más de 90 días consecutivos por cualquier motivo o la familia será dada de baja del programa, según las regulaciones de HUD. Durante la ausencia de la familia, los pagos de asistencia se cancelan y la familia es responsable de la totalidad del alquiler del contrato.

La asistencia para todo el hogar se terminará si el jefe de familia, el codirector, el cónyuge ACHA es una Agencia de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades. Si necesita una forma diferente de 59 comunicación debido a una discapacidad, llame al



o el hijo adulto están ausentes debido al encarcelamiento por actividades delictivas violentas o relacionadas con las drogas.

F. Miembros restantes de la familia

Un miembro restante de la familia se define como un miembro de la familia que figura en la recertificación más reciente que tiene 18 años de edad o más, que cumple con todos los demás criterios de elegibilidad y es miembro de una familia de inquilinos de la Autoridad, pero no signatario del contrato de arrendamiento y que continúa viviendo en la unidad después de que todos los demás miembros de la familia se hayan ido.

Si el jefe de familia abandona el programa de Vales de Elección de Vivienda por cualquier motivo, cualquier adulto restante en el hogar puede ser designado por el resto de la familia como cabeza de familia. Si no quedan adultos en un hogar que incluya hijos menores de edad, ACHA puede, a su discreción, permitir que otra persona relacionada con la familia del inquilino restante por consanguinidad o matrimonio o acción judicial asuma las responsabilidades de cabeza de familia, aunque esa persona no figuraba previamente en el contrato de arrendamiento.

A las familias no se les permitirá agregar miembros adultos a la familia con el propósito de "dejarles el vale".

G. Mudanzas familiares

Moratoria sobre las mudanzas familiares

ACHA puede promulgar una moratoria sobre todas las mudanzas opcionales de la familia. Dicha moratoria será adoptada formalmente por la Junta de Comisionados y se publicará un aviso público tanto cuando se adopte la moratoria como cuando finalice. Cuando dicha moratoria esté en vigor, las mudanzas seguirán estando permitidas debido a:

1. Reubicación dirigida por ACHA.
2. HQS fallido causado por el propietario, siempre y cuando el inquilino cumpla con las regulaciones del programa.
3. Necesidad familiar de una unidad accesible para adaptarse a la discapacidad de un miembro.
4. Desastres catastróficos.
5. Se determina que un miembro de la familia está en peligro por una actividad delictiva específica dirigida al miembro de la familia en lugar de simplemente por el delito que se encuentra debido a la ubicación de la unidad de la familia, según lo verificado por una evaluación de amenazas y / u otra documentación de respaldo disponible.
6. El tamaño de la familia excede el tamaño apropiado del cupón en dos o más personas.
7. La familia se está mudando a un vecindario que no se ve afectado económicamente.

Cuándo se permiten los movimientos

A una familia no se le permite mudarse durante el plazo inicial del contrato de arrendamiento. Una familia solo puede mudarse una vez durante un período de un año y solo cuando el plazo de su contrato de arrendamiento haya expirado. Las excepciones



a la restricción de mudanzas al primer término del contrato de arrendamiento o dentro de un período de doce meses se limitan a las condiciones enumeradas anteriormente en el párrafo A. **A menos que ACHA apruebe lo contrario, no se permiten rescisiones mutuas de un contrato de arrendamiento entre el inquilino y el propietario. Un participante que opte por rescindir un contrato de arrendamiento actual con un arrendador sin la aprobación de la Autoridad puede estar sujeto a la terminación de la asistencia.**

Mudanzas dentro de la jurisdicción de ACHA:

1. Aparte de las excepciones mencionadas anteriormente, las familias serán elegibles para mudarse dentro de la jurisdicción de ACHA con asistencia continua **solo** si:
 - a. actualmente viven en la jurisdicción de ACHA¹⁰; y
 - b. tener un Bono de Vivienda válido; y
 - c. son elegibles para mudarse; y
 - d. no haber violado ninguna obligación familiar; y
 - e. no le debe dinero a ACHA; y
 - f. su arrendador actual indica que cumple plenamente con el contrato de arrendamiento; y
 - g. se mudan en o después de la fecha de su Recertificación Anual de Ingresos y Circunstancias Familiares y al final de su plazo de arrendamiento.
2. Una familia que desee mudarse con asistencia continua debe desalojar la unidad de conformidad con el contrato de arrendamiento y notificar debidamente al propietario (según lo requerido por el contrato de arrendamiento) y a ACHA.
3. La falta de notificación dará lugar a la terminación de la asistencia por incumplimiento de la obligación familiar.
4. Las familias que deseen mudarse deben solicitar un paquete de mudanza y deben asistir a una sesión informativa sobre la mudanza. Las prioridades para programar a las familias para las sesiones informativas de mudanza son las siguientes:
 - a. Unidad inhabitable, incluidos los desastres catastróficos, las fallas no corregidas de HQS causadas por el propietario y el hacinamiento según se define en HQS.
 - b. Necesidad relacionada con la discapacidad, documentada por un médico calificado.
 - c. Mudanzas de movilidad, definidas como mudanzas de vecindarios afectados por ingresos a vecindarios no afectados por ingresos.
 - d. Reducción en el tamaño del vale de la familia que resulta en que la familia pague un alquiler excesivo.
 - e. Cambio ascendente en el tamaño del vale de la familia que permite a la familia

¹⁰ Una familia con un vale de otra jurisdicción de ACHA ciertamente podría "transferirse" al Condado, pero esto no sería una "mudanza".



arrendar una unidad más grande.

- f. Mudanzas voluntarias después de los primeros 12 meses de ocupación.
 - g. Todos los demás movimientos.
5. ACHA llevará a cabo una verificación de antecedentes penales de los miembros del hogar mayores de 17 años antes de emitir un paquete de mudanza. Si la familia es elegible para mudarse, no ha violado sus obligaciones del programa o su contrato de arrendamiento y no debe dinero a ACHA, se le ofrecerá a la familia un nuevo vale para buscar otra unidad.
 6. En cualquier momento, ACHA puede denegar el permiso para mudarse debido a lo siguiente si:
 - a. La familia no notifica a ACHA ni al propietario antes de que la familia se mude de la unidad o rescinda el contrato de arrendamiento.
 - b. La familia no permite que ACHA y el propietario inspeccionen/reparen la unidad en momentos razonables y después de un aviso razonable.
 - c. Se verifica que la familia es responsable de una falla en el HQS.
 - d. Se verifica que la familia ha cometido violaciones graves o repetidas del contrato de arrendamiento.
 - e. La familia le debe dinero a ACHA u otro dinero de ACHA por cualquier motivo.
 - f. ACHA no tiene fondos suficientes para continuar con la asistencia.
 - g. Se verifica que la familia ha violado alguna obligación familiar.
 - h. Por cualquier otro motivo permitido por el HUD.
 7. Las familias que intencionalmente hagan que su unidad asistida no cumpla con los Estándares de Calidad de Vivienda no serán elegibles para recibir otro Vale de Vivienda para reubicarse en otra unidad y serán canceladas del programa.
 8. ACHA no emitirá un vale a una familia que desee mudarse debido a una acción de desalojo iniciada por el propietario. Tanto el propietario como la familia están obligados a notificar a ACHA cada vez que se presenta un desalojo. Los pagos de asistencia para la vivienda continuarán hasta la fecha de la corte, a menos que los pagos se hayan reducido por violaciones de HQS causadas por el propietario. Si el tribunal dictamina que la familia fue desalojada por violar los términos del contrato de arrendamiento, incluida la falta de pago del alquiler, la familia no es elegible para recibir más asistencia y será cancelada del programa HCV. Si el tribunal falla a favor de la familia, la familia es elegible para recibir otro vale.

Si la familia con permiso para mudarse no encuentra una nueva unidad de vivienda para mudarse, se les pedirá que presenten un Acuerdo para Continuar el Arrendamiento Asistido, y el arrendamiento asistido puede extenderse por cualquier período de tiempo razonable acordado mutuamente por el propietario y el inquilino. En ausencia del Acuerdo para Continuar el Arrendamiento Asistido, los pagos de HAP y el contrato de HAP terminarán al final del aviso emitido por el inquilino.



H. Superposición de pagos HAP

Si una familia participante se muda de una unidad asistida con asistencia continua, la fecha de vigencia de la asistencia en la nueva unidad asistida puede comenzar durante el mes en que la familia se muda de la primera unidad asistida. La superposición de los pagos de Asistencia para la Vivienda (para el mes en que la familia se muda de la unidad anterior) y el primer Pago de Asistencia para la Vivienda para la nueva unidad, no se considera un subsidio de vivienda duplicado.

Yo. Rescisión del contrato de arrendamiento de un participante: Motivos para la rescisión del contrato de arrendamiento

- a. El propietario puede rescindir el contrato de arrendamiento por violaciones graves del contrato de arrendamiento en cualquier momento.
- b. El propietario puede rescindir el contrato de arrendamiento por cualquier otro motivo solo después del período inicial del contrato de arrendamiento.
- c. Cuando un propietario rescinde un contrato de arrendamiento por razones no relacionadas con violaciones del contrato de arrendamiento de los participantes, se revisará el estado de la familia y, si la familia cumple plenamente con las obligaciones familiares, se le emitirá un paquete de mudanza.
- d. El propietario debe cumplir con las leyes estatales y locales y debe proporcionar a ACHA una copia del aviso de desalojo y/o terminación del contrato de arrendamiento de inmediato.

J. Aviso requerido para la terminación del contrato de arrendamiento

1. Dependiendo de los términos del Contrato de Arrendamiento, el propietario puede darle al inquilino un aviso de 30 días (u otro período) para mudarse.
2. Los propietarios están obligados a seguir los procedimientos de desalojo consistentes con su contrato de arrendamiento, anexo al contrato de arrendamiento y HAP y deben cumplir con los requisitos de las leyes federales, estatales y locales.
3. Los propietarios deben notificar por escrito a ACHA de cualquier acción legal y deben proporcionar a ACHA copias de todos los documentos de acción judicial relacionados con los participantes del programa.
4. Si el propietario inicia una acción de desalojo de acuerdo con el contrato de arrendamiento, sigue todas las leyes pertinentes, presenta todas las acciones pertinentes y proporciona a ACHA copias de todos los documentos legales pertinentes, el propietario tiene derecho al pago de HAP hasta que la familia se mude voluntariamente o sea desalojada.
5. El propietario debe utilizar los procedimientos de rescisión y/o desalojo del contrato de arrendamiento según lo prescrito en el contrato de arrendamiento y el contrato:
 - a. El propietario puede iniciar una acción judicial, utilizando los motivos de desalojo citados en el contrato de arrendamiento; o
 - b. El propietario puede emitir un aviso adecuado para no renovar el Contrato de Arrendamiento.



6. El propietario no puede rescindir el arrendamiento por falta de pago del pago de asistencia de vivienda por parte de ACHA, especialmente si el HAP ha sido cancelado por violaciones del propietario de HQS.

K. Cambio de Propiedad o Compañía de Administración de Propiedades

1. ACHA debe recibir una solicitud por escrito del propietario para realizar cambios con respecto a quién recibirá el pago de HAP de ACHA.
2. ACHA procesará un cambio de propiedad solo si se solicita por escrito y se acompaña de la documentación de la transferencia del título: es decir, escritura registrada, documentos legales de venta, etc.

Sección IX. Programas, características y opciones especiales

Un. Programas Especiales de HUD

ACHA opera varios programas de HCV bajo asignaciones especiales y regulaciones de HUD. Los solicitantes son admitidos en estos programas en función de los criterios especiales de cada programa. ACHA puede, con la autorización de HUD, establecer listas de espera separadas o abrir la lista de espera solo para estos programas. Cuando la lista de espera está abierta solo para admisiones específicas, ACHA solo aceptará solicitudes de solicitantes calificados.

Los solicitantes son admitidos como una admisión especial cuando HUD asigna fondos que están dirigidos a tipos específicos de familias. A continuación se describen los programas existentes.

1. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. - Programa de Vivienda de Apoyo de la Administración de Veteranos (HUD-VASH)

El Programa HUD-VASH ayuda a los veteranos sin hogar y a sus familias según la selección de la Oficina local de la Administración de Veteranos (VA) para participar en la iniciativa HUD-VASH. El programa está dirigido a veteranos sin hogar que inicialmente aceptan trabajar con la Oficina de VA para recibir servicios de apoyo que les ayuden a ser autosuficientes. Bajo el programa VASH, se eximen las restricciones a la asistencia a personas con ciertos problemas relacionados con las drogas y antecedentes penales.

ACHA ha recibido casi 350 vales VASH y siempre se esfuerza por mantener arrendados a los veteranos elegibles.

2. Vivienda Convencional para Personas con Discapacidades

Los vales convencionales basados en inquilinos están disponibles para familias discapacitadas. Cuando un vale bajo este programa esté disponible para ser reemitido (por ejemplo, la familia seleccionada inicialmente para el programa termina la asistencia o no tiene éxito en su búsqueda de una unidad), ACHA ofrecerá el vale al siguiente Solicitante no anciano mayor con una discapacidad en la Lista de Espera de Vales de Elección de Vivienda de ACHA que sea elegible para recibir asistencia bajo este programa. Los comprobantes se volverán a emitir de esta manera hasta



que expire el tiempo designado en el anuncio a través del cual se otorgó la asignación a través de un Contrato de Contribuciones Anuales (ACC).

Si no hay un grupo suficiente de familias discapacitadas en la Lista de Espera de Vales de Elección de Vivienda de ACHA, ACHA llevará a cabo actividades de divulgación para alentar a las personas elegibles a solicitar esta asignación especial de vales. El alcance incluirá ponerse en contacto con centros de vida independiente, organizaciones de defensa de personas con discapacidades y proveedores de servicios sociales para obtener referencias de personas que reciben servicios médicos, mentales y de salud que se beneficiarían de la asistencia de Vales de Elección de Vivienda. Después de ser admitidos en el Programa de Vales de Elección de Vivienda, los participantes siguen todas las reglas y regulaciones de HCV.

3. Programa de Preservación

Los vales de preservación están disponibles bajo este programa para las Familias elegibles que residen en un proyecto de preservación elegible según se define en **24 CFR Sección 248.157 (c)** en la fecha del pago anticipado o la terminación voluntaria del Arrendador. A las familias se les ofrece asistencia basada en el inquilino bajo el Programa HCV si, como resultado de un aumento de alquiler a más tardar un año después de la fecha del pago anticipado o la terminación voluntaria del Propietario, el alquiler de la Familia excede el treinta por ciento (30%) de sus ingresos ajustados.

Las siguientes condiciones calificarían para los Vales de Preservación:

- a. Exclusiones voluntarias de los propietarios: Propietarios que optan por no renovar un contrato basado en un proyecto de HCV o de la Sección 23 que expira.
- b. Pagos anticipados de preservación: Propietarios que optan por pagar por adelantado la hipoteca asegurada por HUD o cancelar voluntariamente el seguro hipotecario.
- c. Acciones de cumplimiento de HUD: HUD rescinde el contrato de HAP o no ofrece al arrendador la oportunidad de renovar el contrato de HAP que expira por incumplimiento de los términos del contrato.
- d. Disposición de la propiedad de HUD: HUD se convierte en el arrendador de la propiedad a través de una ejecución hipotecaria y está vendiendo o cerrando la propiedad.

B. Programas Especiales de ACHA

1. Programa Basado en Proyectos (Véase también el Apéndice A sobre PBV)

ACHA puede asignar hasta el 20% de sus Vales de Elección de Vivienda para Inquilinos para programas especiales bajo el programa de Vales basados en proyectos de HUD. ACHA administra los vales que se proporcionan a las familias bajo criterios específicos. Las familias que participan en el Programa basado en proyectos son elegibles para recibir un vale para reubicarse después de un año solo si ACHA tiene fondos suficientes para cubrir el costo del vale. Las familias deben presentar una solicitud por escrito para reubicarse.



- un. Vales basados en proyectos para personas con necesidades especiales: ACHA puede anunciar periódicamente su intención y solicitar a los propietarios y proveedores de servicios sociales que brinden oportunidades de vivienda para familias con necesidades especiales.
- b. Los vales basados en proyectos solo se pueden emitir después de una solicitud de propuestas que detalle el grupo objetivo (si corresponde) al que se atenderá y cómo ACHA seleccionará las propuestas para recibir PBV.
- c. Los vales basados en proyectos se pueden otorgar a propiedades de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos sin pasar por el proceso de solicitud de propuestas, ya que, por definición, una propiedad LIHTC ya ha sido seleccionada de manera competitiva.
- d. El cálculo de la renta en el programa de Vales Basados en Proyectos es el mismo método que se utiliza en la vivienda pública: el Pago Total del Inquilino es igual al 30% del ingreso mensual ajustado, el 10% del ingreso mensual total o el alquiler mínimo de la ACHA de \$25. Cuando el propietario proporciona todos los servicios públicos, el pago total del inquilino es igual al alquiler del inquilino. Si la familia paga los servicios públicos directamente, el alquiler del inquilino es igual al pago total del inquilino menos la asignación de servicios públicos. Nunca habrá un caso en el que la Renta Bruta exceda el Estándar de Pago, ya que la Renta Bruta está aprobada en el contrato PBV HAP y no se aplica el Estándar de Pago.
- e. ACHA cumplirá plenamente con las regulaciones de PBV en **24 CFR Parte 983** en la selección de unidades para PBV y en todos los aspectos de la operación del programa.
- f. Cuando se otorgan los Vales Basados en Proyectos, ACHA continúa teniendo la responsabilidad de mantener la lista de espera y realizar recertificaciones anuales y ajustes intermedios a los ingresos.
- g. ACHA informará correctamente sobre todos los vales basados en proyectos en PIC utilizando la sección 11 del formulario HUD 50058.

Sección X. Terminación de la asistencia

A. Terminaciones de familias basadas en las regulaciones del programa

ACHA puede dar por terminada la asistencia de las familias a petición de la familia o por cualquier violación de las reglas del programa y las obligaciones familiares, incluidas, entre otras, las siguientes razones:

1. Las familias notifican a ACHA que desean terminar voluntariamente su asistencia.
2. No se ha pagado ningún pago de asistencia de vivienda en nombre de la familia durante 180 días (seis meses).
3. Ningún miembro de la familia certifica la ciudadanía o el estatus migratorio elegible y no elige impugnar su estatus elegible.
4. Cualquier miembro de la familia se niega a firmar y enviar los formularios de consentimiento requeridos por HUD y ACHA para obtener información.



5. Cualquier miembro de la familia no proporcione su información y documentación del Seguro Social dentro del tiempo requerido y especificado por ACHA.
6. Las familias se mudan de su unidad de vivienda sin dar el aviso adecuado por escrito a ACHA y a su arrendador.
7. ACHA determina que el Arrendador tiene derecho a pagos debido a la falta de pago del alquiler, daños u otros montos adeudados por la Familia en virtud del contrato de arrendamiento del Arrendador, y se verifica que la Familia no ha cumplido con dicha responsabilidad.
8. La familia no ha reembolsado a ACHA u otra ACHA por los montos pagados a un propietario en virtud de un contrato HAP por alquiler, daños a la unidad u otros montos adeudados por la familia en virtud del contrato de arrendamiento, o si la familia incumple un acuerdo con ACHA para pagar los montos adeudados.
9. Una familia no reporta un aumento de ingresos o un cambio de composición familiar como lo requiere este Plan Administrativo.
10. La familia no cumple con el requisito de recertificar después de dos notificaciones.
11. Cualquier miembro de la familia ha participado en actividades delictivas relacionadas con las drogas o en actividades delictivas violentas como se describe en la Sección IV B.

La actividad delictiva directamente relacionada con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acecho no se considerará causa de terminación de la asistencia para ningún participante o miembro inmediato de la familia de un participante que sea víctima de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acecho.
12. Cualquier miembro de la familia está sujeto a un requisito de registro de por vida bajo un programa estatal de registro de delincuentes sexuales.
13. Cualquier miembro de la familia ha sido condenado alguna vez por fabricar metanfetamina en las instalaciones de viviendas asistidas por el gobierno federal.
14. Cualquier miembro de la familia se involucra en el uso ilegal de una sustancia controlada.
15. Cualquier miembro de la familia se involucra en el abuso del alcohol de una manera que amenace la salud, la seguridad o el disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes o vecinos.
16. Cualquier miembro del hogar posee armas ilegalmente.
17. Cualquier miembro de la Familia tergiversa, soborna o comete cualquier otro acto corrupto o criminal en relación con cualquier programa federal de vivienda.
18. Cualquier miembro de la Familia o invitado de la Familia se involucra o amenaza con un comportamiento abusivo o violento hacia el personal de la Autoridad.
19. Todos los miembros de la familia están ausentes de la unidad por más de 14 días consecutivos sin la aprobación de ACHA y del propietario.



20. El arrendador rescinde el contrato de arrendamiento de una familia como resultado de violaciones graves o repetidas del contrato de arrendamiento o es desalojada por violaciones graves o repetidas del contrato de arrendamiento.
21. Cualquier miembro de la familia o invitado causa daños a la unidad según lo verificado por una inspección de ACHA.
22. Cualquier miembro de la familia se involucra en un comportamiento físico violento o peleas.
23. Cualquier miembro de la Familia ha violado cualquier Obligación Familiar bajo el Programa HCV como se describe en 24 CFR 982.551, según enmendada.
24. Cualquier otra razón permitida por el HUD.
25. ACHA puede imponer, como condición para la asistencia continua a otros miembros de la familia, el requisito de que los miembros de la familia que participaron o fueron culpables de la acción o falla nunca residan en la unidad.

B. Notificación de terminación del participante

En cualquier caso en el que ACHA decida dar por terminada la asistencia a la familia, ACHA entregará tanto a la familia como al propietario un aviso de terminación por escrito de 30 días que indique:

1. Motivos de la rescisión.
2. Fecha de entrada en vigor de la rescisión.
3. El derecho de la familia a solicitar una audiencia informal; y
4. Responsabilidad de la familia de pagar el alquiler completo al propietario si permanece en la unidad asistida después de la fecha de vigencia de la terminación.

C. La Ley de Violencia contra la Mujer

1. La Ley de Violencia contra la Mujer y del Departamento de Justicia (VAWA, por sus siglas en inglés), en su forma revisada, protege a las familias que son víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho. De acuerdo con el Aviso PIH 2006-42, ACHA no cancelará la asistencia si se determina que la actividad delictiva por parte de cualquier miembro de la familia está directamente relacionada con la violencia doméstica, la agresión sexual, la violencia en el noviazgo o el acecho de un miembro del hogar de la familia o de cualquier invitado u otra persona bajo el control de la familia.

VAWA define la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acecho y el miembro de la familia inmediata de la siguiente manera:

2. Violencia doméstica: Incluye delitos graves o menores de violencia cometidos por un cónyuge actual o anterior de la víctima, por una persona con quien la víctima comparte un hijo en común, por una persona que cohabita o ha cohabitado con la víctima como cónyuge, por una persona en situación similar a la del cónyuge de la víctima en virtud de las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción que recibe el dinero de la subvención, o por cualquier otra persona contra una víctima



adulta o joven que esté protegida de los actos de esa persona en virtud de las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción.

3. Violencia en el noviazgo: Violencia cometida por una persona:
 - a. que esté o haya tenido una relación social de carácter romántico o íntimo con la víctima; y
 - b. cuando la existencia de tal relación se determine sobre la base de la consideración de los siguientes factores:
 - 1) la duración de la relación.
 - 2) el tipo de relación; y
 - 3) la frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación.
4. Acechando: seguir, perseguir o cometer repetidamente actos con la intención de matar, herir, acosar o intimidar; o poner bajo vigilancia 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 cometidos repetidamente, poner a una persona en un temor razonable de la muerte o lesiones corporales graves, o de causar un daño emocional sustancial a (i) esa persona; (ii) un miembro de la familia inmediata de esa persona; o (iii) el cónyuge o pareja íntima de esa persona.
5. Agresión sexual: significa cualquier acto sexual no consensual prohibido por la ley federal o estatal, incluso cuando la víctima carece de capacidad para dar su consentimiento. **24 CFR § 5.2003**
6. Familiar inmediato: un cónyuge, padre, hermano, hermana o hijo de la persona, o un individuo con quien esa persona está in loco parentis (en lugar de un padre); o cualquier otra persona que viva en el hogar de esa persona y esté relacionada con esa persona por sangre o matrimonio.

ACHA notificará a los propietarios y a los participantes de HCV sobre las protecciones proporcionadas por VAWA durante los procedimientos de terminación, las sesiones informativas para propietarios y clientes, y la información disponible del personal de ACHA.

Los participantes de HCV que soliciten protección contra la terminación o el desalojo por incidentes de violencia doméstica real o amenazada, violencia en el noviazgo o acoso deben completar, firmar y enviar el Formulario 50066 de HUD dentro de los 14 días hábiles posteriores a la notificación de la terminación o el desalojo.

D. Terminación de los pagos de ACHA HAP

1. El contrato de HAP se rescindirá, y cualquier pago en exceso de HAP se recuperará el último día del mes después de que un inquilino haya fallecido y no haya ningún miembro de la familia elegible en la unidad y/o el último día del mes después de que un inquilino haya desocupado la unidad, con o sin previo aviso al propietario.
2. ACHA utilizará los registros públicos para verificar la fecha de la muerte.



3. Si los inquilinos han abandonado la unidad y la han desocupado sin previo aviso por escrito a la ACHA y/o al arrendador, la ACHA utilizará registros como las fechas de inspección, las fechas de la unidad que se alquila o los registros de consumo de servicios públicos para verificar el último mes de ocupación.

Sección XI. Audiencias informales

A. Situaciones en las que ACHA ofrecerá audiencias informales

Se ofrece una **audiencia informal** a una familia participante en función de la decisión de la ACHA que afecta a la familia en el Programa de Vales de Elección de Vivienda de acuerdo con los procedimientos descritos en la siguiente sección sobre Audiencias informales.

ACHA dará a un participante la oportunidad de una audiencia informal en disputas que involucren las siguientes determinaciones:

1. El monto del pago total del inquilino o del alquiler del inquilino.
2. Asignación de servicios públicos adecuada.
3. Tamaño de la unidad familiar según la norma de pago.
4. Terminación de la asistencia.

B. Situaciones en las que ACHA no ofrecerá audiencias informales

La ACHA no está obligada a proporcionar la oportunidad de una audiencia informal para revisar las determinaciones de la Autoridad:

1. que sean determinaciones administrativas de la ACHA, o para considerar cuestiones de política general o quejas colectivas.
2. que una unidad no cumple con los Estándares de Calidad de Vivienda de ACHA, que el propietario no ha mantenido u operado una unidad de contrato para proporcionar una vivienda decente, segura e higiénica de acuerdo con los Estándares de Calidad de Vivienda (HQS), (incluidos todos los servicios, mantenimiento y utilidades requeridos bajo el contrato de arrendamiento), o que la unidad de contrato no es decente, seguro e higiénico debido a un aumento en el tamaño de la familia o un cambio en la composición familiar.
3. cuando la Autoridad desee ejercer cualquier recurso contra el propietario en virtud de un contrato pendiente, incluida la terminación de los Pagos de Asistencia de Vivienda al propietario.
4. no aprobar la solicitud de una familia para una extensión del plazo del Vale emitido a un solicitante o una familia asistida que desea mudarse a otra unidad de vivienda con participación continua en el Programa de Vales de Elección de Vivienda de ACHA.

C. Aviso al participante

1. ACHA notificará por escrito al participante de inmediato la decisión tomada con respecto a los asuntos mencionados anteriormente.
2. La notificación por escrito contendrá una breve declaración de las razones de la



decisión y una declaración de que si el participante no está de acuerdo con la decisión, puede solicitar una audiencia informal sobre la decisión dentro de los diez (10) días calendario a partir de la fecha de la notificación.

3. Si la solicitud de una audiencia informal no se presenta a tiempo, el participante habrá renunciado a su derecho a solicitar una audiencia informal.
4. Si se presenta una solicitud de audiencia informal dentro del plazo requerido, ACHA programará oportunamente la audiencia informal y enviará una notificación por escrito al cliente.
5. La notificación por escrito contendrá la fecha, hora y lugar donde se llevará a cabo la audiencia informal.
6. La audiencia informal se llevará a cabo antes de la fecha de terminación de los pagos de asistencia para la vivienda, a menos que el inquilino ya haya desocupado la unidad.
7. Si la audiencia informal no puede celebrarse antes de la fecha programada para la terminación de la asistencia, la asistencia se pagará hasta que se haya celebrado la audiencia y se haya dictado una decisión.

D. El Consejero Auditor

1. ACHA designará a uno o varios funcionarios de audiencias para que lleven a cabo la audiencia informal.
2. El oficial de audiencias será una persona que no sea una persona que tomó o aprobó la decisión bajo revisión, o un subordinado de dicha persona.

E. Derechos del Participante

1. El participante debe comparecer en persona en la audiencia y puede ser representado por un abogado a su propio costo.
2. El participante tendrá derecho a revisar y copiar (a su cargo) cualquier información relevante en la que se base ACHA.
3. El participante tendrá derecho a presentar pruebas orales y escritas.
4. El participante tiene derecho a interrogar a cualquier testigo depuesto en este documento y el derecho a argumentar su caso antes de la decisión del oficial de audiencias.
5. El participante tendrá derecho a disponer de un intérprete para que asista a la audiencia, a expensas del cliente. Si un participante tiene una discapacidad auditiva o habla un idioma que no sea inglés, ACHA proporcionará un intérprete a expensas de ACHA.
6. El participante tendrá derecho a que la audiencia sea grabada en cinta de audio a expensas del cliente, sujeto a la discreción del oficial de audiencias.
7. El participante tendrá derecho a solicitar reparación directamente a través de los procedimientos judiciales del tribunal después de recibir la decisión del consejero auditor.

F. Derechos de la Autoridad de Vivienda

ACHA es una Agencia de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades. Si necesita una forma diferente de 71
comunicación debido a una discapacidad, llame al



1. ACHA puede ser representada por un abogado en la audiencia informal.
2. La ACHA puede presentar pruebas, tanto orales como escritas.
3. La ACHA tendrá derecho a interrogar a cualquier testigo interrogado en la audiencia informal y a presentar sus alegaciones finales.
4. ACHA tendrá el derecho y se le debe dar la oportunidad de descubrir antes de la audiencia, en las oficinas de la Autoridad, cualquier documento familiar directamente relevante para la audiencia.
5. Se debe permitir que ACHA copie cualquier documento de este tipo a expensas de ACHA.
6. Si la familia no pone el documento a disposición para su examen a solicitud de ACHA, la familia no puede confiar en el documento en la audiencia.

G. Desarrollo de la audiencia oficiosa

1. El oficial de audiencias regulará la realización de la audiencia de acuerdo con los procedimientos de audiencia comúnmente aceptados y seguidos.
2. Si el participante no comparece a la audiencia sin una solicitud previa para reprogramar la audiencia por motivos legítimos y permitidos o llega más de 10 minutos tarde a la audiencia programada, el asunto se decidirá ex parte o se desestimará de inmediato sin derecho a su restauración.
3. Los participantes no pueden reprogramar una audiencia más de una vez.

H. La decisión

1. Las determinaciones fácticas relativas a las circunstancias individuales del participante se basarán en las pruebas presentadas en la audiencia.
2. La decisión se tomará por escrito y se basará en la evidencia, las regulaciones de HUD, las políticas y reglas de la Autoridad y cualquier ley aplicable.
3. En la decisión se expondrán brevemente los motivos en los que se basa.
4. Se proporcionará una copia de la decisión de inmediato al participante, pero en la mayoría de los casos no más de 14 días hábiles a partir de la fecha de la audiencia.

I. Situaciones en las que las decisiones de las audiencias informales no son vinculantes para la ACHA

ACHA no está obligada por una decisión de audiencia sobre los siguientes asuntos:

1. Un asunto para el cual ACHA no está obligada a proporcionar una oportunidad para una audiencia informal o de otra manera que exceda a ACHA de la persona que lleva a cabo la audiencia bajo estos procedimientos de audiencia.
2. Se toma una decisión que es contraria a las regulaciones, requisitos de HUD o contraria a las leyes federales, estatales o locales o a las políticas y procedimientos de ACHA.

Si la ACHA determina que no está obligada por la decisión de una audiencia, la ACHA notificará de inmediato al participante de la determinación y las razones de la misma.



Sección XII. Proceso para la Reducción del Programa cuando la Autoridad Presupuestaria de HUD es Insuficiente

ACHA adoptará medidas bajo la dirección del Director Ejecutivo para administrar las operaciones del programa dentro de las pautas de las regulaciones de HUD y dentro de los fondos que HUD pone a disposición.

Como último recurso, ACHA rescindirán los contratos de HAP, de acuerdo con los requisitos de HUD, si se determina que los fondos asignados bajo el Contrato de Contribuciones Anuales (ACC) consolidado son insuficientes para respaldar la asistencia continua para las familias en el programa. **24 CFR § 982.454.**

A. Determinación de rescindir los contratos HAP

Los contratos HAP no se cancelarán hasta que todos los alquileres a los propietarios se hayan conciliado con la razonabilidad del alquiler.

Antes de que se cancele cualquier contrato para las familias que cumplen plenamente con sus contratos de arrendamiento y las "Obligaciones Familiares" de los programas, ACHA dará por terminada la asistencia a los participantes que hayan violado las Obligaciones Familiares o hayan violado los requisitos para la participación en el programa.

No se tomará ninguna medida para cancelar los contratos HAP de Familias Mayores o Discapacitadas.

ACHA revisará el valor en dólares de los contratos que deben rescindirse para operar el programa dentro de los límites presupuestarios. ACHA documentará la determinación antes de que se cancele cualquier contrato sobre la base de fondos insuficientes. La revisión incluirá, pero no se limita a:

1. un análisis del monto de la renta pagada por cada Familia; y
2. Un análisis del tiempo que cada familia ha estado participando (en sucesión) en el programa con una correlación de los ingresos de cada familia y el monto del alquiler pagado.

ACHA utilizará un proceso de selección de lotería al azar para determinar qué familias serán eliminadas del programa.

B. Orden de Terminación/Retiro

ACHA utilizará el siguiente orden de prioridad para la terminación de la asistencia de vivienda y el retiro de oportunidades de vivienda en caso de fondos insuficientes.

1. Familias a las que se les han emitido vales pero que aún no han localizado una vivienda por la que se pague un HAP.
2. Familias que están en violación de las Obligaciones Familiares de HCV.
3. Familias que han sido identificadas de conformidad con la dirección del Departamento de Educación, como se indica en la Sección XIII A.

C. Reanudación de la asistencia para las familias afectadas



1. ACHA documentará los nombres de todas las familias dadas de baja del programa HCV debido a fondos insuficientes y mantendrá estos nombres en una lista de espera. Cuando los fondos estén disponibles, ACHA ofrecerá vales a estas familias antes que a los solicitantes en la lista de espera de vales de elección de vivienda de HCV.
2. Inicialmente, ACHA reanudará la asistencia de vivienda para las familias con contratos HAP cancelados, seguidas de las familias con vales retirados antes de que se iniciaran los contratos.
3. Las familias que han estado sin asistencia para la vivienda durante seis (6) meses deben ser evaluadas para garantizar su elegibilidad continua.

Sección XIII. Determinación de los ingresos y la renta

Un. Ingresos anuales 24 CFR § 5.609

ACHA utilizará la definición de Ingreso Anual de HUD. En caso de que se revise esta definición, se utilizará la definición de HUD, en lugar de la que se presenta a continuación.

El ingreso anual es el ingreso total anticipado de todas las fuentes, incluidos los ingresos netos derivados de los activos, recibidos por el jefe de familia y el cónyuge (incluso si están temporalmente ausentes) y por cada miembro adicional de la familia, incluidos todos los ingresos netos de los activos durante el período de 12 meses posteriores a la fecha efectiva de la determinación inicial o la reevaluación de los ingresos, excluyendo los ingresos temporales, no recurrentes, o esporádicos como se define a continuación, o está específicamente excluido de los ingresos por otro estatuto federal. Los ingresos anuales incluyen, pero no se limitan a:

1. El monto total, antes de cualquier deducción de nómina, de sueldos y salarios, pago de horas extras, comisiones, honorarios, propinas y bonificaciones, y otras compensaciones por servicios personales.
2. Los ingresos netos de la operación de un negocio o profesión, incluyendo cualquier retiro de efectivo o activos de la operación del negocio. Los gastos para la expansión del negocio o la amortización del endeudamiento de capital no se utilizarán como deducciones para determinar el ingreso neto de un negocio. Se puede deducir una deducción por la depreciación en línea recta de los activos utilizados en un negocio o profesión según lo dispuesto en las regulaciones del IRS. Los retiros de efectivo o activos no se considerarán ingresos cuando se utilicen para reembolsar a la familia por el efectivo o los activos invertidos en el negocio.
3. Intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier tipo procedentes de bienes muebles¹¹ o inmuebles. Los gastos por amortización de endeudamiento de capital no se utilizarán como deducciones para determinar la utilidad neta. Se permite una deducción por la depreciación en línea recta de bienes muebles o inmuebles. Los retiros de efectivo o activos no se considerarán ingresos cuando se utilicen para

¹¹ Incluyendo el valor neto de una vivienda que se compra bajo el programa de propiedad de vivienda de HCV después del 10º año de participación.



reembolsar a la familia por el efectivo o los activos invertidos en la propiedad.

Si la Familia tiene Activos Familiares Netos en exceso de \$5,000, el Ingreso Anual incluirá el mayor de los ingresos reales derivados de todos los Activos Familiares Netos o un porcentaje del valor de dichos Activos basado en la tasa de ahorro actual de la libreta de ahorros. Para las familias en el programa de propiedad de vivienda, el valor del valor neto de la vivienda debe incluirse como un activo después del décimo año de participación en el programa de propiedad de vivienda.

Para las familias que participan en el programa de propiedad de vivienda de HCV, los activos familiares netos deben considerar el valor neto de la familia en la vivienda que están comprando para cada año de subsidio diez años o más después de la liquidación. Se utilizará el siguiente método para determinar el valor neto de la casa:

- a. Determine el valor de mercado de la vivienda comparándola con las casas recientes del mismo tamaño, tipo, antigüedad y condición vendidas en el vecindario en los últimos 6 meses. ACHA puede contratar a un agente inmobiliario local para ayudar a establecer los valores de mercado de dichas viviendas.
 - b. Reste el endeudamiento restante que la familia aún debe en la hipoteca de la casa del valor de mercado de la casa: el resultado será el capital bruto que la familia tiene en la casa.
 - c. Reste los costos promedio de vender la casa del valor bruto. Esto incluiría los costos estimados, como la comisión de bienes raíces, la inspección de termitas, la participación del vendedor en los impuestos de transferencia en dicha venta, el costo de tasación, etc. El resultado de restar estos costos del capital bruto de la familia (paso b) será el capital en efectivo de la familia en la vivienda.
 - d. Si la familia tiene otros activos, sume el valor de esos activos al capital en efectivo (paso c). Si el resultado supera los \$5,000, la cantidad de ingresos de activos que se incluirá en los ingresos anuales será igual a la mayor cantidad entre los ingresos reales de los activos o el valor en efectivo de todos los activos multiplicado por la tasa de ahorro de la libreta de ahorros.
4. El número total de pagos periódicos recibidos del seguro social, anualidades, pólizas de seguro, fondos de jubilación, pensiones, beneficios por discapacidad o fallecimiento y otros tipos similares de recibos periódicos [Véase B. 14. a continuación para el tratamiento del pago periódico diferido o diferido de los beneficios del seguro social o de la seguridad de ingreso suplementario].
 5. Pagos en lugar de ingresos, como compensación por desempleo e invalidez, compensación laboral e indemnización por despido (pero véase el párrafo B.3. a continuación sobre el tratamiento de las adiciones de suma global como activos familiares).
 6. Todos los pagos de asistencia social (Asistencia Temporal a Familias Necesitadas, Asistencia General) recibidos por o en nombre de cualquier miembro de la familia.
 7. Asignaciones periódicas y determinables, como pagos de pensión alimenticia y manutención de los hijos, y contribuciones regulares en efectivo y no en efectivo o regalos recibidos de agencias o personas que no residen en la vivienda hechos a o en nombre de miembros de la familia; y



8. Todas las pagas regulares, pagas especiales y subsidios de un miembro de la familia en las Fuerzas Armadas. (Véase el párrafo B.7 infra, relativo a la remuneración por exposición al fuego hostil.)
9. Solo para los programas de HCV, cualquier asistencia financiera, que exceda los montos recibidos para la matrícula, que una persona reciba en virtud de la Ley de Educación Superior de 1965 de fuentes privadas o de una institución de educación superior se considerará ingreso para esa persona, excepto que la asistencia financiera descrita en este párrafo no se considera ingreso anual para personas mayores de 23 años con hijos dependientes. La asistencia financiera no incluye préstamos.

B. Ingresos excluidos 24 CFR § 5.609

Los ingresos anuales no incluyen lo siguiente:

1. Ingresos procedentes del empleo de niños (incluidos los niños de acogida) menores de 18 años.
2. Pagos recibidos por el cuidado de niños o adultos adoptivos (generalmente personas con discapacidades, no relacionadas con la familia residente, que no pueden vivir solas).
3. Adiciones de suma global a los activos familiares, como herencias, pagos de seguros (incluidos los pagos en virtud del seguro de salud y accidentes, y la compensación laboral), ganancias de capital, ganancias únicas de lotería y liquidación por pérdidas de propiedad personal (pero consulte los párrafos 4 y 5 anteriores si los pagos son o serán de naturaleza periódica).
(Véase el párrafo 14 a continuación para el tratamiento de los pagos periódicos atrasados o diferidos de los beneficios del Seguro Social o de la Seguridad de Ingreso Suplementario).
4. Cantidades recibidas por la familia que son específicamente para, o en el reembolso de, el costo de los gastos médicos de cualquier miembro de la familia.
5. Ingresos de un asistente interno siempre que la persona cumpla con la definición de asistente interno (consulte la Sección 12 de estas políticas).
6. El monto total de la asistencia financiera estudiantil pagada directamente al estudiante o a la institución educativa.
7. El pago especial a un miembro de la familia que sirve en las Fuerzas Armadas y que está expuesto al fuego hostil.
8. Ciertos montos recibidos que están relacionados con la participación en los siguientes programas:
 - a. Montos recibidos bajo programas de capacitación financiados por HUD (por ejemplo, programa Step-up: excluye estipendios, salarios, pagos de transporte, vales de cuidado infantil, etc. durante la duración de la capacitación).
 - b. Montos recibidos por una persona con discapacidades que no se tienen en cuenta por un tiempo limitado para fines de Seguridad de Ingreso Suplementario y



beneficios que se reservan para su uso bajo un Plan para Lograr la Autosuficiencia (PASS, por sus siglas en inglés).

- c. Montos recibidos por un participante en otros programas de asistencia pública que son específicamente para, o en el reembolso de, gastos de bolsillo incurridos (equipo especial, ropa, transporte, cuidado de niños, etc.) para permitir la participación en un programa específico.
 - d. Un estipendio de servicios para residentes. Un estipendio de servicios para residentes es una cantidad modesta (que no debe exceder los \$200/mes) que recibe un residente de vivienda pública por realizar un servicio para la ACHA, a tiempo parcial, que mejora la calidad de vida en la vivienda pública. Dichos servicios pueden incluir, entre otros, patrulla contra incendios, monitoreo de pasillos, mantenimiento del césped y coordinación de iniciativas de los residentes. Ningún residente puede recibir más de un estipendio de este tipo durante el mismo período de tiempo; y
 - e. Ganancias incrementales y/o beneficios que resulten para cualquier miembro de la familia de la participación en un programa de capacitación laboral estatal o local calificado (incluidos los programas de capacitación no afiliados al gobierno local) y la capacitación de miembros de la familia como personal de administración residente. Los montos excluidos por esta disposición deben recibirse en virtud de programas de capacitación laboral con metas y objetivos claramente definidos y se excluyen solo por un período limitado según lo determine de antemano la ACHA.
9. Ingresos temporales, no recurrentes o esporádicos (incluidas las donaciones).
 10. Pagos de reparación pagados por gobiernos extranjeros en virtud de reclamaciones presentadas bajo las leyes de ese gobierno por personas que fueron perseguidas durante la era nazi.
 11. Ingresos superiores a \$480 por cada estudiante de tiempo completo de 18 años o más (excluyendo al jefe de familia y cónyuge).
 12. Pagos de asistencia para la adopción que excedan los \$480 por niño adoptado.
 13. Los ingresos y beneficios incrementales para cualquier residente 1) cuyos ingresos anuales aumenten debido al empleo de un miembro de la familia que estuvo desempleado durante uno o más años antes del empleo; o 2) cuyos ingresos anuales aumenten como resultado del aumento de los ingresos de un miembro de la familia durante la participación en cualquier programa de autosuficiencia económica u otro programa de capacitación laboral; o 3) cuyos ingresos anuales aumenten debido a un nuevo empleo o a un aumento de los ingresos de un miembro de la familia durante o dentro de los seis meses posteriores a la recepción de asistencia, beneficios o servicios financiados por el estado, no se incrementarán durante el período de exclusión. A los efectos de este párrafo, se aplican las siguientes definiciones:
 - a. Asistencia, beneficios o servicios financiados por el estado significa cualquier programa estatal de asistencia temporal para familias necesitadas financiado bajo la Parte A del Título IV de la Ley del Seguro Social, según lo determine la ACHA



en consulta con las agencias locales que administran la asistencia temporal para familias necesitadas (TANF, por sus siglas en inglés) y los programas de asistencia social al trabajo. El programa TANF no se limita al mantenimiento de los ingresos mensuales, sino que también incluye beneficios y servicios como pagos únicos, subsidios salariales y asistencia para el transporte, siempre que el monto total durante un período de seis meses sea de al menos \$500.

- b. Durante el período de 12 meses a partir del momento en que el miembro discapacitado califica por primera vez para una desaprobación, la ACHA debe excluir de los ingresos anuales cualquier aumento en los ingresos como resultado del empleo. Durante los 12 meses siguientes al período de exclusión, se excluirá el 50% del incremento de ingresos.
 - c. Independientemente del tiempo que le tome a un residente trabajar durante 12 meses (para completar la primera exclusión) o los segundos 12 meses (para calificar para la segunda exclusión), el período máximo para la desasignación (exclusión) es de 24 meses.
 - d. La desestimación del aumento de ingresos en virtud de esta sección solo se aplica a los residentes discapacitados actuales y no se aplicará a los solicitantes que hayan comenzado a trabajar antes de la admisión (a menos que sus ingresos sean inferiores a los que se ganarían trabajando diez horas por semana con el salario mínimo, según el cual califican como desempleados).
14. Pagos periódicos diferidos de seguridad de ingreso suplementario y beneficios del seguro social que se reciben en un pago único.
15. Pagos diferidos de beneficios por discapacidad de VA que se reciben en un pago único.
16. Montos recibidos por la familia en forma de reembolsos o rebajas según la ley estatal o local por impuestos sobre la propiedad pagados en la unidad de vivienda.
17. Montos pagados por una agencia estatal a una familia con un miembro de la familia con una discapacidad del desarrollo que vive en el hogar para compensar el costo de los servicios y equipos necesarios para mantener al miembro de la familia con una discapacidad del desarrollo en el hogar.
18. Montos específicamente excluidos por cualquier otro Estatuto Federal de la consideración como ingresos a los efectos de determinar la elegibilidad o los beneficios bajo una categoría de programas de asistencia que incluye asistencia bajo la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937. (HUD publicará un aviso en el Registro Federal identificando los beneficios que califican para esta exclusión. Las actualizaciones se publicarán y distribuirán cuando sea necesario).

La siguiente es una lista de beneficios excluidos por otros estatutos federales:

- a. El valor de la asignación proporcionada a un hogar elegible para cupones bajo la Ley de Cupones para Alimentos de 1977; **7 USC 2017 (h)**
- b. Pagos a voluntarios en virtud de la Ley de Servicio Voluntario Doméstico de 1973; **42 USC 5044 (g), 5088**



Ejemplos de programas bajo esta Ley incluyen, pero no se limitan a:

- el Programa de Voluntarios Jubilados para Adultos Mayores (RSVP), el Programa de Abuelos Adoptivos (FGP), el Programa de Acompañantes Mayores (SCP) y el Programa de Servicio del Comité Americano Mayor.
 - Programas Nacionales de Voluntariado contra la Pobreza como VISTA, Cuerpo de Paz, Programa de Aprendizaje de Servicio y Programas Especiales de Voluntariado.
 - Programas de la Administración de Pequeñas Empresas, como el Programa Nacional de Voluntarios para Ayudar a las Pequeñas Empresas y Promover el Servicio Voluntario a Personas con Experiencia Empresarial, el Cuerpo de Servicio de Ejecutivos Jubilados (SCORE) y el Cuerpo Activo de Ejecutivos (ACE).
- c.** Pagos recibidos en virtud de la Ley de Resolución de Reclamaciones de Nativos de Alaska; **43 USC.1626 (a)**
- d.** Ingresos derivados de ciertas tierras submarginales de los Estados Unidos que se mantienen en fideicomiso para ciertas tribus indias; **25 USC. 459e**
- e.** Pagos o asignaciones realizadas bajo el Programa de Asistencia de Energía para Hogares de Bajos Ingresos del Departamento de Salud y Servicios Humanos; **42 USC 8624 (f)**
- f.** Ingresos derivados de la disposición de fondos de la Grand River Band de los indios de Ottawa; **P. L. 94-540, 90 Estado 2503-04**
- g.** Los primeros \$2000 de acciones per cápita recibidos de fondos judiciales otorgados por la Comisión de Reclamaciones Indígenas o el Tribunal de Reclamaciones **25 USC 1407-08**, o de fondos mantenidos en fideicomiso para una tribu india por el Secretario del Interior; y **25 USC 117b, 1407**
- h.** Montos de becas financiadas bajo el Título IV de la Ley de Educación Superior de 1965, incluyendo becas bajo el programa federal de estudio y trabajo o bajo los programas de asistencia estudiantil de la Oficina de Asuntos Indígenas. **20 USC 1087 uu**
- Ejemplos de programas del Título IV incluyen, pero no se limitan a: Becas de Oportunidad de Educación Básica (Becas Pell), Becas de Oportunidad Suplementarias, Subvenciones de Incentivo Estatal para Estudiantes, Estudio de Trabajo Universitario y Becas Byrd.
- i.** Pagos recibidos de programas financiados bajo el Título V de la Ley de Estadounidenses Mayores de 1965: **42 USC 3056 (f)**
- Ejemplos de programas bajo esta ley incluyen, pero no se limitan a: Programa de Empleo de Servicios Comunitarios para Personas Mayores (CSEP), Centro Nacional del Caucus sobre el Envejecimiento Negro, Liga Urbana Nacional, Asociación Nacional Pro Personas Mayores, Consejo Nacional sobre el Envejecimiento, Asociación Estadounidense de Personas Jubiladas, Consejo Nacional de Personas Mayores y Green Thumb.



- j. Pagos recibidos después del 1 de enero de 1989 del Fondo del Acuerdo del Agente Naranja o de cualquier otro fondo establecido en el litigio de responsabilidad por productos defectuosos del Agente Naranja In Re.
- k. Pagos recibidos en virtud de la Ley de Resolución de Reclamaciones de los Indios de Maine de 1980; P.L. **96-420,94 Estatutos 1785**
- l. El valor de cualquier cuidado infantil proporcionado o arreglado (o cualquier cantidad recibida como pago por dicho cuidado o reembolso por los costos incurridos por dicho cuidado) bajo la Ley de Subvención en Bloque para el Cuidado y Desarrollo Infantil de 1990; **42 USC 9858q**
- m. Pagos de reembolso del crédito tributario por ingreso del trabajo recibidos a partir del 1 de enero de 1991, **26 USC 32 (j)**
- n. 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.
- o. Asignaciones, ingresos y pagos a los participantes de AmeriCorps en virtud de la Ley de Servicio Nacional y Comunitario de 1990.
- p. Cualquier cantidad de compensación a las víctimas de delitos (en virtud de la Ley de Víctimas de Delitos) recibida a través de la asistencia a las víctimas de delitos (o el pago o reembolso del costo 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.
- q. Asignaciones, ingresos y pagos a personas que participan en programas bajo la Ley de Inversión en la Fuerza Laboral de 1998.
- r. Exclusión de Reembolso de Impuestos del IRS bajo la Ley de Estímulo Económico.
- s. Exclusión de los ingresos obtenidos bajo empleo temporal en la Oficina del Censo de los EE. UU.; y
- t. Pagos de asistencia de tutor por parentesco y otros pagos de cuidado de tutela.
- u. Cualquier cantidad recibida en virtud de la Ley de Almuerzos Escolares y la Ley de Nutrición Infantil de 1966, incluidos los almuerzos y alimentos a precio reducido bajo WIC.
- v. Pagos, fondos o distribuciones autorizados, establecidos o dirigidos por la Ley de Asentamiento de la Nación Séneca de 1990.
- w. Pagos de cualquier beneficio diferido por discapacidad del Departamento de Asuntos de Veteranos que se reciba en una suma global o en montos mensuales prospectivos.
- x. Compensación recibida por o en nombre de un veterano por discapacidad, muerte, dependencia o compensación por indemnización relacionada con el servicio, según lo dispuesto por la Ley de Oportunidades de Vivienda para Veteranos Indios de 2010.



- y. Una suma global o un pago periódico recibido por un indígena individual de conformidad con el Acuerdo de Conciliación de Demandas Colectivas en el caso "Elouise Cobell et al v Ken Salazar
- z. Cualquier cantidad en una "cuenta de desarrollo individual" según lo dispuesto por la Ley de Activos para la Independencia, según enmendada en 2002 (Pub. L. 107-110, 42 U.S.C. 604(h)(4)).
- aa. Pagos per cápita realizados con cargo a los ingresos de los Casos de Fideicomisos Tribales Indígenas, como se describe en el Aviso de PIH 2013-30 "Exclusión de los ingresos de los pagos en virtud de acuerdos recientes de fideicomisos tribales" (25 U.S.C. 117b(a)); y
- bb. Asistencia de emergencia y desastres mayores recibida por individuos y familias bajo la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Casos de Desastre y Asistencia de Emergencia (Pub. L. 93-288, según enmendada) y asistencia por desastre comparable proporcionada por estados, gobiernos locales y organizaciones de asistencia en casos de desastre **(42 U.S.C. 5155(d))**.

C. Anticipación de los ingresos anuales **24 CFR § 5.609(d)**

Si no es factible anticipar ingresos para un período de 12 meses, ACHA puede usar los ingresos anualizados anticipados para un período más corto, sujeto a un ajuste provisional al final del período más corto. (Este método se usaría para los conductores de autobuses escolares o los asistentes de aula a quienes solo se les paga por 9 meses, o para los inquilinos que reciben compensación por desempleo).

D. Ingresos ajustados **24 CFR § 5.611**

Ingreso ajustado (el ingreso en el que se basa el alquiler basado en ingresos) significa Ingreso anual menos las siguientes deducciones:

Para todas las familias

1. Gastos de cuidado infantil — Una deducción de las cantidades que se anticipa que pagará la familia por el cuidado de niños menores de 13 años durante el período para el cual se calcula el ingreso anual, PERO SOLO cuando dicho cuidado sea necesario para permitir que un miembro de la familia tenga un empleo remunerado, busque empleo o continúe su educación. Las cantidades deducidas deberán ser gastos no reembolsados y no excederán: a) de los ingresos percibidos por el miembro de la familia liberado para trabajar; o (b) una cantidad determinada como razonable por ACHA cuando se incurre en el gasto para permitir la educación o para buscar empleo.
2. Deducción por dependiente — Una exención de \$480 por cada miembro de la familia que resida en el hogar (que no sea el jefe de familia, o cónyuge, asistente interno, adulto de crianza o niño de crianza) que sea menor de dieciocho años de edad o que tenga dieciocho años de edad o más y esté discapacitado, o un estudiante de tiempo completo.
3. Gastos por discapacidad relacionados con el trabajo/Subsidio de asistencia por discapacidad — una deducción de las cantidades no reembolsadas pagadas por los gastos de cuidado de asistentes o aparatos auxiliares para miembros de la familia con discapacidades cuando dichos gastos sean necesarios para permitir que un miembro de la familia, incluido el miembro



discapacitado, sea empleado. En ningún caso el importe de la deducción podrá exceder de los rendimientos del trabajo devengados por el/los familiar/es liberado/s para trabajar.

El equipo y los aparatos auxiliares pueden incluir, entre otros, sillas de ruedas, elevadores, dispositivos de lectura para personas con discapacidad visual, animales de servicio y equipos agregados a automóviles y camionetas para permitir su uso por parte del miembro discapacitado de la familia. También se incluiría la diferencia de costo anualizada entre un automóvil y el costo de una camioneta requerida por el miembro de la familia con discapacidades.

un. Para familias no mayores y familias mayores o discapacitadas sin gastos médicos: el monto de la deducción es igual al costo de todos los gastos no reembolsados por gastos de discapacidad relacionados con el trabajo menos el tres por ciento de los ingresos anuales, siempre que el monto así calculado no exceda los ingresos laborales devengados.

b. Para familias de ancianos o discapacitados con gastos médicos: el monto de la deducción es igual al costo de todos los gastos no reembolsados por gastos por discapacidad relacionados con el trabajo menos el tres por ciento de los ingresos anuales (siempre que el monto así calculado no exceda los ingresos laborales devengados) MÁS los gastos médicos como se define a continuación.

Solo para familias de ancianos y discapacitados:

4. Deducción de gastos médicos — Una deducción de los gastos médicos no reembolsados, incluidas las primas de seguro, anticipadas para el período para el cual se calculan los ingresos anuales.

Los gastos médicos incluyen, entre otros, los servicios de médicos y otros profesionales de la salud, los servicios de los centros de atención médica, las primas del seguro médico (incluido el costo de Medicare), los medicamentos recetados y no recetados, el transporte hacia y desde el tratamiento, los gastos dentales, los anteojos, los audífonos y las baterías, la atención de un asistente (no relacionado con el empleo de los miembros de la familia) y los pagos de las facturas médicas acumuladas. Para ser considerados por ACHA a los efectos de determinar una deducción de los ingresos, los gastos reclamados deben ser verificables.

un. Para familias de ancianos o discapacitados sin gastos por incapacidad laboral: El monto de la deducción será igual al total de gastos médicos menos el tres por ciento de los ingresos anuales.

b. En el caso de las familias de edad avanzada o discapacitadas con gastos de incapacidad laboral y gastos médicos: el importe de la deducción se calcula como se describe en el apartado b) del párrafo 3 anterior.

5. Exención para hogares de ancianos/discapacitados: una exención de \$400 por hogar. Consulte Definiciones en la siguiente sección.

E. Alquiler de Computación 24 CFR § 5.628

• Pago total del inquilino (TTP)

a. El primer paso para calcular el alquiler basado en los ingresos es determinar el pago ACHA es una Agencia de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades. Si necesita una forma diferente de 82 comunicación debido a una discapacidad, llame al



- total del inquilino de cada familia.
- b. Luego, si la familia está ocupando un apartamento que tiene servicios públicos pagados por el inquilino, la asignación de servicios públicos se resta del pago total del inquilino.
 - c. El resultado de este cálculo, si es un número positivo, es la Renta del Inquilino.
 - d. Si el Pago Total del Inquilino menos la Asignación de Servicios Públicos es un número negativo, el resultado es el reembolso de los servicios públicos.
- El pago total del inquilino es el mayor de:
 - 30% de los ingresos mensuales ajustados; o
 - 10% de los ingresos mensuales; pero nunca menos que el
 - Alquiler mínimo de \$25.
 - Alquiler de inquilinos
 - a. La renta del inquilino de HCV se calcula restando la asignación de servicios públicos para los servicios públicos suministrados por el inquilino (si corresponde) del pago total del inquilino y sumando cualquier cantidad por la cual la renta bruta (renta contractual más asignación de servicios públicos) exceda el estándar de pago.
 - b. En los desarrollos en los que el arrendador paga todas las facturas de servicios públicos directamente al proveedor de servicios públicos, el alquiler del inquilino de HCV es igual al pago total del inquilino más cualquier cantidad en la que el alquiler bruto exceda el estándar de pago. **24 CFR § 5.634**
 - Alquiler del inquilino al arrendador
 - a. El alquiler al arrendador es el mayor de:
 - El Estándar de Pago menos el Pago de Asistencia de Vivienda del arrendador; o.
 - El alquiler bruto menos el pago de asistencia para la vivienda del arrendador
 - Alquiler de inquilinos en una unidad PBV
 - En el programa PBV, el alquiler del inquilino es igual al TTP menos cualquier subsidio de servicios públicos.
 - Alquiler Mínimo

El alquiler mínimo será de \$50 por mes.
 - Exención por dificultades mínimas de alquiler

Se otorgará una exención por dificultades económicas a los residentes que puedan documentar que no pueden pagar los \$50 debido a una dificultad a largo plazo (más de 90 días). Ejemplos de situaciones bajo las cuales los residentes calificarían para la exención por dificultades económicas al alquiler mínimo se limitan a los siguientes: **24 CFR § 5.630**

 - a. La familia ha perdido la elegibilidad o está solicitando una determinación de elegibilidad para un programa de asistencia federal, estatal o local.



- b. La familia sería desalojada como resultado de la imposición de los requisitos de alquiler mínimo.
- c. Los ingresos de la familia han disminuido debido al cambio de circunstancias, incluida la pérdida del empleo.
- d. Se ha producido una muerte en la familia.

Estar exento de pagar el alquiler mínimo no significa que la familia no pague nada automáticamente. En cambio, se requiere que la familia pague el 30% del ingreso mensual ajustado o el 10% del ingreso mensual, lo que sea mayor

Sección XIV. Definiciones de los términos utilizados en este plan administrativo

1. Solicitante: una persona o una familia que ha solicitado la admisión a una vivienda.
2. Área de Operación - Jurisdicción de ACHA como se describe en la ley estatal y en los Artículos de Incorporación de ACHA: El Condado de Allegheny, sin incluir las Ciudades de Pittsburgh y McKeesport.
3. Activos - Activos significa "dinero en efectivo (incluidas las cuentas corrientes), acciones, bonos, ahorros, capital en bienes inmuebles o el valor en efectivo de las pólizas de seguro de vida. Los activos no incluyen el valor de los bienes personales, como muebles, automóviles y enseres domésticos, ni el valor de los activos comerciales". Véase la definición de Patrimonio Familiar Neto, para los activos utilizados para calcular los ingresos anuales. **24 CFR § 5.603**
4. Ayudas auxiliares: se refiere a los servicios o dispositivos que permiten a las personas con discapacidades sensoriales, manuales o del habla tener la misma oportunidad de participar y disfrutar de los beneficios de los programas o actividades. **24 CFR § 8.3**
5. Bifurcar: significa dividir un contrato de arrendamiento como cuestión de derecho, de modo que ciertos inquilinos puedan ser desalojados o desalojados, mientras que los derechos de arrendamiento y ocupación de los miembros restantes de la familia pueden permanecer intactos. Véase **24 CFR Parte 5, 5.2003 Subparte L: Protección para las Víctimas de Violencia Doméstica**
6. Asistente de cuidado: una persona que visita regularmente el apartamento de un residente de ACHA para brindar servicios médicos o de apoyo. Los cuidadores no son asistentes internos, ya que tienen su propio lugar de residencia (y si ACHA lo solicita, deben demostrar una residencia separada) y no viven en la vivienda pública ni en el apartamento de HCV. Los cuidadores no tienen derechos de tenencia.
7. Ciudadano - Ciudadano (por nacimiento o naturalización) o nacional de los Estados Unidos. **24CFR § 5.504**
8. Co-cabeza de familia: una de las dos personas responsables de la familia.
9. Familias cubiertas para recibir beneficios de asistencia social: familias que reciben asistencia de asistencia social u otros beneficios de asistencia pública (beneficios de asistencia social) de un estado u otra agencia pública (agencia de asistencia social) en virtud de un programa para el cual la ley federal, estatal o local requiere que un miembro de la familia participe en un programa de autosuficiencia económica como condición para dicha asistencia.



10. Persona cubierta - A los efectos del cumplimiento del contrato de arrendamiento, persona cubierta significa un inquilino, cualquier miembro del hogar del inquilino, un invitado u otra persona bajo el control del inquilino. **24 CFR § 5.A**
11. Violencia en el noviazgo: a los efectos de interpretar la Ley de Violencia contra la Mujer, la violencia cometida por una persona:
Que esté o haya tenido una relación social de carácter romántico o íntimo con la víctima; ¿y?
Cuando la existencia de tal relación se determine sobre la base de la consideración de los siguientes factores: (i) la duración de la relación, (ii) el tipo de relación; y (iii) la frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación.
12. Dependiente- Un miembro del hogar, que no sea el jefe, el cónyuge, el único miembro, el hijo de crianza temporal o el ayudante residente, que sea menor de 18 años de edad, o mayor de 18 años y discapacitado, o un estudiante de tiempo completo. **24 CFR § 5.603**
13. Desarrollo - La totalidad de una o más estructuras residenciales y estructuras anexas, equipos, carreteras, paseos y estacionamientos que están cubiertos por un solo contrato de asistencia financiera federal, o se tratan como un todo para fines de procesamiento, ya sea que estén ubicados o no en un sitio común. **24 CFR § 5.603**
14. Gastos de asistencia por discapacidad - Gastos razonables que se anticipan durante el período para el cual se calculan los ingresos anuales para el cuidado de un asistente o aparatos auxiliares para un miembro de la familia discapacitado en los que se incurre para permitir que un miembro adulto de la familia (incluida la persona con discapacidad) sea empleado, siempre que los gastos no se paguen a un miembro de la familia. reembolsados por una fuente externa, y excedan el 3 por ciento de los Ingresos Anuales.
15. Familia discapacitada - Una familia cuyo jefe, cónyuge o único miembro es una persona con discapacidades. (La definición de persona con discapacidades se define más adelante en esta sección). El término incluye a dos o más personas con discapacidades que viven juntas, y a una o más personas que viven con una o más personas, incluidos los asistentes que viven en la casa, que se determina que son esenciales para el cuidado y el bienestar de la persona o personas con discapacidades. Una familia discapacitada puede incluir personas con discapacidades que son ancianos. **24 CFR § 5.403**
16. Ingresos por desinversión - Ingresos imputados de activos, incluidos los activos comerciales, enajenados por el solicitante o residente en los últimos dos años a un valor inferior al valor justo de mercado. (Véase la definición de Patrimonio Familiar Neto **24 CFR § 5.603** en esta sección).
17. Violencia doméstica: a los efectos de la interpretación de la Ley de Violencia contra la Mujer, incluye delitos graves o menores de violencia cometidos por un cónyuge actual o anterior de la víctima, por una persona con la que la víctima comparte un hijo en común, por una persona que cohabita o ha cohabitado con la víctima como cónyuge, por una persona en situación similar a la del cónyuge de la víctima en virtud de las leyes de violencia doméstica o familiar de la víctima. jurisdicción que recibe fondos de la subvención, o por cualquier otra persona contra una víctima adulta o joven que esté protegida de los actos de esa persona en virtud de las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción.



18. Actividad delictiva relacionada con las drogas : la fabricación, venta, distribución, uso o posesión ilegal de una sustancia controlada con la intención de fabricar, vender, distribuir o usar la droga. **24 CFR § 5.A**
19. Programa de Autosuficiencia Económica - Cualquier programa diseñado para alentar, ayudar, capacitar o facilitar la independencia económica de las familias asistidas por HUD o para proporcionar trabajo a dichas familias. Estos programas incluyen programas de capacitación laboral, empleo, asesoramiento, colocación laboral, capacitación en habilidades básicas, educación, dominio del inglés, workfare, administración financiera o del hogar, aprendizaje y cualquier programa necesario para preparar a un participante para el trabajo (incluido el abuso de sustancias o el tratamiento de salud mental) u otras actividades laborales. **24 CFR § 5.603**
20. Familia de ancianos - Una familia cuyo jefe o cónyuge (o único miembro) tiene al menos 62 años de edad. Puede incluir a dos o más personas de edad que vivan juntas, y a una o más de esas personas que vivan con una o más personas, incluidos los auxiliares internos, que se determine que son esenciales para el cuidado y el bienestar de la persona o personas de edad avanzada. Una familia de ancianos puede incluir personas mayores con discapacidades y otros miembros de la familia que no son ancianos. **24 CFR § 5.403**
21. Persona de edad avanzada - Una persona que tiene al menos 62 años de edad. **42 USC 1437a(b)(3)**
22. Estatus migratorio elegible: para un no ciudadano, la verificación del estado migratorio elegible para vivienda asistida consiste en una certificación firmada y la copia original de un documento aceptable del INS. **24 CFR § 5.508**
23. Menor emancipado - Una persona menor de 18 años que no vive ni tiene la intención de vivir con sus padres, y que ha sido declarada "emancipada" por un tribunal de jurisdicción competente. Un menor emancipado es elegible para ser cabeza de familia y firmar un contrato de arrendamiento de ACHA.
24. Familia de Ingresos Extremadamente Bajos – Una Familia cuyo Ingreso Anual es igual o inferior al 30% del Ingreso Medio del Área, según lo publicado por HUD ajustado por el tamaño de la familia.
25. Familia - Dos o más personas (con o sin hijos) que viven juntas regularmente, relacionadas por sangre, matrimonio, adopción, tutela u operación de la ley que vivirán juntas en la vivienda HCV de la ACHA; O dos o más personas que no están emparentadas, pueden verificar ingresos o recursos compartidos que vivirán juntas en la vivienda HCV de la ACHA.

El término familia también incluye a la familia anciana (Definición #18), a la familia cercana a la tercera edad (Definición #32), a la familia discapacitada (Definición #15), a la persona desplazada (Definición #16), a la persona soltera (Definición #41), al miembro restante de una familia de inquilinos o a un acuerdo de cuidado familiar (Definición #33). Otras personas, incluidos los miembros temporalmente ausentes (por ejemplo, un niño colocado temporalmente en un hogar de acogida o un estudiante que está temporalmente ausente en la universidad), pueden considerarse parte del hogar de la familia solicitante si viven o vivirán regularmente con la familia. **24 CFR §§ 5 y 960**



Los ayudantes internos (Definición # 35) también pueden considerarse parte del hogar del solicitante / participante. Sin embargo, los ayudantes internos no son miembros de la familia (incluso si están emparentados) y no tienen derechos como "miembros restantes de la familia".

Los arreglos de cuidado de crianza incluyen situaciones en las que la familia está cuidando a un adulto de crianza temporal, un niño o niños en su hogar que han sido colocados allí por una agencia pública de colocación de niños, o un adulto o adultos de crianza colocados en el hogar por una agencia pública de colocación de adultos. Estas personas son miembros del hogar, pero no son miembros de la familia y no tienen derechos como "miembros restantes de la familia".

A los efectos de la ocupación continua: el término familia también incluye al miembro restante de una familia residente con capacidad para ejecutar un contrato de arrendamiento.

26. Adulto de crianza temporal - Un adulto (generalmente una persona con discapacidades) que es colocado en el hogar de alguien por una agencia gubernamental para que la familia pueda ayudar con su cuidado. Los adultos adoptivos pueden ser miembros de los hogares de ACHA, pero no tienen derechos como miembros restantes de la familia. Los ingresos recibidos por la familia para el cuidado de un Adulto de Crianza están excluidos de los Ingresos Anuales.
27. Estudiante de tiempo completo - Una persona que lleva una carga de asignaturas que se considera de tiempo completo para estudiantes diurnos según los estándares y prácticas de la institución educativa a la que asiste. La institución educativa incluirá, entre otros, colegios, universidades, escuelas secundarias, escuelas vocacionales o escuelas de oficios. **24 CFR 5.603**
28. Huésped - A los efectos de la selección de residentes y el cumplimiento del contrato de arrendamiento, un huésped es una persona que se aloja temporalmente en la unidad con el consentimiento del residente u otro miembro del hogar que tiene autoridad expresa o implícita para dar su consentimiento en nombre del residente. **24CFR § 5.A**
29. Cabeza de familia - Cabeza de familia significa el miembro de la familia (identificado por la familia) que es responsable de la familia.
30. Miembro de la familia inmediata: a los efectos de la interpretación de la Ley de Violencia contra la Mujer, un cónyuge, padre, hermano o hermana, o hijo de la persona, o una persona a la que esa persona se encuentra in loco parentis (en lugar de uno de los padres); o cualquier otra persona que viva en el hogar de esa persona y esté relacionada con esa persona por sangre o matrimonio.
31. Ingresos de asistencia social imputados: la cantidad de ingresos anuales en la que se ha reducido la subvención de asistencia social de un residente debido a fraude de asistencia social o incumplimiento de los requisitos de autosuficiencia económica que, sin embargo, se incluye en los ingresos anuales para determinar el alquiler. **24 CFR § 5.615(b)**
32. Persona con discapacidades, definición de la Sección 504 **24 CFR § 8.3**

Las definiciones de la Sección 504 de Persona con Discapacidades y Persona Calificada con Discapacidades no son las definiciones utilizadas para determinar la elegibilidad del programa. En su lugar, utilice la definición de "Persona con discapacidades" como se define

ACHA es una Agencia de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades. Si necesita una forma diferente de 87
comunicación debido a una discapacidad, llame al



más adelante en esta sección. Nota: Las definiciones de la Sección 504, Vivienda Justa y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés) son similares. La ADA utiliza el término "persona con una discapacidad".

Persona con discapacidad significa cualquier persona que tenga:

Un impedimento físico o mental que:

- a. limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida.
- b. tiene un registro de tal impedimento; o
- c. se considera que existe tal deficiencia.

A los efectos de los programas de vivienda, el término no incluye a ninguna persona que sea alcohólica o drogadicta cuyo uso actual de alcohol o drogas le impida participar en el programa o actividad en cuestión, o cuya participación, debido a dicho abuso actual de alcohol o drogas, constituiría una amenaza directa a la propiedad o la seguridad de los demás.

Elementos definitorios:

— "Impedimento físico o mental" significa cualquier trastorno o afección fisiológica, desfiguración cosmética o pérdida anatómica que afecte a uno o más de los siguientes sistemas corporales: Neurológico; musculoesquelético; órganos sensoriales especiales; respiratorias, incluidos los órganos del habla; cardiovascular; reproductivo; digestivo; genito-urinario; hemático y linfático; piel; y endocrino; o

Cualquier trastorno mental o psicológico, como retraso mental, síndrome cerebral orgánico, enfermedad emocional o mental y problemas específicos de aprendizaje. El término "impedimento físico o mental" incluye, pero no se limita a, 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.

Por "actividades principales de la vida" se entiende funciones como el cuidado de uno mismo, la realización de tareas manuales, el caminar, la vista, el oído, el habla, la respiración, el aprendizaje y el trabajo.

"Tiene un registro de tal impedimento" significa que tiene un historial de, o ha sido clasificado erróneamente como teniendo, un impedimento mental o físico que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida.

"Se considera que tiene un impedimento" significa que tiene un impedimento físico o mental que no limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, pero que es tratado por un receptor como si constituyera tal limitación; o

Tiene un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida solo como resultado de las actitudes de los demás hacia dicho impedimento; o

No tiene ninguno de los impedimentos definidos en esta sección, pero es tratado por un receptor como si tuviera dicho impedimento.



NOTA: Una persona estaría cubierta por el primer punto si ACHA se negara a servir a la persona debido a un impedimento percibido y, por lo tanto, "trata" a la persona de acuerdo con esta percepción. Los dos últimos artículos cubren a las personas a las que se les niegan los servicios o beneficios del programa de vivienda de ACHA debido a mitos, temores y estereotipos asociados con la discapacidad o la discapacidad percibida.

Las definiciones 504 de discapacidad no incluyen la homosexualidad, la bisexualidad o el travestismo porque no son discapacidades. Nota: Estas características no descalifican a un solicitante/residente discapacitado de estar cubierto.

Las definiciones 504 de persona con discapacidades son una definición de derechos civiles. Para ser considerado para la admisión a una vivienda pública, una persona debe cumplir con la definición del programa de persona con discapacidades que se encuentra en esta sección.

33. Cuidado por parentesco: un acuerdo en el que un pariente o no pariente se convierte en el cuidador principal de un niño o niños, pero no es el padre biológico del niño o niños. El cuidador principal no necesita tener la custodia legal de dicho niño o niños para ser un cuidador familiar bajo esta definición. (Definición proporcionada por el Proyecto de Cuidado de Parentesco, Asociación Nacional para la Ley de Interés Público) El cuidador principal debe ser capaz de documentar el cuidado familiar, que generalmente se logra a través de registros escolares o médicos.
34. Asistente interno - Una persona que reside con una persona mayor, cerca de una persona mayor o una persona con discapacidades y que: (a) ACHA determina que es esencial para el cuidado y el bienestar de la persona; (b) no está obligado a mantener al miembro de la familia; y (c) no viviría en el apartamento excepto para proporcionar los servicios de apoyo necesarios **24 CFR 5.403**

Un miembro de la familia puede calificar como asistente interno, aunque un miembro de la familia que ya vive con la familia no puede calificar como asistente interno ya que ya vive en la unidad.

Antes de admitir a un asistente interno de una familia de VHC, ACHA deberá verificar a través de un médico calificado:

- a. Que la persona que solicita el asistente interno cumple con la definición de la Sección de "persona con una discapacidad; y
 - b. El asistente interno es necesario debido a la discapacidad del miembro de la familia; y
 - c. Que el asistente interno seleccionado (ya sea un miembro de la familia o no) sea capaz de proporcionar los servicios que el miembro de la familia con una discapacidad necesita.
 - d. En ningún momento ACHA solicitará información relacionada con la naturaleza, el alcance, el diagnóstico o el tratamiento de un participante del VHC.
35. Hogar de bajos ingresos - Una familia cuyos ingresos anuales no exceden el 80 por ciento del ingreso medio para el área según lo determinado por HUD con ajuste por tamaño de familia más pequeño. **42 USC 1437a(b)**
36. Asignación para gastos médicos: a los efectos de calcular los ingresos ajustados solo para familias de ancianos o discapacitados, los gastos médicos significan los gastos médicos no



compensados ni cubiertos por el seguro que superan el 3% de los ingresos anuales. **24 CFR § 5.603**

37. Menor de edad - Un menor de edad es una persona menor de 18 años de edad. Un niño por nacer no será considerado como menor de edad. (Véase la definición de dependiente). A algunos menores se les permite celebrar contratos, siempre que un tribunal los declare "emancipados".
38. Familia mixta: una familia con miembros ciudadanos o inmigrantes elegibles y miembros que no son ciudadanos ni inmigrantes elegibles. A dicha familia se le cobrará un alquiler prorrateado. **24 CFR § 5.504**
39. Proyecto de vivienda multifamiliar - Para los propósitos de la Sección 504, significa un proyecto que contiene cinco o más unidades de vivienda. **24 CFR § 8.3**
40. Nacional: una persona que debe lealtad permanente a los Estados Unidos, por ejemplo, como resultado de un nacimiento en un territorio de los Estados Unidos o posesión o nacimiento en un país extranjero de padres que son ciudadanos estadounidenses. **24 CFR § 5.504**
41. Familia casi anciana: significa una familia cuyo jefe, cónyuge o único miembro es una persona casi anciana que puede ser una persona con una discapacidad. El término incluye a dos o más personas casi ancianas que viven juntas, y una o más de esas personas que viven con una o más personas que se determina que son esenciales para el cuidado o el bienestar de la persona o personas casi ancianas. Una familia casi anciana puede incluir a otros miembros de la familia que no son casi ancianos. **24 CFR § 5.403**
42. Persona casi anciana: significa una persona que tiene al menos 50 años de edad pero menos de 62, que puede ser una persona con una discapacidad **42 USC 1437a(b)(3)**
43. Activos familiares netos: el valor neto en efectivo, después de deducir los costos razonables en los que se incurriría al disponer de: **24 CFR § 5.603**

Bienes inmuebles (terrenos, casas, casas móviles)

Ahorros (CD, cuentas IRA o KEOGH, cuentas corrientes y de ahorro, metales preciosos)

Valor en efectivo de las pólizas de seguro de vida entera

Acciones y bonos (fondos mutuos, bonos corporativos, bonos de ahorro)

Otras formas de inversiones de capital (equipo comercial)

El valor neto en efectivo se determina restando del valor de mercado del activo los costos razonables en los que es probable que se incurra en la venta o enajenación de un activo. Ejemplos de estos costos son los honorarios de corretaje o legales, los costos de liquidación de bienes inmuebles o las multas por retirar fondos de ahorro antes del vencimiento.

Los activos familiares netos también incluyen la cantidad que exceda de cualquier contraprestación recibida por los activos enajenados por un solicitante o residente por menos del valor justo de mercado durante los dos años anteriores a la fecha de la certificación inicial o reexaminación. Esto no se aplica a los activos transferidos como resultado de una ejecución hipotecaria o venta por bancarrota.



En el caso de una disposición como parte de un acuerdo de separación o divorcio, la disposición no se considerará inferior al valor justo de mercado si el solicitante o residente recibe consideraciones importantes que no se pueden medir en términos de dólares

44. Otra persona bajo el control del cliente del vale: a los efectos de la selección de residentes y la ejecución del contrato de arrendamiento, significa que la persona, aunque no se aloje como huésped en la unidad, está, o estaba en el momento de la actividad en cuestión, en las instalaciones debido a una invitación del residente u otro miembro del hogar que tiene autoridad expresa o implícita para dar su consentimiento en nombre del residente. A falta de pruebas en contrario, una persona que se encuentre temporalmente y con poca frecuencia en las instalaciones únicamente con fines comerciales legítimos no está "bajo el control del residente". **24CFR § 5.A**
45. Persona con discapacidades¹² **42 USC 1437a(b)(3)** significa una persona¹³ que:
- Tiene una discapacidad como se define en la Sección 223 de la Ley del Seguro Social **42 USC 423** ; o
 - Tiene un impedimento físico o mental que:
Se espera que sea de larga duración y duración indefinida.
Impide sustancialmente su capacidad de vivir de forma independiente; y
Es de tal naturaleza que dicha discapacidad podría mejorarse con condiciones de vivienda más adecuadas; o
 - Tiene una discapacidad del desarrollo como se define en **la Sección 102 (5)(b)** de la Ley de Asistencia y Carta de Derechos para Discapacidades del Desarrollo **42 USC 6001 (5)**.
Esta es la definición que se utiliza para la elegibilidad y la concesión de deducciones por alquiler.
46. Rechazo de vivienda - La elección de un solicitante de no aceptar una oferta de vivienda de ACHA sin una buena causa.
47. Rechazo de vivienda: la determinación de ACHA de no aceptar a un solicitante, ya sea por inelegibilidad o por no pasar la evaluación de antecedentes penales.
48. Miembro restante de la familia: un miembro restante de la familia se define como un miembro de la familia que figura en la recertificación más reciente que tiene 18 años de edad o más, que cumple con todos los demás criterios de elegibilidad y es miembro de una familia de inquilinos de la Autoridad, pero no signatario del contrato de arrendamiento y que continúa viviendo en la unidad después de que todos los demás miembros de la familia se hayan ido.
49. Persona calificada con discapacidades, Sección 504: significa una persona con discapacidades que cumple con los requisitos esenciales de elegibilidad y que puede lograr el propósito del programa o actividad sin modificaciones en el programa o actividad que la ACHA pueda demostrar que resultarían en una alteración fundamental en su naturaleza.

¹² NOTA: esta es la definición del programa. La definición 504 no reemplaza esta definición de elegibilidad o admisión. **24 CFR 8.4 (c) (2)**

¹³ Una persona con discapacidad puede ser un niño

ACHA es una Agencia de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades. Si necesita una forma diferente de 91 comunicación debido a una discapacidad, llame al



- a. Los requisitos esenciales de elegibilidad incluyen: ... requisitos de elegibilidad establecidos, como ingresos, así como otros requisitos explícitos o implícitos inherentes a la naturaleza del programa o actividad, como los requisitos de que un ocupante de una vivienda multifamiliar sea capaz de cumplir con los criterios de selección del beneficiario y sea capaz de cumplir con todas las obligaciones de ocupación con o sin servicios de apoyo proporcionados por personas que no sean la ACHA.
- b. Por ejemplo, una persona con una enfermedad mental crónica cuya condición particular representa un riesgo significativo de interferencia sustancial con la seguridad o el disfrute de los demás o con su propia salud o seguridad en ausencia de los servicios de apoyo necesarios puede estar "calificada" para ser ocupada en un proyecto donde dichos servicios de apoyo son proporcionados por la ACHA como parte del programa asistido. Es posible que la persona no esté "calificada" para un proyecto que carezca de tales servicios. **24 CFR § 8.3**
50. Proveedor de servicios: una persona u organización calificada y con experiencia en la prestación de servicios de apoyo, que cumple con los requisitos de licencia aplicables impuestos por la ley estatal o local para el tipo de servicio que se proporcionará. El proveedor de servicios puede ser una entidad con o sin fines de lucro.
51. Persona soltera - Una persona que no es una persona mayor, una persona con discapacidades, una persona desplazada o el miembro restante de una familia residente.
52. Cónyuge - Cónyuge significa el esposo o la esposa del jefe de familia.
53. Acecho: a los efectos de interpretar la Ley de Violencia contra la Mujer, seguir, perseguir o cometer repetidamente actos con la intención de matar, herir, acosar o intimidar; o poner bajo vigilancia con la intención de matar, herir, acosar o intimidar a otra persona; y en el curso de, o como resultado de, tal seguimiento, persecución, vigilancia, o actos cometidos repetidamente, para poner a una persona en un temor razonable de la muerte o lesiones corporales graves, o para causar un daño emocional sustancial a (i) esa persona, (ii) un miembro de la familia inmediata de esa persona; o (iii) el cónyuge o pareja íntima de esa persona.
54. Alquiler del inquilino - La cantidad pagadera mensualmente por la familia como alquiler al arrendador de HCV. Si todos los servicios públicos (excepto el teléfono) y otros servicios esenciales de vivienda son suministrados por el propietario, el Alquiler del Inquilino es igual al Pago Total del Inquilino más la cantidad por la cual el Alquiler Bruto excede el Estándar de Pago. Si algunos o todos los servicios públicos (excepto el teléfono) y otros servicios esenciales de vivienda no son suministrados por el propietario, el costo de los mismos no se incluye en el monto pagado como alquiler, y el Alquiler del Inquilino es igual al Pago Total del Inquilino menos el Subsidio de Servicios Públicos más cualquier monto por el cual el Alquiler Bruto exceda el Subsidio de Servicios Públicos **24 CFR § 5.6**.
55. Pago total del inquilino (TTP): el TTP se calcula utilizando la siguiente fórmula:
- El mayor de los siguientes valores es el 30% del Ingreso Ajustado mensual (según se define en estas pólizas) o el 10% del Ingreso Anual mensual (según se define en estas pólizas), pero nunca menos que el Alquiler Mínimo. Si el Cliente del Bono paga los servicios públicos directamente al proveedor de servicios públicos, el monto de la Asignación de Servicios Públicos se deduce del TTP. **24 CFR §5.6** Ver definición de Alquiler del Inquilino



56. Estándares Federales Uniformes de Accesibilidad - Estándares para el diseño, construcción y alteración de estructuras residenciales de propiedad pública para garantizar que las personas con discapacidades físicas tengan fácil acceso y uso de dichas estructuras. Las normas se establecen en el Apéndice A de 24 CFR Parte 40. Véase la referencia cruzada a UFAS en las regulaciones 504, **24 CFR § 8.32 (a)**.
57. Servicios públicos : servicios públicos significa agua, electricidad, gas, otros combustibles de calefacción, refrigeración y cocina, recolección de basura y servicios de alcantarillado. El servicio telefónico no está incluido como servicio público **24 CFR § 965.473**
58. Reembolso de servicios públicos: las familias que pagan un alquiler fijo no reciben subsidios de servicios públicos y, en consecuencia, nunca calificarán para reembolsos de servicios públicos.
59. Familia de muy bajos ingresos – Una familia de muy bajos ingresos tiene un ingreso anual inferior al 50 por ciento del ingreso anual medio para el área, ajustado por el tamaño de la familia, según lo determinado por HUD.
60. Asistencia de asistencia social: pagos de asistencia social u otros pagos a familias o individuos en función de la necesidad, que se realizan en virtud de programas, por separado o conjuntamente, por parte de los gobiernos federales, estatales o locales.
61. Actividades de trabajo - Como se usa en las definiciones de HUD en **24 CFR § 5.603**, el término actividades de trabajo significa:
- Empleo no subvencionado.
 - Empleo subsidiado en el sector privado.
 - Empleo público subvencionado.
 - Experiencia laboral (incluido el trabajo asociado a la rehabilitación de viviendas subvencionadas con fondos públicos) si no se dispone de suficiente empleo en el sector privado.
 - Capacitación en el trabajo.
 - Programas de búsqueda de empleo y preparación para el trabajo.
 - Programas de servicio comunitario.
 - Formación profesional (< 12 meses)
 - Capacitación en habilidades laborales directamente relacionadas con el empleo.
 - Educación directamente relacionada con el empleo, en el caso de un beneficiario que no haya recibido un diploma de escuela secundaria o un certificado de equivalencia de escuela secundaria.
 - Asistencia satisfactoria a una escuela secundaria o a un curso de estudios que conduzca a un certificado de equivalencia general.