



**ALLEGHENY  
COUNTY  
HOUSING  
AUTHORITY**



**Política de Admisiones y  
Ocupación Continua  
para  
Vivienda Pública para Personas  
de Bajos Ingresos**



**2023**

Página i



## Tabla de contenidos

<b>I. No discriminación</b> .....	<b>1</b>
Un. Cumplimiento de las leyes de derechos civiles .....	1
B. Adaptaciones razonables .....	2
C. Proporcionar información en idiomas distintos del inglés para personas con dominio limitado del inglés .....	5
<b>II. Elegibilidad y admisión</b> .....	<b>6</b>
Un. Aplicaciones .....	6
B. Cierre y reapertura de la lista de espera .....	8
C. Procedimientos Afirmativos de Comercialización y Divulgación de Vivienda Justa .....	8
D. Requisitos de segmentación de ingresos .....	8
E. Calificar para la admisión .....	9
F. Ocupación por un oficial de policía .....	10
G. Admisión a las Unidades de Eficiencia .....	10
H. Criterios de selección de candidatos .....	10
Yo. Determinación de la elegibilidad y notificación de los solicitantes .....	14
J. El Sistema de Preferencia para Viviendas Públicas y Viviendas Multifamiliares .....	15
K. Factores distintos de las preferencias que afectan a la selección de los solicitantes .....	16
L. Gestión de registros .....	16
M. Pautas de ocupación: Aviso de política de HUD, 18 de diciembre de 1998 Registro Federal .....	17
<b>III. Plan de Selección y Asignación de Inquilinos</b> .....	<b>19</b>
Un. Organización de la lista de espera de solicitantes .....	19
B. Realización de ofertas unitarias a los cesionarios y solicitantes .....	19
C. Unidades accesibles .....	21
D. Administración de las listas de espera de solicitantes y traslados .....	21
E. Transferencias .....	22
F. Supervisión de la selección y asignación de inquilinos .....	22
G. Vivienda Justa .....	22
<b>IV. Políticas de arrendamiento</b> .....	<b>22</b>
Un. Política General de Arrendamiento .....	22
B. Mostrar unidades antes del arrendamiento .....	24
C. Adiciones y Eliminaciones de la Familia y el Hogar Residente .....	25
D. Visitantes .....	25
<b>V. Política de transferencia</b> .....	<b>25</b>
Un. Política General de Transferencias .....	25
B. Tipos de transferencias .....	26
C. Prioridades para las transferencias .....	27
D. Residentes en regla .....	27
E. Costo de las transferencias .....	28
F. Transferencias en Propiedades de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos y basadas en proyectos de la Sección 8 .....	28

<b>VI. Reexámenes anuales de los ingresos y las circunstancias familiares</b> .....	29
Un. Elegibilidad para la ocupación continua .....	29
B. Miembros restantes de la familia y deudas previas.....	29
C. Reexaminaciones.....	29
D. Inquilinos con ingresos excesivos.....	32
<b>VII. Ajustes Provisionales de Renta: Modificación del Sistema de Renta Fija</b> .....	31
Un. Ajuste de la renta entre las reexaminaciones regulares.....	31
B. Cambios provisionales en la composición familiar .....	33
C. Fecha de entrada en vigor de los ajustes de alquiler .....	34
D. Desestimación por Ingreso del Trabajo.....	34
<b>VIII. Políticas de rescisión del contrato de arrendamiento</b> .....	35
Un. Política General: Rescisión del Contrato de Arrendamiento .....	35
B. Terminaciones de arrendamiento iniciadas por residentes .....	36
C. Terminaciones de arrendamiento iniciadas por ACHA.....	36
D. Requisitos de notificación.....	37
E. Acciones de desalojo .....	38
F. Requisitos de mantenimiento de registros .....	38
<b>Propiedades de vivienda no pública</b> .....	<b>37</b>
Un. Política General: Rescisión del Contrato de Arrendamiento .....	39
B. Terminaciones de arrendamiento iniciadas por residentes .....	39
C. Terminaciones de arrendamiento iniciadas por ACHA.....	39
D. Requisitos de notificación.....	40
E. Acciones de desalojo .....	40
F. Requisitos de mantenimiento de registros .....	41
<b>IX. Servicios públicos</b> .....	42
Un. Servicios públicos pagados por los residentes.....	42
B. Cargos por servicios públicos en exceso .....	43
C. Adaptaciones razonables .....	43
<b>X. Alquileres de pisos (solo viviendas públicas)</b> .....	43
Un. Alquiler de pisos.....	43
B. Actualización Anual de Rentas de Pisos.....	43
C. Elección de alquiler .....	43
D. Recertificación de familias con alquiler de piso.....	44
E. Reducción por dificultades en los alquileres de pisos .....	44
<b>XI. Determinación de los ingresos y la renta</b> .....	44
Un. Ingresos anuales.....	44
B. Ingresos excluidos .....	45
C. Anticipación de los ingresos anuales .....	49
D. Ingresos ajustados .....	50
E. Cálculo de la renta basada en los ingresos y la elección de la renta en la vivienda pública.....	51
<b>XII. Programa de Autosuficiencia Familiar de Vivienda Pública</b> .....	52
Un. Objetivos del programa .....	52
<b>XIII. Definiciones de los términos utilizados en esta Declaración de Políticas</b> ....	52
<b>XIV. POLÍTICA DE SERVICIO COMUNITARIO DE VIVIENDA PÚBLICA DE ACHA</b> .	65
Un. Fondo.....	65



B.	Definiciones.....	66
C.	Requisitos del Programa .....	68
D.	Obligaciones de ACHA.....	69
E.	Incumplimiento de un miembro de la familia no exento.....	69



## **POLÍTICA DE ADMISIONES Y OCUPACIÓN CONTINUA DE LA AUTORIDAD DE VIVIENDA DEL CONDADO DE ALLEGHENY**

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) ha establecido ciertos requisitos reglamentarios aplicables a las viviendas para personas de bajos ingresos, que generalmente se establecen en el Título 24 del Código de Regulaciones Federales (24 CFR), Partes 5, 8, 100, 290, 401, 402, 880, 886, 960, 965 y 966. Si hay algún conflicto entre las regulaciones de HUD y esta política, prevalecerán las regulaciones de HUD. Además de las viviendas públicas de alquiler bajo, ciertas secciones de esta política se aplican a otros tipos de viviendas para personas de bajos ingresos que son propiedad, administradas o desarrolladas por la Autoridad de Vivienda (en adelante, ACHA), como las viviendas multifamiliares de HUD, las viviendas de la Sección 8 basadas en proyectos, las viviendas con vales basadas en proyectos y las unidades de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos. Cuando la guía federal es inconsistente, el estatuto tendrá la máxima prioridad, los reglamentos la segunda prioridad, los manuales la tercera prioridad y otras directrices del HUD la última prioridad.

Además de ser la Política de Admisiones y Ocupación Continua de ACHA, este es el Plan de Selección de Inquilinos para viviendas multifamiliares y propiedades de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos propiedad de ACHA o su instrumentalidad, si corresponde.

En su administración de las viviendas multifamiliares de la Sección 8 basadas en proyectos que posee ACHA, cumplirá con las regulaciones y directrices de HUD que rigen dichas viviendas. Si las regulaciones y directrices de HUD para viviendas multifamiliares entran en conflicto con las que rigen la administración de viviendas públicas, ACHA cumplirá con las reglas de HUD aplicables al tipo de vivienda que posee y administra. El personal de ACHA sabe cuáles de sus propiedades y unidades son viviendas públicas, viviendas multifamiliares y viviendas con vales basadas en proyectos y, en consecuencia, qué reglas y directrices se aplican.

Esta política hace referencia a ciertos procedimientos (que se muestran en *cursiva*) que describen en detalle cómo debe llevar a cabo la política el personal. Los procedimientos son extensiones del documento de política al que se hace referencia. Todos los procedimientos son documentos públicos y están disponibles para su revisión previa solicitud.

### **I. No discriminación**

#### **A. Cumplimiento de las leyes de derechos civiles**

1. Las leyes de derechos civiles protegen los derechos de los solicitantes y residentes a la igualdad de trato por parte de la Autoridad de Vivienda en la operación de sus programas. Es política de la Autoridad de Vivienda (ACHA, por sus siglas en inglés) cumplir con todas las leyes de Derechos Civiles actualmente vigentes y promulgadas posteriormente, que incluyen, entre otras:
  - a. El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, que prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, religión, origen nacional o sexo; **24 CFR §§ 1 y 100**
  - b. Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (modificada por la HCDA de 1974 y la Ley de Enmiendas a la Vivienda Justa de 1988), que extiende la protección contra la discriminación basada en la discapacidad y la situación familiar, y detalla las formas de discriminación prohibidas; **24 CFR § 100**



- c. Orden Ejecutiva 11063,
- d. Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, que describe los derechos específicos de vivienda de las personas con discapacidades; **24 CFR § 8**
- e. Ley de Discriminación por Edad de 1975, que establece ciertos derechos de las personas mayores; **24 CFR § 146**
- f. El Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, de lo contrario, rige la Sección 504 y las Enmiendas de Vivienda Justa (el Título II se ocupa de las áreas comunes y el espacio público, no de las unidades de vivienda, que están cubiertas por la Sección 504).
- g. Igualdad de acceso a la vivienda en los programas de HUD, independientemente de la orientación sexual o la identidad de género
- h. Cualquier ley estatal u ordenanza local aplicable.

- 2. La ACHA no discriminará por motivos de raza, color, nacionalidad, sexo, religión, situación familiar, discapacidad, orientación sexual o identidad de género en el arrendamiento, alquiler, ocupación, uso u otra disposición de viviendas o instalaciones relacionadas, incluidos los terrenos, que formen parte de un desarrollo bajo la jurisdicción de la ACHA cubierto por un Contrato de Contribuciones Anuales de vivienda pública con HUD. **24 CFR § 100**
- 3. ACHA no negará la admisión a solicitantes calificados debido a su pertenencia a algún grupo al que se le pueda imputar un comportamiento negativo (por ejemplo, familias con hijos nacidos de padres solteros). En cambio, cada solicitante que sea miembro de un grupo en particular será tratado como un individuo en función de su historial y comportamiento. **24 CFR § 960.203(a)**
- 4. ACHA trabajará continuamente para promover afirmativamente la vivienda justa y para eliminar los impedimentos a la elección de vivienda por parte de los miembros de las clases protegidas.
- 5. ACHA ofrecerá unidades solo en el orden prescrito por esta política, ya que cualquier otro método viola los derechos de los solicitantes.

#### B. Adaptaciones razonables

- 1. ACHA, como agencia pública que proporciona viviendas asequibles a familias elegibles, tiene la obligación legal de proporcionar "modificaciones de unidades" y "adaptaciones razonables" a los solicitantes y residentes si ellos o cualquier miembro de la familia tienen una discapacidad. **24 CFR § 8.4**
- 2. Una modificación de unidad es alguna adaptación o cambio que ACHA puede hacer a sus apartamentos, edificios o sitios. Una adaptación razonable es una modificación que la ACHA puede hacer a sus métodos y procedimientos (pero no a las leyes federales, los reglamentos o las políticas de la ACHA). Tanto las modificaciones de la unidad como las adaptaciones razonables se llevan a cabo para ayudar a un solicitante o residente con una discapacidad que de otro modo sería elegible para aprovechar al máximo y utilizar los programas de ACHA, incluidos los que son operados por otras agencias en el espacio público propiedad de ACHA. **24 CFR § 8.20**

Una modificación o adaptación no es razonable si: **24 CFR § 8.21(b)** y **24 CFR § 8.24(a)(2)**

un. Causa una carga financiera y administrativa indebida; o

b. Representa una alteración fundamental en la naturaleza del programa de ACHA.



3. Sujeto a las pruebas de cargas indebidas y alteraciones fundamentales, ACHA corregirá situaciones físicas o procedimientos que creen una barrera para la igualdad de oportunidades de vivienda para todos. Para permitir que las personas con discapacidades aprovechen al máximo el programa de vivienda y los programas no relacionados con la vivienda de ACHA, de acuerdo con la Sección 504 y la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988, ACHA cumplirá con todos los requisitos y prohibiciones de la ley aplicable. **24 CFR § 8.4**
4. Las instalaciones y programas utilizados por los solicitantes y residentes serán accesibles para personas que usen sillas de ruedas, personas con discapacidades sensoriales y otras personas con discapacidades. Las oficinas de solicitud y administración, las salas de audiencias, los centros comunitarios, las guarderías, las instalaciones de lavandería, las salas de manualidades y juegos, etc. (en la medida en que la ACHA tenga dichas instalaciones) podrán ser utilizadas por residentes con una amplia gama de discapacidades. Si ACHA ofrece tales facilidades, y no se puede acceder a ninguna, algunas<sup>1</sup> se convertirán en tales, sujetas a la prueba de carga financiera y administrativa indebida. **24 CFR § 8.2**
5. 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. **24 CFR § 8.6**
6. Ejemplos de adaptaciones razonables incluyen, entre otros, **24 CFR §8.4**
  - a. Hacer modificaciones a un apartamento de ACHA para que sea totalmente accesible para que pueda ser utilizado por una persona en silla de ruedas.
  - b. Transferir a un residente (a expensas de ACHA) que necesita una unidad totalmente accesible de un apartamento que no se puede hacer accesible a un apartamento que sí es accesible (esto puede requerir mover al residente de una propiedad a otra).
  - c. Ensanchar la puerta de un salón comunitario o baño público para que una persona en silla de ruedas pueda usar las instalaciones.
  - d. Agregar o modificar las características de un apartamento o edificio para que puedan ser utilizadas por un miembro de la familia con una discapacidad, incluidas, entre otras, las siguientes:
    - 1) Instalación de detectores de humo con luz intermitente estroboscópica y luz intermitente/timbre para una familia con un miembro con discapacidad auditiva.
    - 2) Adición de barras de apoyo estructurales en el baño.
    - 3) Cambiar los pomos de las puertas por tiradores de palanca.
    - 4) Instalación de una lupa sobre el termostato.
    - 5) Cambiar la bañera por una ducha.
    - 6) Bajando la mirilla de la puerta.

---

<sup>1</sup> No se requiere que todas las áreas públicas y comunes sean accesibles siempre y cuando las personas con discapacidad tengan pleno acceso a todos los tipos de instalaciones y actividades disponibles para las personas sin discapacidad. Por lo tanto, no es necesario que todas las instalaciones de lavandería sean accesibles, siempre y cuando haya suficientes instalaciones de lavandería accesibles para el uso de personas con discapacidades en cada desarrollo que proporcione instalaciones de lavandería.



- e. Permitir que una familia tenga un perro grande para ayudar a un miembro de la familia con una discapacidad en un desarrollo familiar de ACHA donde el tamaño de los perros domésticos suele ser limitado; **24 CFR § 8.20**
- f. 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) 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.
  - 2) Usar visitas personales, entrevistas o llamadas telefónicas para transmitir información a un solicitante o residente que no puede ver ni leer.
  - 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.
- 7. Para cumplir con el estándar de la definición de HUD de "Persona Calificada con una Discapacidad", un cabeza de familia u otro miembro con una discapacidad aún debe poder cumplir con las obligaciones esenciales del arrendamiento. Deben ser capaces: **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 el apartamento y las zonas comunes; utilizar las instalaciones y el equipo de manera razonable.
  - c. no crear riesgos para la salud o la seguridad, y para informar sobre las necesidades de mantenimiento
  - d. no interferir con los derechos y el disfrute pacífico de los demás, y evitar dañar la propiedad de los demás.
  - e. no fumar en una unidad de ACHA, áreas comunes o en cualquier lugar de la propiedad de ACHA, excepto en las áreas designadas para fumadores.
  - 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.

Pero no hay ningún requisito de que puedan hacer estas cosas sin ayuda.

- a. 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**

- b. 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, ACHA puede rescindir el contrato de arrendamiento. **24 CFR § 8.2**
  - c. Un solicitante o una familia residente con un miembro que tiene una discapacidad y necesita o desea una adaptación razonable puede solicitarla en cualquier momento. **24 CFR § 8.20**
  - d. Si un solicitante o residente prefiere no hablar sobre su discapacidad con la ACHA, está en su derecho.
  - e. Cualquier solicitud que requiera una verificación certificada, debe ser presentada directamente a ACHA por la persona calificada que realiza la certificación.
- C. 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. 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.
  - 2. 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 (LEP, por sus siglas en inglés).
  - 3. Los métodos específicos que ACHA utilizará para llevar a cabo 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 necesite servicios de interpretación y un miembro del personal de la Autoridad hable 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.
    - e. 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 necesite servicios de interpretación y un miembro del personal de la Autoridad hable el idioma necesario, el miembro del personal proporcionará servicios de traducción.

## **II. Elegibilidad y admisión**

### **A. Aplicaciones**

1. ACHA aceptará y procesará las solicitudes (incluidas las solicitudes de transferencia) de acuerdo con las regulaciones aplicables de HUD. A excepción de la calificación para las preferencias, ACHA hará su determinación inicial de elegibilidad asumiendo que los hechos certificados por el solicitante en la solicitud preliminar son correctos, aunque todos esos hechos se verificarán más adelante en el proceso de solicitud.
2. Las propiedades recién desarrolladas propiedad de ACHA o de una entidad de ACHA que contengan una combinación de unidades, algunas subsidiadas por vales basados en proyectos y otras subsidiadas por fondos operativos de vivienda pública, deberán mantener una lista de espera separada por tipo de programa (por ejemplo, habrá una lista de espera para unidades ACC, una lista de espera separada para unidades de vales basadas en proyectos y una tercera lista para unidades LIHTC sin subsidios profundos). Los solicitantes serán asignados a unidades adecuadas para el tamaño de su familia y las necesidades de su discapacidad.
3. Cada expediente de solicitud de admisión a viviendas de alquiler bajo deberá incluir la fecha y hora de la solicitud, o el número de solicitud (si corresponde), la raza y el origen étnico del solicitante; determinación de elegibilidad; cuando sea elegible, el tamaño de los apartamentos para los que es elegible; preferencia, si la hubiere; y la fecha, el lugar, la identificación y las circunstancias de cada vacante ofrecida y aceptada o rechazada.
4. La siguiente información se verificará de acuerdo con los requisitos reglamentarios de HUD en 24 CFR parte 5 y el Procedimiento de Verificación de ACHA, para determinar la calificación para la admisión a la vivienda de ACHA: **24 CFR § 960.259**
  - a. Composición, demografía y tipo de familia (Ancianos/Discapacitados//No Ancianos)
  - b. Ingresos anuales
  - c. Activos y rentas de activos
  - d. Deducciones de la renta
  - e. Preferencias
  - f. Números de Seguro Social de todos los miembros de la familia
  - g. Información de selección de solicitantes (incluidos los antecedentes penales y de inquilinos)
  - h. Ciudadanía o estatus migratorio
5. La Verificación de Ingresos Empresariales (utilizando bases de datos federales) o la información escrita de terceros que se envía por correo, fax o se transmite electrónicamente entre ACHA y la fuente de verificación son la forma requerida de documentación después de la admisión. Antes de la admisión, se utilizarán verificaciones de terceros. Cualquier otra forma de verificación requiere una nota en el archivo que explique su uso. **24 CFR § 960.259**

6. Las personas que soliciten admisión deberán presentar una solicitud o pre-solicitud en la forma estipulada en el anuncio de apertura de la Lista de Espera, o, si se trata de una persona con discapacidad, podrán presentar una solicitud por correo o en persona.
7. Si un solicitante necesita ayuda para completar cualquier aspecto del proceso de solicitud debido a una discapacidad, ACHA ayudará al solicitante según sea necesario para garantizar la igualdad de acceso a los programas de ACHA.
8. Los solicitantes que proporcionen información falsa sobre los ingresos familiares, la composición, las preferencias u otras circunstancias que afecten su elegibilidad o nivel de alquiler serán denegados. Si al solicitante se le ha asignado una unidad, el contrato de arrendamiento se rescindiré y ACHA emprenderá todas las demandas civiles y penales legales, incluida la recuperación del alquiler atrasado.
9. Si el estado de preferencia de un solicitante cambia mientras está en la lista de espera, la posición del solicitante en la lista se ajustará para reflejar su estado actual.
10. Si el jefe de un hogar solicitante fallece mientras la familia está en la lista de espera, y la familia incluye a otro adulto, ACHA cambiará la solicitud para que el otro adulto sea el nuevo solicitante, siempre y cuando la familia informe la muerte dentro de los 30 días y solicite que se nombre a otro miembro adulto de la familia como jefe.
11. Los solicitantes cuyo tamaño o composición familiar cambie mientras están en la lista de espera podrán cambiar sus solicitudes de acuerdo con la siguiente política:
  - a. Se agregarán los niños que hayan sido agregados a la familia a través del nacimiento, la adopción o la custodia otorgada por el tribunal a personas que ya figuran en la solicitud.
  - b. Las personas que puedan documentar que necesitan un asistente interno (aunque no esté incluido en la solicitud original) podrán agregar el asistente interno.
  - c. Se agregarán otros adultos a una solicitud, incluso si su adición cambiaría el tamaño de la unidad para la cual califica la familia.
  - d. Como se menciona en el Plan de Selección y Asignación de Inquilinos, cuando las personas solicitan una vivienda pública, pueden elegir hasta tres propiedades con unidades del tamaño y tipo correctos para sus familias o pueden elegir la "primera unidad disponible".
  - e. Cualquier familia que ya haya solicitado una vivienda pública no podrá presentar otra solicitud hasta que reciba y rechace una oferta de unidad.
  - f. A los solicitantes se les permitirá revisar sus solicitudes hasta el momento en que reciban una oferta de unidad para agregar o eliminar miembros de la familia, actualizar la información de ingresos y corregir la información de preferencias.
  - g. Si ACHA ofrece un "portal de solicitantes" computarizado a través de su sitio web, los solicitantes podrán actualizar sus solicitudes utilizando esta función automatizada. Los solicitantes con discapacidades que no puedan acceder al portal del solicitante serán asistidos por el personal de ACHA.
  - h. Los cambios realizados en las solicitudes no cambiarán la fecha y la hora ni el número de solicitud de los solicitantes, aunque los cambios en el tamaño de la familia pueden significar que el solicitante debe seleccionar diferentes propiedades con unidades del tamaño correcto.

**B. Cierre y reapertura de la lista de espera y eliminación de solicitudes de las listas de espera**

1. Las listas de espera se abrirán y cerrarán de acuerdo con el aviso público adecuado. Los nombres de los solicitantes serán eliminados de las listas de espera solo si:
  - a. Solicitar ser eliminado de alguna o todas las listas de espera.
  - b. Están alojados. En este caso, el nombre del solicitante se elimina de todas las demás listas de espera.
  - c. Rechazar una oferta de unidad en una propiedad que seleccionaron o si eligieron "primera unidad disponible". En este caso, el nombre del solicitante se elimina de todas las demás listas de espera.
  - d. Se determina que no son elegibles para la admisión. En este caso, el nombre del solicitante se elimina de todas las demás listas de espera.
  - e. No cumplir con los estándares de selección de solicitantes. En este caso, el nombre del solicitante se elimina de todas las demás listas de espera.
  - f. No pueden ser contactados por la ACHA a la dirección o número de teléfono que proporcionaron a la ACHA; En este caso, el nombre del solicitante se elimina de todas las demás listas de espera. **24 CFR § 960.206**
2. Es poco probable que ACHA cierre la lista de espera para los solicitantes de mayor prioridad o en ciertas propiedades.

**C. Procedimientos Afirmativos de Comercialización y Divulgación de Vivienda Justa**

1. Cuando la lista de espera esté abierta, ACHA llevará a cabo un marketing afirmativo según sea necesario para garantizar que la lista de espera incluya una mezcla de solicitantes con razas, orígenes étnicos, edades y discapacidades proporcional a la combinación de esos grupos en la población elegible de su área de operación. ACHA revisará los factores regularmente para determinar la necesidad y el alcance de los esfuerzos de marketing.
2. Todos los esfuerzos de marketing incluirán el alcance a aquellos que tienen menos probabilidades de postularse. ACHA puede designar sitios para aceptar solicitudes. El personal de ACHA estará disponible en estos sitios para ayudar a los solicitantes con discapacidades a completar los documentos de solicitud de vivienda. Si se requieren solicitudes adicionales para alcanzar cualquiera de los objetivos establecidos en esta Política, ACHA participará en esfuerzos de divulgación dirigidos a posibles Solicitantes que puedan satisfacer la necesidad.

**D. Requisitos de segmentación de ingresos**

ACHA se asegurará de que al menos el 40 por ciento de las familias admitidas en viviendas públicas en cualquier año tengan ingresos iguales o inferiores al límite federal de "ingresos extremadamente bajos". El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) establece límites de ingresos y los revisa anualmente para garantizar que la asistencia federal para el alquiler se proporcione solo a familias de bajos ingresos. Excepto en circunstancias limitadas, el ingreso anual de la familia solicitante no debe exceder el límite de ingresos aplicable que HUD establece y publica para cada condado o Área Estadística Metropolitana (MSA) en el país. Los límites de ingresos se basan en porcentajes del ingreso medio del área geográfica para la cual se establece el límite y se ajustan por el tamaño de la familia.

#### E. Calificar para la admisión

Es política de ACHA admitir **solo** a los solicitantes que puedan ser verificados para calificar de <sup>2</sup> acuerdo con todos los siguientes criterios

1. Es una Familia<sup>3</sup>, según se define en la Sección XIII de esta política.
2. Tener al menos un miembro de la familia que cumpla con los requisitos de HUD sobre ciudadanía o estatus migratorio<sup>4</sup>; **24 CFR § 5.5 (subparte E)**
3. Tener un ingreso anual (como se define en la Sección XI de este documento) en el momento de la admisión que no exceda los límites de ingresos (ingresos máximos por tamaño de familia y tipo de vivienda establecidos por HUD) publicados en las oficinas de ACHA. **24 CFR § 960.102**
4. Proporcionar documentación aceptable de los números de Seguro Social de todos los miembros de la familia, excepto aquellos que no impugnan su estatus migratorio; **24 CFR § 5.216**
5. Cumplir con los Criterios de Selección de Solicitantes en estas políticas, incluyendo completar una sesión de orientación previa a la ocupación aprobada por ACHA si es necesario; **24 CFR § 960.202 y 203**
6. No debe dinero a ACHA ni a ninguna otra autoridad de vivienda en relación con ningún programa federal de vivienda.
7. No tener antecedentes de uso indebido o abuso del alcohol de ninguna manera que interfiera con la salud, la seguridad o los derechos de los demás, o
  - a. demostrar a satisfacción de ACHA que el miembro de la familia que anteriormente abusó del alcohol y ya no abusa o abusa del alcohol y:
  - b. haber completado con éxito un programa supervisado de rehabilitación de alcohol autorizado y aprobado por la Comisión Estatal sobre el Abuso de Alcohol y Drogas (PCADA);<sup>5</sup> o
  - c. están participando en un programa supervisado de rehabilitación de alcohol.
8. Acuerde no fumar ni permitir que los miembros de la familia y del hogar, los invitados y otras personas bajo el control del inquilino fumen en ningún lugar de la propiedad de ACHA, excepto en las áreas designadas para fumadores al aire libre.
9. Para las unidades multifamiliares basadas en proyectos de la Sección 8 y las propiedades del Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos SOLAMENTE, no se brindará asistencia a ninguna familia cuyo único miembro adulto esté inscrito como estudiante en una institución de educación superior, **a menos que ese estudiante**
  - a. Es mayor de 24 años, o

---

<sup>2</sup> El término "calificado" se refiere a los solicitantes que son elegibles y capaces de cumplir con los estándares de selección de solicitantes. Este término se toma de la definición de " **Persona calificada con discapacidad**" de las regulaciones 504: 24 CFR § 8.3.

<sup>3</sup> Una familia puede ser una sola persona.

<sup>4</sup> Si todos los miembros de la familia no son ciudadanos o inmigrantes elegibles, la familia deberá pagar un alquiler prorrateado más alto.

<sup>5</sup> Si el solicitante que ingresa al programa de ACHA es de otro estado, ACHA verificará que el solicitante haya completado con éxito un programa supervisado aprobado por el estado del estado de origen del solicitante

- b. Es un veterano del servicio militar de los Estados Unidos, o
- c. Está casado, o
- d. Tiene un hijo dependiente, o
- e. ¿Es una persona con discapacidades que recibe asistencia de la Sección 8 a partir del 30/11/2005, o
- f. Es elegible individualmente o tiene padres que, individual o conjuntamente, son elegibles sobre la base de los ingresos para recibir asistencia de la Sección 8.

10. Selección de solicitantes que alegan circunstancias atenuantes

- a. Si se recibe información negativa sobre un solicitante, ACHA considerará el tiempo, la naturaleza y el alcance de la conducta del solicitante y los factores que podrían indicar una probabilidad razonable de conducta futura favorable. Para ser consideradas, las circunstancias atenuantes deben ser verificables. **24 CFR § 960.203(d)**.
- b. ACHA considerará si las personas con comportamiento negativo en su pasado reciente pueden documentar que han sido rehabilitadas.

F. Ocupación por un oficial de policía

Para aumentar la seguridad, las unidades pueden estar disponibles para que las ocupe un oficial de policía. El oficial debe estar empleado a tiempo completo como oficial de policía profesional debidamente autorizado por un gobierno federal, estatal o local o por cualquier agencia de estos gobiernos. No se cobrará alquiler por la unidad; Sin embargo, el oficial será responsable de pagar todos los servicios públicos y cumplir con el contrato de arrendamiento, que incluirá los requisitos de empleo enumerados anteriormente.

G. Admisión a las Unidades de Eficiencia

Durante la entrevista de elegibilidad para el Programa de Viviendas Públicas para Personas Mayores/Discapacitadas, si hay disponibles tanto una unidad de eficiencia como una unidad de 1 dormitorio, un solo Solicitante recibirá una oferta del tamaño de unidad elegido por el solicitante.

H. Criterios de selección de candidatos

- 6. La siguiente lista de criterios será revisada para determinar si las familias solicitantes califican para la admisión. Todos los solicitantes serán evaluados de acuerdo con las regulaciones de HUD y las prácticas de administración sólidas. Durante la selección, ACHA requiere que los solicitantes demuestren su capacidad para cumplir con las disposiciones esenciales del contrato de arrendamiento: **24 CFR§ 960.202 – 205**
  - 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. para cuidar y evitar dañar el apartamento y las zonas 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 fumar en ningún lugar de la propiedad de ACHA que no sean áreas designadas para fumadores al aire libre que estén al menos a 25 pies de cualquier edificio de ACHA.

- g. 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
  - h. para cumplir con las reglas necesarias y razonables y los requisitos del programa de HUD y ACHA.
7. ACHA determinará la capacidad de cada familia solicitante para cumplir con los requisitos esenciales del contrato de arrendamiento de acuerdo con el Procedimiento de Selección de Solicitantes de ACHA.
- a. Todos los costos incurridos para completar el proceso de solicitud y la evaluación serán pagados por ACHA. ACHA no cobrará tarifas de solicitud.
  - b. Los solicitantes que deban dinero a ACHA o a cualquier otra autoridad de vivienda no serán admitidos en el programa hasta que su deuda se pague en su totalidad. Cuando un solicitante se encuentra en la etapa final de solicitud de admisión, si se descubre que el solicitante debe dinero a alguna PHA, el solicitante tendrá 30 días para pagar la deuda en su totalidad. Si la deuda no se paga en su totalidad en ese período, la solicitud será denegada. **24 CFR §203**
8. El proceso de selección de ACHA revisará la siguiente información para cada familia solicitante (incluidos ciertos datos específicos de cada miembro adulto de la familia):
- a. El historial de alquiler anterior del solicitante (u otro historial si no hay historial de alquiler) debe demostrar la capacidad y la voluntad de la familia solicitante para cumplir con los estándares de comportamiento necesarios y razonables.
  - b. Los solicitantes deben satisfacer en su totalidad cualquier cuenta vencida o deuda que cualquier miembro adulto de la familia le deba a ACHA o a cualquier otra autoridad de vivienda.
  - c. El contrato de arrendamiento del solicitante no debe haber sido rescindido por causa justificada por ACHA y, si es un participante del programa de la Sección 8, el vale del solicitante no debe haber sido terminado dentro de los 3 años anteriores, excepto que el período será de 5 años para un desalojo o terminación relacionada con drogas.
  - d. El solicitante debe tener un historial de desempeño razonablemente bueno en el cumplimiento de las obligaciones de pago de alquiler y servicios públicos<sup>6</sup>, y no tener antecedentes de desalojo de vivienda o terminación de programas residenciales en los últimos 3 años por incumplimiento de obligaciones financieras.  
  
No se rechazará la solicitud de los antiguos residentes si la deuda contraída con ACHA fue cancelada por un tribunal de bancarrota.
  - e. Las normas de la ACHA sobre actividades delictivas exigen que ni el solicitante ni ningún miembro adulto de la familia<sup>7</sup>:
    - 1) Alguna vez ha sido condenado por fabricar o producir metanfetamina en las instalaciones de cualquier vivienda asistida por HUD. Las regulaciones de HUD

---

<sup>6</sup> Se pueden hacer excepciones cuando el monto del alquiler más los servicios públicos excede el 50 por ciento del ingreso mensual ajustado del solicitante.

<sup>7</sup> Si bien ACHA no monitorea los delitos cometidos por menores, si ACHA se entera de actividades delictivas violentas o relacionadas con drogas por parte de un miembro menor de la familia, puede negar la admisión a la familia.

- requieren que ACHA prohíba permanentemente a cualquier persona con tal condena.
- 2) Está sujeto a un requisito de registro de por vida bajo cualquier programa estatal de registro de delincuentes sexuales. Las regulaciones de HUD requieren que ACHA prohíba permanentemente a cualquier persona sujeta a tales requisitos de registro de por vida.
  - 3) Está sujeto a un requisito de registro más corto que "de por vida" bajo cualquier programa estatal de registro de delincuentes sexuales durante el período de registro requerido. Además, para ser elegible para la admisión, cualquier solicitante debe cumplir con los requisitos impuestos por la libertad condicional o la libertad condicional.
  - 4) Ha participado en "otros delitos sexuales" aunque no se le haya exigido que se registre en los últimos 10 años.
  - 5) Fue condenado por delitos sexuales antes de 1995 que, de haber sido condenados después de 1995, habrían requerido que el delincuente se registrara como delincuente sexual.
  - 6) Ha sido desalojado de una vivienda con asistencia en virtud de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 debido a una actividad delictiva relacionada con las drogas debido a una actividad delictiva relacionada con las drogas durante un mínimo de 3 años a partir de la fecha de dicho desalojo o condena, consumo o posesión de drogas o 5 años por delito grave de tráfico de drogas. Este requisito puede ser eximido si:
    - a) El desalojo/condena fue por uso o posesión de drogas y, desde el desalojo/condena, el miembro relevante de la Familia Solicitante ha completado con éxito un programa de rehabilitación supervisada de drogas autorizado y aprobado por la agencia estatal correspondiente. Para demostrar la finalización, el solicitante debe proporcionar un certificado de finalización emitido por la agencia responsable del tratamiento. Si el solicitante que ingresa al programa de ACHA es de otro estado, ACHA verificará que el solicitante haya completado con éxito un programa supervisado aprobado por el estado del estado de origen del solicitante; o
    - b) Las circunstancias que condujeron al desalojo ya no existen (por ejemplo, la persona involucrada en las drogas ya no es miembro de la familia).
    - c) Esta exención no está disponible para una persona que fue desalojada por un delito grave de venta, tráfico, producción o fabricación de sustancias ilegales.
  - 7) Actualmente está involucrado en el uso ilegal de sustancias controladas o participando en una conducta que presenta un patrón de uso ilegal de sustancias controladas. Este tipo de actividad delictiva resultará en una denegación de admisión de 3 años.

Este requisito puede ser eximido si el Solicitante demuestra a satisfacción de ACHA que el miembro relevante de la Familia Solicitante ya no participa en el uso ilegal de la(s) sustancia(s) controlada(s) (consulte la Sección e.7.a) a continuación).
  - 8) Tiene un historial de participación en delitos violentos 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. A continuación se enumeran los delitos específicos y el período de tiempo durante el cual se le negará al

- perpetrador una vivienda pública:
- a) Negación de por vida
    - Condena por incendio premeditado
    - Fabricación de metanfetamina en viviendas asistidas
    - Requisito de registro de por vida como delincuente sexual
    - Condena por un delito de violencia contra un niño
  - b) Denegación de 5 años
    - Agresión agravada
    - Robo
    - Violación de la Ley Uniforme de Armas de Fuego
    - Ley de Rocco
    - Desarmar a un agente de la ley
    - Posesión con la intención de entregar una sustancia controlada
    - Fabricación de cualquier sustancia controlada<sup>8</sup>
    - Robo con allanamiento de morada en una unidad ocupada
    - Poner en peligro el bienestar de un niño
    - Delincuentes fugitivos, infractores de la libertad condicional o de la libertad condicional, o personas que huyen para evitar el enjuiciamiento, la custodia o el confinamiento después de una condena por un delito de intento de cometer un delito grave según las leyes del lugar del que huye el individuo.
  - c) Denegación de 3 años
    - Posesión de una sustancia controlada
    - Delito grave de posesión de marihuana
    - Solicitud de un menor para traficar drogas
    - Causar/Riesgo de una catástrofe
    - Travesuras criminales (>\$5,000)
    - Robo con allanamiento de morada en una unidad desocupada
    - Todos los delitos graves de robo y fraude
    - Falsificación
    - Robo de identidad
    - Peligro imprudente
  - d) Si bien ACHA no monitorea rutinariamente los delitos cometidos por menores, si ACHA se da cuenta de que un menor ha cometido un delito por el cual se le podría negar de por vida, se le negará la vivienda a la familia.
- 9) Ha sido acusado o condenado por intención criminal, sollicitación o conspiración con respecto a cualquiera de los delitos enumerados anteriormente.
  - 10) Ha sido condenado alguna vez por incendio premeditado o cualquier delito de violencia contra un niño.
  - 11) Está en 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. La evidencia de libertad condicional o libertad condicional por los delitos antes mencionados puede ser exenta si se aplican los siguientes criterios:

---

<sup>8</sup> Incluyendo drogas nuevas o "de diseño"

- a) Un solicitante se encuentra actualmente en libertad condicional o libertad condicional por un delito (excepto las exclusiones reglamentarias) que ocurrió antes del plazo de cinco años, y el solicitante puede proporcionar documentación de su oficial de libertad condicional o libertad condicional de que todas las condiciones de libertad condicional o libertad condicional se cumplen satisfactoriamente sin violaciones.
- b) Un solicitante ha completado la libertad condicional o la libertad condicional por un delito (excepto las exclusiones reglamentarias) que ocurrió antes del plazo de cinco años, y el solicitante puede proporcionar documentación de su oficial de libertad condicional o libertad condicional de que todas las condiciones de la libertad condicional o la libertad condicional se han cumplido satisfactoriamente sin violaciones.

12) El solicitante no debe tener antecedentes de tergiversación de información relativa a la elegibilidad, ingresos, subsidios, composición familiar o alquiler.

13) El solicitante no debe tener antecedentes en los últimos 5 años de molestar a los vecinos, destruir la propiedad o hábitos negativos de vida y limpieza en residencias anteriores y / o actuales.

#### I. Determinación de la elegibilidad y notificación de los solicitantes

1. Una vez que ACHA reciba una solicitud completa, la ACHA determinará la elegibilidad de ingresos no verificados del solicitante.
2. La evaluación del solicitante y la verificación de los ingresos, la composición familiar, la ciudadanía/estado migratorio, los números de seguro social, las preferencias y las asignaciones no se llevarán a cabo hasta que el solicitante esté dentro de los 120 días estimados de recibir una oferta de unidad. Las ACHA verifican toda la información relacionada con la elegibilidad para la admisión, la recepción del subsidio y el alquiler.
3. Cada Solicitante elegible recibirá una notificación por escrito de su elegibilidad y de la fecha aproximada en que se le ofrecerá vivienda. Una copia de esta notificación se conservará en el expediente del solicitante.
4. Cada Solicitante que se determine que no es elegible o no califica para la admisión será notificado por escrito de las razones de la determinación y el derecho del Solicitante a presentar una solicitud por escrito para una audiencia informal dentro de los catorce (14) días calendario posteriores a la fecha en que se matasella la notificación.
5. ACHA proporcionará al Solicitante una copia de cualquier información (incluidos los antecedentes penales) que ACHA utilizó para determinar que el Solicitante no es elegible o no está calificado para la admisión previa solicitud por escrito.
6. Las solicitudes retiradas por el Solicitante o la ACHA, las solicitudes presentadas por solicitantes no elegibles o no calificados y el aviso de inelegibilidad se conservarán en los archivos de la ACHA durante tres (3) años a partir de la fecha del retiro o rechazo de la solicitud.
7. Las solicitudes serán retiradas por ACHA cuando un solicitante no responda a una solicitud de información, o no asista a una reunión, sesión informativa o cita, o cuando las cartas o avisos enviados al solicitante sean devueltos porque el solicitante ya no se encuentra en la dirección registrada. Siempre y cuando las comunicaciones enviadas por ACHA utilicen

correo de primera clase u otro método solicitado por los solicitantes con discapacidades, los solicitantes no tendrán derecho a audiencias informales para las solicitudes retiradas.

#### J. El Sistema de Preferencia para Viviendas Públicas y Viviendas Multifamiliares

Las preferencias establecen el orden de los solicitantes en la lista de espera. Cada solicitante debe cumplir con los criterios de selección de ACHA antes de que se le ofrezca un apartamento. Las preferencias se otorgarán a los solicitantes que estén calificados y que, en el momento de la oferta (inmediatamente antes de la ejecución de un contrato de arrendamiento), se verifique que cumplen con una de las definiciones de las preferencias que se describen a continuación. **24 CFR § 960.206**

##### 1. Preferencias locales

Hay 6 preferencias locales vigentes. Un solicitante calificará para una preferencia si califica en una o más de las siguientes categorías (que se definen en el Capítulo XIII, Definición de Términos):

- a. Preferencia de veterano: Esta es la preferencia más alta y se otorga a una familia cuyo jefe, cónyuge, co-jefe o único miembro es un veterano de las fuerzas armadas de los EE. UU. con una baja honorable o a la familia del cónyuge sobreviviente o co-jefe de dicho veterano.

El resto de las preferencias tienen el mismo peso.

- b. Preferencia por desastre: Los solicitantes desplazados por un desastre declarado por el gobierno federal o un desastre local<sup>9</sup> calificarán para esta preferencia si presentan su solicitud dentro de los 90 días posteriores a la fecha en que se declara el desastre (y la lista de espera está abierta en ese momento). Serán admitidos en el siguiente orden:
  - 1) Residentes de viviendas públicas existentes y participantes del programa HCV
  - 2) Solicitantes que no vivían anteriormente en viviendas asistidas, pero que cumplen con todos los demás criterios de solicitud.
- c. Preferencia de construcción de población mixta:<sup>10</sup> En los edificios diseñados para ser ocupados por familias de ancianos y discapacitados, las solicitudes de personas solteras que califiquen bajo las definiciones de familia de ancianos, familias discapacitadas y personas desplazadas tendrán una clasificación más alta que las de personas solteras que no sean ancianos, discapacitados o desplazados. Ninguna de estas propiedades ha sido designada formalmente para familias de ancianos y discapacitados.
- d. Preferencia de programas especiales: La ACHA puede reservar unidades en una propiedad o propiedades específicas para el uso de familias que reciben asistencia de una agencia de servicios sociales con la que la ACHA tiene un acuerdo formal en virtud del cual la ACHA proporciona vivienda a los solicitantes elegibles referidos por la agencia y la agencia continúa brindando apoyo a esas familias. Todos estos acuerdos formales serán adoptados por la Junta de Comisionados de la ACHA mediante resolución en una reunión pública debidamente notificada.
- e. Envejecimiento fuera del Cuidado de Crianza: ACHA otorgará una preferencia de

<sup>9</sup> Un desastre local es aquel que es declarado por el Estado o Condado o reconocido por el Director Ejecutivo y ratificado por la Junta de Comisionados.

<sup>10</sup> Esta preferencia no se aplicará a las unidades en propiedades de ocupación general.

admisión a una o más personas que están superando la edad del Cuidado de Crianza. Dos o más de estas personas, incluso si no están relacionadas por sangre, se considerarán una familia si eligen residir juntas y compartir recursos.

- f. Personas referidas por hogares de ancianos que no necesitan atención de enfermería a tiempo completo, pero que sí necesitan vivienda para personas de bajos ingresos.
- g. Informantes y testigos confidenciales de delitos: Los residentes actuales de viviendas públicas y los solicitantes que asisten al Departamento de Policía de ACHA, ya sea como informantes confidenciales o como testigos de delitos, recibirán admisión o transferencias a otras propiedades de ACHA siempre y cuando continúen cooperando con la Policía de ACHA y, cuando completen sus actividades de reducción del crimen, se les emitirán Vales de Elección de Vivienda para que puedan reubicarse.

- 2. A excepción de la Preferencia del Veterano, estas preferencias tienen el mismo peso y un solicitante puede calificar bajo cualquiera de las categorías anteriores. Dentro de cada nivel de preferencia, las solicitudes se ordenan por fecha y hora de solicitud o número de lotería, según corresponda.
- 3. Las familias que no califiquen para una de estas preferencias y todos los solicitantes de propiedades multifamiliares serán categorizados como solicitantes "sin preferencia local".
- 4. La clasificación entre los solicitantes con las mismas preferencias locales se realizará por fecha y hora de solicitud o número de solicitud (cualquiera que sea el sistema vigente).

K. Factores distintos de las preferencias que afectan a la selección de los solicitantes

- 1. Unidades accesibles: Para las unidades accesibles UFAS o ADAAG, las familias residentes y solicitantes que incluyan a un miembro con una discapacidad que se haya verificado que necesita las características de dichas unidades tendrán preferencia para la admisión sobre una familia que no incluya a un miembro con dicha discapacidad. Además, se dará preferencia a las personas que necesiten más características de una unidad específica sobre las personas que necesiten menos características de las unidades disponibles.

Cuando una unidad accesible UFAS esté disponible, se ofrecerá primero a un residente actual que necesite las características de la unidad y en segundo lugar (solo si no hay residentes que necesiten las características y aceptarán una transferencia) a una familia solicitante con un miembro que necesite las características de accesibilidad.

- 2. Objetivos de ingresos: Al menos el 40 por ciento de las admisiones a viviendas públicas de la lista de espera en cada año deberán ser familias de ingresos extremadamente bajos (según se define en el Capítulo XIII, Definición de términos).
- 3. Desconcentración: Si en algún momento, una de las propiedades de vivienda pública de ACHA tiene un ingreso promedio del inquilino un 15% más alto o más bajo que el ingreso promedio de toda la ACHA, los solicitantes cuyos ingresos ayudarán a que la propiedad esté dentro del 15% del ingreso promedio serán seleccionados para la admisión hasta que esté dentro del 15 por ciento del ingreso promedio de toda la ACHA. Además, ACHA puede ofrecer transferencias voluntarias de propiedades de mayores ingresos a propiedades de bajos ingresos para ayudar a lograr los objetivos de desconcentración. No es práctico tratar de atraer a los solicitantes de mayores ingresos a las propiedades de menores ingresos porque prácticamente no hay solicitantes de mayores ingresos para atraer.

L. Actualización de la lista de espera

Al menos una vez cada 18 meses, ACHA puede actualizar la lista de espera para asegurarse de que todos los solicitantes sigan interesados en vivir en una unidad de vivienda pública y



para garantizar que la información sobre los ingresos, la composición familiar y las preferencias de los solicitantes sea completamente precisa.

1. Los solicitantes serán contactados por correo postal o correo electrónico.
2. Se les pedirá a los solicitantes que informen cualquier cambio en la composición familiar, los ingresos ganados y no ganados y si califican para alguna preferencia.
3. Una vez que ACHA reciba noticias de los solicitantes, sus solicitudes se actualizarán.
4. Si los solicitantes no responden a la solicitud de actualización, o si las cartas enviadas por correo al solicitante se marcan como "no entregables", el solicitante será retirado de la lista de espera.
5. Las familias cuyas solicitudes son retiradas no tienen derecho a audiencias informales.

M. Gestión de registros

La información recibida por ACHA de cualquier agencia con respecto al tratamiento de drogas y antecedentes penales se manejará según lo exigen las regulaciones de HUD.

Todos los antecedentes penales se mantienen en un entorno seguro. Una vez que se completa el propósito para el que se obtuvieron los registros, los registros se destruyen permanentemente mediante trituración.

N. Pautas de ocupación: Aviso de Política de HUD, 18 de diciembre de 1998, Registro Federal y Código de Salud del Condado de Allegheny

1. Los apartamentos deberán ser ocupados por familias del tamaño adecuado. Esta política mantiene la utilidad de los apartamentos, al tiempo que los preserva del desgaste excesivo y la infrautilización.

**Estándar de Número Mínimo y Máximo de Personas por Unidad**

<u>Número de dormitorios</u>	<u>Mín. Personas/Unidad</u>	<u>Máx. Personas/Unidad</u>
	<u>(Tamaño de unidad más grande)</u>	<u>(Tamaño de unidad más pequeño)</u>
0HAB	1	1
1HAB	1	2
2HAB	2	4
3HAB	3	6
4HAB	5	8
5HAB	7	10

2. Una familia puede calificar para una unidad más pequeña que las enumeradas anteriormente, siempre que las habitaciones de la unidad tengan al menos 70 pies cuadrados para una sola persona y 50 pies cuadrados adicionales para cada persona adicional. Por lo tanto, para albergar a tres personas en un apartamento de un dormitorio, el dormitorio tendría que tener 170 pies cuadrados.
3. ACHA usará la designación de género elegida por la familia para cada miembro.
4. Los siguientes principios rigen el tamaño del apartamento para el cual una familia calificará. Por lo general, se espera que dos personas compartan un dormitorio. La guía a continuación explica cómo ACHA determina el tamaño de las unidades que se asignarán, pero cada familia, no ACHA, decide exactamente quién comparte un dormitorio. Las unidades se asignarán de manera que:

- a. A los niños menores de dos años se les puede asignar una habitación con cualquier otro niño o un padre, independientemente de su edad o sexo.
- b. A los niños de entre dos y diecisiete años y a los adultos se les asignarán habitaciones separadas, aunque el uso real de las habitaciones está determinado por la familia.
- c. A dos niños entre las edades de dos y diecisiete años del mismo sexo se les puede asignar una habitación siempre que la diferencia de edad de los niños sea de cinco años o menos. Si dos niños del mismo sexo tienen más de cinco años de diferencia, se les pueden ofrecer habitaciones separadas.
- d. A dos niños de entre dos y diecisiete años del sexo opuesto se les asignarán habitaciones separadas, aunque el uso real de las habitaciones está determinado por la familia.
- e. A dos adultos (mayores de dieciocho años) del mismo sexo se les puede asignar una habitación a menos que sean personas no emparentadas con discapacidades o sean hermanos.
- f. A dos adultos (dieciocho años o más) del sexo opuesto que sean cónyuges o co-jefes se les asigna un dormitorio.
- g. Dos adultos (dieciocho años o más) de sexos opuestos que no estén relacionados por sangre pueden compartir un dormitorio.
- h. A un padre soltero cabeza de familia se le asignará una habitación separada de su hijo mayor de dos años, aunque el uso real de las habitaciones está determinado por la familia.
- i. Se pueden hacer excepciones al tamaño de apartamento más grande permitido cuando se verifique que es necesario como una adaptación razonable para una persona con discapacidades. Si una persona con una discapacidad solicita una habitación adicional para el equipo relacionado con la discapacidad, ACHA inspeccionará el equipo antes de decidir si otorga o no la habitación adicional.
- j. Un niño por nacer se contará como una persona para determinar el tamaño del apartamento asignado.
- k. ACHA contará para la determinación del tamaño de la unidad a un niño que está temporalmente fuera del hogar porque el niño ha sido colocado en cuidado de crianza, cuidado familiar o está en la escuela, siempre y cuando se pueda verificar que el niño vivirá con la familia si es admitido.
- l. A un ayudante que vive en la casa se le puede asignar un dormitorio si hay una unidad del tamaño adecuado disponible. A los residentes solteros ancianos o discapacitados con asistentes que vivan en el lugar se les asignarán unidades de uno o dos dormitorios (no unidades de eficiencia).
- m. ACHA se reserva el derecho de relajar estos Estándares de Ocupación en propiedades difíciles de arrendar.
- n. El Código Local de Vivienda de dos personas por habitación es el estándar para el apartamento más pequeño que se le puede ofrecer a una familia <sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Se puede permitir que los apartamentos individuales con habitaciones muy pequeñas o muy grandes u otras situaciones específicas que inhiban o fomenten niveles de ocupación más bajos o más altos establezcan niveles de ocupación más bajos o más altos, siempre que los niveles de ocupación no discriminen sobre la base de la situación familiar.



- o. El tamaño de apartamento más grande que se le puede ofrecer a una familia sería de un dormitorio por miembro de la familia, teniendo en cuenta el tamaño y la composición de la familia.

### III. Plan de Selección y Asignación de Inquilinos

#### A. Organización de la lista de espera de solicitantes

##### 1. Listas de espera basadas en el sitio

ACHA ha establecido listas de espera basadas en el sitio para viviendas públicas y listas de espera basadas en el sitio para propiedades de crédito fiscal:

- a. Todas las propiedades de financiamiento mixto tienen listas de espera basadas en el sitio, al igual que las propiedades multifamiliares y basadas en proyectos de la Sección 8.
- b. Las preferencias descritas anteriormente en esta Política se utilizarán para establecer el orden de cada lista de espera basada en el sitio y todos los solicitantes conservarán su fecha y hora iniciales de solicitud/número de solicitud en la conversión. Los cambios en el tamaño de la familia solicitante no cambiarán la fecha y hora del solicitante ni el número de solicitud.
- c. A cada solicitante de vivienda pública se le permitirá elegir hasta tres propiedades de vivienda pública con unidades del tamaño y tipo que necesita el solicitante o puede elegir la "primera unidad disponible", lo que colocará al solicitante en todas las listas basadas en el sitio. La elección de la "primera unidad disponible" no es una preferencia: el solicitante aún tendrá que esperar a que todos los solicitantes anteriores con preferencias más altas sean alojados antes de recibir una oferta de unidad.
- d. Un solicitante que rechace una oferta de unidad sin una "buena causa" verificada, ya sea en una de las propiedades elegidas por el solicitante o, si el solicitante eligió la "primera unidad disponible", rechaza cualquier oferta de unidad, será eliminado de la lista de espera y no se le permitirá volver a presentar una solicitud durante 30 días y solo cuando la lista de espera esté abierta

#### B. Realización de ofertas unitarias a los cesionarios y solicitantes

1. Algunos trasladados (categorías B.1.3.a. y b.1) y b.2) recibirán ofertas de vivienda antes que los solicitantes de la lista de espera.
2. En todas las ofertas, ACHA no discriminará por motivos de raza, color, sexo, religión, origen nacional, discapacidad, preferencia sexual, identidad de género o estado familiar.
3. En concreto, se aplica el siguiente orden de ofertas:
  - a. Transferencias de emergencia; 24 **CFR § 966.4 (h)**
  - b. Traslados administrativos en el siguiente orden de categoría:
    - 1) Prioridad 1: Adaptaciones razonables para residentes con discapacidades 24 **CFR § 8.4**
    - 2) Prioridad 2: Acciones de ACHA que requieren que se desocupe una unidad. Dichas acciones podrían incluir la renovación, revitalización, demolición o disposición del edificio o complejo.
    - 3) Prioridad 3: La unidad es demasiado grande para la familia residente
    - 4) Nuevas admisiones de la lista de espera

5) Prioridad 4: La unidad es demasiado pequeña para la familia residente **24 CFR § 966.4(c)**

Para reducir las unidades vacantes, ACHA no ofrece transferencias solicitadas por los residentes

4. Para garantizar la igualdad de oportunidades y la no discriminación por motivos de raza, color, sexo, religión, preferencia sexual, identidad de género, origen nacional, discapacidad o estado familiar, el PLAN "A", el plan de oferta única, se utilizará para hacer ofertas de apartamentos a los solicitantes o transferidos de las listas de espera. **24 CFR § 1.4(2)(ii)**
5. Al primer solicitante calificado o transferido en secuencia en la lista de espera se le hace una oferta de un apartamento de tamaño y tipo apropiados en una propiedad que seleccionó.
6. Un solicitante/transferido debe aceptar la vacante ofrecida o ser eliminado de la lista de espera a menos que el solicitante rechace la oferta con una buena causa.
7. ACHA primero emparejará el apartamento disponible con el solicitante de mayor rango para un apartamento de ese tamaño, tipo y características especiales (si las hubiera). Las preferencias se utilizarán para determinar el orden de selección de la lista de espera. Si dos solicitantes necesitan el mismo tipo y tamaño de apartamento y tienen el mismo estado de preferencia local y de clasificación, el solicitante con la fecha y hora de solicitud más tempranas / número de solicitud más bajo recibirá la oferta anterior. **24 CFR § 960.206(c)**.
8. Si el tamaño de una familia solicitante cambia mientras está en la lista de espera, se requiere que la familia se comunique con ACHA para que puedan ser colocados en la sublista correcta por tamaño de unidad. La familia debe proporcionar documentación escrita del cambio de tamaño de la familia o debe utilizar el método de contacto que necesita un solicitante con una discapacidad. Si ACHA descubre que un cambio en el tamaño de la familia significa que una familia no puede ser procesada para una determinada unidad vacante, la familia será transferida a una lista para el tamaño correcto de la unidad. Es posible que algunos sitios no tengan unidades del tamaño que necesita la familia y se le permitirá a la familia seleccionar un sitio diferente o hasta 3 sitios.
9. Cuando el procesamiento de la solicitud se retrasa debido a la falta de verificaciones o a la falta de información concluyente sobre la evaluación, la solicitud de una familia se suspenderá hasta por 15 días hasta que se reciban las verificaciones necesarias. Esto significa que una persona que está más abajo en la lista de espera puede recibir una oferta de unidad antes que una persona que está más arriba en la lista de espera. Tan pronto como se reciban las verificaciones necesarias, la solicitud suspendida se volverá a colocar en la lista de espera en su posición anterior
10. Si se verifica que un miembro adulto de la familia solicitante tiene un arresto abierto (no resuelto) por actividad delictiva violenta o relacionada con drogas, la solicitud se suspenderá hasta por un año o hasta que el arresto se resuelva mediante absolucón, desestimación, condena o declaración de culpabilidad. El solicitante es responsable de mantener informada a la ACHA sobre el estado de todas las detenciones abiertas.
11. El solicitante debe aceptar cualquier apartamento ofrecido dentro de los cinco (5) días calendario posteriores a la fecha en que se comunique la oferta (por teléfono, correo o el método de comunicación designado por un solicitante con discapacidades) o la fecha en que se le muestre el apartamento o un apartamento equivalente, lo que ocurra más tarde.
12. Si el solicitante no acepta la oferta de unidad dentro de los cinco (5) días calendario, será retirado de la lista de espera. Los solicitantes no pueden recibir una oferta de vivienda pública durante 12 meses a partir de la fecha en que rechazaron una oferta de unidad o no

respondieron a una oferta de unidad.

13. Todas las ofertas realizadas por teléfono serán confirmadas por carta de primera clase<sup>12</sup>.

- a. Si hay más de un apartamento del tamaño y tipo apropiados disponibles, el primer apartamento que se ofrecerá será el apartamento que está o estará listo para mudarse primero.
- b. Si dos unidades están listas para mudarse el mismo día, el primer apartamento que se ofrecerá será el apartamento que quedó vacante primero.

#### C. Unidades accesibles

1. Antes de ofrecer un apartamento accesible<sup>13</sup> a un solicitante no discapacitado, ACHA ofrecerá tales unidades:
  - a. Primero, a un residente actual de vivienda pública con una discapacidad que requiere el mayor número de las características especiales del apartamento vacante. **1424 CFR § 8.27(1)(a)**
  - b. En segundo lugar, a un solicitante calificado elegible en la lista de espera que tenga una discapacidad que requiera el mayor número de características especiales del apartamento vacante. **24 CFR § 8.27(1)(b)**
2. Al ofrecer un apartamento accesible/adaptable a un solicitante no discapacitado, ACHA requerirá que el solicitante acepte mudarse a un apartamento no accesible disponible dentro de los 30 días cuando un residente actual o un solicitante con una discapacidad necesite el apartamento. Este requisito también se refleja en el contrato de arrendamiento. **24 CFR § 8.27 (2)**
3. Si una familia solicitante incluye a un miembro con una discapacidad visual o auditiva, la ACHA adaptará rápidamente la unidad (a costo de la ACHA) para ofrecerla a la familia para que sea totalmente accesible para la discapacidad del miembro de la familia, ya sea que el dos por ciento de las unidades de la propiedad ya sean accesibles para personas con discapacidades auditivas o visuales.

#### D. Administración de las listas de espera de solicitantes y traslados

1. Las solicitudes de admisión y transferencia hacia y dentro de las propiedades de vivienda pública serán procesadas centralmente por el Coordinador de Proyectos Especiales. La admisión inicial, la gestión de la lista de espera, la selección y la asignación de viviendas (incluidas las transferencias) serán realizadas por el Coordinador de Proyectos Especiales. Las ofertas se pueden hacer en persona, por escrito o por teléfono desde la oficina central.
2. Nota: ACHA estará a cargo de la solicitud y transferencia en el proceso para TODAS las unidades/propiedades de vivienda pública. Las solicitudes de admisión a las unidades a precio de mercado en las propiedades del Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos serán procesadas por el personal del sitio y auditadas regularmente por ACHA.

---

<sup>12</sup> O por el método de comunicación solicitado por un solicitante con discapacidad

<sup>13</sup> Una unidad accesible es aquella que ha sido diseñada para ser utilizada por una persona que usa una silla de ruedas

<sup>14</sup> Por lo tanto, a una familia con un miembro que usa una silla de ruedas se le ofrecerá una unidad accesible antes que a una familia que necesita una ducha adaptada para sillas de ruedas pero que no tiene miembros que usen sillas de ruedas.

#### E. Transferencias

ACHA tiene dos tipos posibles de transferencias: Emergencia y Administrativas. La definición de cada uno se encuentra en la sección Transferencia.

1. Ciertas transferencias tienen prioridad sobre las nuevas admisiones (véase el párrafo B.1 de esta sección). A ciertas familias superpobladas se les pueden ofrecer "traslados familiares divididos". Esto solo ocurrirá si hay al menos dos adultos en la familia original dispuestos y capaces de ser cabezas de familia. En esta situación, a los dos adultos se les ofrecerá traslado a dos unidades diferentes más pequeñas en lugar de una unidad muy grande.
2. Los inquilinos en la lista de transferencia pueden rechazar las ofertas de transferencia por razones de "buena causa" sin perder su posición en la lista de transferencia.
3. Los inquilinos que rechacen una oferta de transferencia sin una buena causa serán eliminados de la lista de transferencia y los inquilinos cuyas transferencias sean obligatorias están sujetos a la rescisión del contrato de arrendamiento. **24 CFR § 955.4(c)**
4. Los inquilinos pueden usar el Procedimiento de Quejas de ACHA si ACHA les exige que se transfieran y no quieren hacerlo. **24 CFR § 966.50**

#### F. Supervisión de la selección y asignación de inquilinos

Los registros detallados de las unidades ofrecidas, incluida la ubicación, la fecha y las circunstancias de cada aceptación o rechazo de una oferta, se mantendrán y monitorearán utilizando el Procedimiento de ACHA sobre el Monitoreo de la Selección y Asignación de Inquilinos.

#### G. Vivienda Justa

1. Quejas: ACHA responderá a todas las quejas recibidas de los solicitantes e inquilinos que crean que se han violado sus derechos bajo la Ley de Vivienda Justa. ACHA mantendrá un registro escrito de cada queja, incluida la fecha, el nombre de la persona que presenta la queja, los nombres de todas las personas involucradas, la investigación de los hechos, el registro de la audiencia y la decisión final con respecto a la queja. A cada demandante se le proporcionará una notificación por escrito de la decisión o acción tomada.
2. Los solicitantes serán informados de su derecho a presentar una queja ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades de HUD. La información que describe cómo presentar quejas ante HUD se publica en la oficina de Solicitudes y Asignaciones y en todos los desarrollos de vivienda de ACHA

### **IV. Políticas de arrendamiento**

#### A. Política General de Arrendamiento

1. Los apartamentos se alquilarán sin distinción de raza, color, religión, sexo, edad<sup>15</sup>, orientación sexual, identidad de género, origen nacional, discapacidad y estado familiar. **24 CFR §§ 1.4 y 100**
2. Todas las unidades deben ser ocupadas por familias cuya única residencia sea el apartamento. **24 CFR § 966.4(f)**
3. Todas las unidades deben estar ocupadas de conformidad con un contrato de arrendamiento firmado por ACHA que cumpla con las regulaciones de HUD **24 CFR § 966.4** o, para

---

<sup>15</sup> Excepto en aquellas propiedades que estén debidamente designadas para familias de ancianos sin hijos, únicamente.

propiedades multifamiliares, el contrato de arrendamiento modelo de HUD.

4. ACHA no ofrecerá ni trasladará a una familia a un apartamento que no cumpla con los estándares básicos de habitabilidad, incluidos los estándares de ocupación de HUD. **24 CFR § 966.4(e)**
5. El contrato de arrendamiento deberá ser firmado por el jefe, el cónyuge y todos los demás miembros adultos de la familia y por el representante autorizado de ACHA, antes de la admisión real **24 CFR § 966.4 (p)**
6. El administrador deberá proporcionar una explicación de las disposiciones del contrato de arrendamiento antes de la mudanza o en el momento de la mudanza. La explicación debe estar en un idioma comprensible para el Residente o de una manera inteligible para una persona con discapacidad.
7. Los cambios en la composición familiar, los ingresos o el estado familiar entre la entrevista de elegibilidad y el arrendamiento serán procesados por el personal del sitio (ver III.d.1 y 2 arriba). Los cambios después del arrendamiento serán procesados por el Gerente u otro representante autorizado de ACHA.
8. Fianza:

Propiedades de Vivienda Pública:

- a. El residente deberá pagar un depósito de garantía en el momento del arrendamiento o, con el permiso de ACHA, se le permitirá pagar parte del depósito de garantía en el momento del arrendamiento y el resto durante los primeros seis meses de arrendamiento como un cargo adicional al alquiler.
- b. El depósito de seguridad para las nuevas familias de ancianos o discapacitados será el mayor de \$ 200 o un mes de alquiler.
- c. El depósito de seguridad para las nuevas familias que no sean ancianos y no discapacitados será el mayor de \$200 o un mes de alquiler.
- d. Para todos los residentes actuales, el monto del depósito de seguridad ya pagado no se incrementará mientras el residente viva en cualquier propiedad de ACHA (incluidas las situaciones en las que una familia se transfiere de una propiedad a otra).
- e. Si un residente se transfiere de una propiedad a otra, el depósito de seguridad debe aplicarse a la nueva unidad y no aumentará. Si, después de realizar una inspección de mudanza de la unidad anterior, se adeudan daños u otros cargos, ACHA le cobrará al residente pero no usará el depósito de seguridad para pagar los cargos. La disposición del depósito de seguridad solo ocurrirá cuando el residente abandone el programa.

Propiedades multifamiliares y de crédito fiscal:

ACHA cumplirá con los requisitos de depósito de seguridad de HUD como se indica en el Manual 4350.3 según se revise de vez en cuando para todas las propiedades multifamiliares.

En las propiedades de crédito fiscal, el monto del depósito de seguridad se establece en el Plan de Selección de Inquilinos de la propiedad y puede variar de una propiedad a otra.

9. Los depósitos para mascotas son adicionales al depósito de seguridad, de acuerdo con la Política y Procedimiento para Mascotas de ACHA. **24 CFR § 966.4(b)(5)** Además, ACHA puede cobrar una tarifa mensual nominal por mascota para compensar los costos asociados con las mascotas. Los animales de asistencia que los residentes con discapacidades hayan verificado que necesitan no son mascotas y no se requieren depósitos por mascotas ni tarifas por mascotas.



10. Si un residente es transferido de un apartamento de ACHA a otro, se ejecutará un nuevo contrato de arrendamiento para la vivienda a la que se muda la familia. **24 CFR § 966.4 (a)(ii)**
11. Si en cualquier momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento, un cambio en el estado del residente resulta en la necesidad de cambiar o enmendar cualquier disposición del contrato de arrendamiento, ya sea: **24 CFR § 966.4(c)**
  - a. Se ejecutará un nuevo contrato de arrendamiento, o
  - b. Se ejecutará un Aviso de Ajuste de Renta, o
  - c. Se preparará una cláusula adicional apropiada y se hará parte del contrato de arrendamiento existente.

Todas las copias de dichos anexos o inserciones deben estar fechadas y firmadas por el Residente y por el Director Ejecutivo u otro representante autorizado de ACHA. **24 CFR § 966.4 (o)**

12. Al momento del arrendamiento, el nuevo residente recibirá una copia del contrato de arrendamiento de ACHA correspondiente y los siguientes anexos:
  - a. Política de mascotas.
  - b. Política de Servicio Comunitario (solo vivienda pública).
  - c. Ordenanzas municipales aplicables (si corresponde).
  - d. Otros anexos de arrendamiento según lo estipulado en la Parte 1 del Contrato de Arrendamiento.
13. Si, en cualquier momento, el jefe de familia muere o abandona la unidad por cualquier motivo (institucionalización, formación de un nuevo hogar en otro lugar), ACHA permitirá que los miembros restantes de la familia permanezcan en la unidad siempre y cuando:
  - a. El resto de los miembros de la familia informan de la muerte o partida de la cabeza dentro de los diez días siguientes al suceso.
  - b. Todavía hay al menos un miembro que figuraba en el contrato de arrendamiento del apartamento
  - c. La familia incluye a una persona que es mayor de edad capaz de ejecutar un contrato de arrendamiento.
14. A los residentes no se les permite permitir que los inquilinos ocupen sus apartamentos. La violación de esta disposición es motivo de rescisión del contrato de arrendamiento.
15. A los residentes no se les permite permitir que un ex residente de ACHA que ha sido desalojado ocupe su unidad, ni siquiera como visitante. La violación de esta disposición es motivo de rescisión del contrato de arrendamiento.
16. Los residentes deben avisar a ACHA si se ausentarán del apartamento por más de 7 días. Los residentes deberán notificar al administrador, asegurar el apartamento y proporcionar un medio para que ACHA se comunique con el residente en caso de emergencia. El hecho de no informar a ACHA de una ausencia prolongada es motivo de rescisión del contrato de arrendamiento.

#### B. Mostrar unidades antes del arrendamiento

1. Los solicitantes pueden tener la oportunidad de ver la unidad que se ofrece o una unidad de muestra similar antes de aceptar la oferta y arrendar el apartamento.
2. ACHA no mostrará ni trasladará a una familia a una unidad que no cumpla con los estándares

básicos de habitabilidad, incluidos los estándares de ocupación aplicables de ACHA.

C. Adiciones y Eliminaciones de la Familia y el Hogar Residente

1. Solo las personas enumeradas en el formulario de certificación y contrato de arrendamiento más recientes, o agregadas de acuerdo con la ley o Esta política, se le permitirá ocupar una unidad de vivienda **24 CFR § 966.4(a)(v)**.
2. Los niños se agregarán a las familias si nacen o son adoptados por un miembro de la familia o si un tribunal otorga la custodia a un miembro adulto de la familia que figura en el contrato de arrendamiento.
3. Por lo general, ACHA aprobará la adición de un miembro adulto de la familia o del hogar solo cuando esa persona pase la evaluación y no supere a la familia en la unidad que ocupa actualmente.
4. Los residentes que permiten que personas no autorizadas ocupen sus unidades están sujetos a la terminación del contrato de arrendamiento y al desalojo.

D. Visitantes

1. Se permiten visitantes durante la noche en una unidad de vivienda siempre que no tengan antecedentes de comportamiento en las instalaciones de ACHA que constituyan una violación del contrato de arrendamiento.
2. A las personas a las que se les ha prohibido el acceso a una propiedad de vivienda pública no se les permitirá visitar a los residentes de viviendas públicas. Además, estarán sujetos a arresto por allanamiento de morada. Los inquilinos que permiten las visitas de personas prohibidas están sujetos a la rescisión del contrato de arrendamiento y al desalojo.
3. Los residentes deben registrar a todos sus visitantes durante la noche con el administrador de la propiedad. El formulario de registro permite a ACHA realizar una verificación de antecedentes penales de los visitantes adultos que pasan la noche, sin embargo, ACHA no realizará una verificación de antecedentes penales de un visitante a menos que ACHA tenga motivos para creer que el visitante realmente vive en la unidad de ACHA o si ACHA recibe quejas sobre el comportamiento del visitante de otros residentes o personal policial.
4. En las propiedades de ACHA, un huésped puede visitar durante la noche durante un total de 14 días/noches en cualquier período de doce meses. Los huéspedes pueden visitar la propiedad durante más de 14 días/noches con el permiso por escrito del administrador de la propiedad.

**V. Política de transferencia**

A. Política General de Transferencias

1. Las transferencias se realizan dentro y entre propiedades sin distinción de raza, color, orientación sexual, identidad de género, origen nacional, sexo, religión o estado familiar. Los residentes pueden ser transferidos para acomodar una discapacidad. Las transferencias se realizarán de acuerdo con el Procedimiento de Transferencia de ACHA. **24 CFR § 100.5**
2. Los residentes no serán transferidos a una unidad de vivienda de igual tamaño, excepto para aliviar las dificultades del residente u otras condiciones indeseables según lo determine el Director de Operaciones o la persona designada, o como un incentivo para los residentes de alto rendimiento.
3. Los residentes recibirán una oferta de traslado. El rechazo de esa oferta sin una buena causa dará lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento para las transferencias obligatorias o

a la eliminación del hogar de la lista de transferencias voluntarias. **24 CFR § 1.4(2)(ii)**

4. No hay ningún requisito de notificación para las transferencias de emergencia. Todas las demás categorías de transferencias recibirán la cantidad apropiada de notificación requerida por las leyes del Estado del Estado.
5. Cuando sea posible, ACHA permitirá que un residente de vivienda pública con buena reputación elija la propiedad a la que transferirse para unidades de rehabilitación o reurbanización, siempre y cuando haya unidades del tamaño y tipo correctos para el residente que se transfiere. Los residentes que están sujetos a transferencias obligatorias no tienen derecho a esperar hasta que haya una unidad adecuada disponible en la propiedad que prefieran, sino que cada residente recibirá una selección de las unidades disponibles que sean del tamaño y tipo correctos.
6. Los residentes no pueden ser transferidos entre programas de vivienda. Esto incluye transferencias de viviendas públicas (incluidas las unidades ACC en propiedades de crédito fiscal) a propiedades de viviendas multifamiliares o viviendas a precio de mercado LIHTC, pero los residentes pueden ser transferidos dentro de dichas propiedades.

#### B. Tipos de transferencias

1. El orden en que se transfieren las familias será jerárquico por categoría que se establece a continuación.
  - a. Las transferencias de emergencia son obligatorias y se realizan cuando ACHA determina que las condiciones de la unidad o el edificio representan una amenaza inmediata para la vida, la salud o la seguridad de los residentes o para resolver problemas de naturaleza potencialmente mortal que no están relacionados con las condiciones del edificio o la unidad, como una transferencia de VAWA o una transferencia de protección de testigos. **24 CFR § 966.4(h)**
    - 1) ACHA no está obligada a dar aviso previo de una Transferencia de Emergencia.
    - 2) Las condiciones de emergencia que ocurran debido al abuso o negligencia de los residentes serán motivo para transferencias de emergencia, sin embargo, se le cobrará al residente por los daños causados al apartamento<sup>16</sup>. **24 CFR § 966.4(h)**
    - 3) La negativa a aceptar una transferencia de emergencia es motivo de rescisión del contrato de arrendamiento y desalojo.
    - 4) La negativa a aceptar una transferencia de VAWA NO es motivo para la terminación del contrato de arrendamiento, sin embargo, la ACHA no puede ser considerada responsable de cualquier violencia que ocurra después de que se rechace una transferencia de VAWA.
  - b. Traslados administrativos: Estos traslados tendrán prioridad sobre las nuevas admisiones.
    - 1) Prioridad 1: Transferencias administrativas voluntarias para trasladar a los residentes con discapacidades a unidades accesibles o unidades con características que se adapten mejor a sus discapacidades que las de sus apartamentos actuales.

Esta categoría también incluye los traslados obligatorios de inquilinos sin discapacidades de unidades accesibles cuando nadie en su familia necesita las

---

<sup>16</sup> El residente puede impugnar cualquier cargo por daños y perjuicios utilizando el Procedimiento de quejas de ACHA

características de accesibilidad, a unidades regulares para que una familia que necesite las características de accesibilidad pueda ocupar la unidad accesible. **24 CFR § 8.27(1)**

- 2) Esta prioridad de transferencia también cubre las transferencias de personas de apartamentos de vida independiente a una propiedad con servicios de apoyo enriquecidos cuando dichos servicios son necesarios para preservar la tenencia de la persona con discapacidades.
  - 3) Prioridad 2:
  - 4) Prioridad 3: Transferencias de desconcentración: Transferencias voluntarias ofrecidas a los residentes de propiedades con ingresos promedio más altos de los inquilinos a propiedades con ingresos promedio más bajos y transferencias voluntarias ofrecidas a los residentes de propiedades con ingresos promedio más bajos a propiedades con ingresos promedio más altos de inquilinos. El objetivo de estas ofertas de transferencia es llevar el ingreso promedio de los inquilinos en cada propiedad familiar de vivienda pública dentro del 15% del promedio de ACHA para dichas propiedades.
  - 5) Prioridad 4: Transferencias obligatorias para sacar a las familias de las unidades que son demasiado grandes para las familias. **24 CFR § 966.4(c)**
  - 6) Prioridad 5: Transferencias obligatorias para sacar a las familias de las unidades que son demasiado pequeñas para las familias.
2. Siempre que sea posible, las transferencias se realizarán dentro del área de un residente u otra ubicación de la elección del residente, pero los residentes no tienen derecho a retrasar una transferencia porque una unidad en la ubicación que prefieren no está disponible en el momento en que se les solicita la transferencia.

#### C. Prioridades para las transferencias

1. Como se describe en el Capítulo de Selección y Asignación de Inquilinos de esta política, las transferencias serán clasificadas en sus categorías apropiadas por el personal de Admisión y Colocación. Las ofertas de apartamentos se realizarán en el siguiente orden:
  - a. Traslados de emergencia.
  - b. Traslados administrativos en el siguiente orden de categoría:
    - 1) Prioridad 1: Adaptaciones razonables para residentes con discapacidades
    - 2) Prioridad 2: Transferencias iniciadas por ACHA para permitir la construcción o revitalización
    - 3) Prioridad 3: Transferencias de desconcentración
    - 4) Prioridad 4: Sobrevivienda
    - 5) Nuevos ingresos de la lista de espera.
    - 6) Prioridad 5: Hacinamiento

#### D. Residentes en regla

1. En general, los residentes serán considerados para traslados solo si el jefe de familia y otros miembros de la familia e invitados bajo el control del residente:
  - a. Estar al día con el alquiler sin saldo impago en cualquier momento de los últimos 12 meses o estar al día con un acuerdo de pago durante los últimos 12 meses.

- b. Está al día con los pagos de servicios públicos a ACHA o al proveedor de servicios públicos o está al día con cualquier acuerdo de pago con la ACHA o el proveedor de servicios públicos.
  - c. Cumplen con los términos del contrato de arrendamiento y cualquier término adicional que deba agregarse a ese contrato de arrendamiento por la ley federal. Las violaciones del contrato de arrendamiento deben documentarse mediante avisos de violaciones del contrato de arrendamiento u otra evidencia de violaciones graves o repetidas de los términos materiales del contrato de arrendamiento.
  - d. Cumplir con los estándares razonables de limpieza y no tener violaciones de arrendamiento de limpieza documentadas por informes de inspección de limpieza u órdenes de trabajo que reflejen un patrón de daño causado por una limpieza deficiente; y
  - e. No haber destruido, desfigurado, dañado o eliminado ninguna parte de un apartamento o el desarrollo según lo documentado por los informes de inspección de limpieza u órdenes de trabajo que reflejen un patrón de daño o abuso.
2. Se pueden hacer excepciones a los requisitos de buen historial para transferencias de emergencia, transferencias de VAWA o cuando sea una ventaja para ACHA<sup>17</sup> para realizar la transferencia. La excepción al requisito de buen registro será hecha por el administrador central de transferencias teniendo en cuenta la recomendación del Gerente.
  3. En ausencia de una determinación de excepción, la siguiente política se aplica a las transferencias:
    - a. Si se debe alquiler atrasado, el residente no será transferido hasta que se establezca un plan de pago o, si los planes de pago anteriores han fallado, el alquiler atrasado se pague en su totalidad.
    - b. Un residente con violaciones de las normas de limpieza no será transferido hasta que pase una inspección de limpieza de seguimiento. Además, se requerirá que dichos transferidos mantengan un buen registro de limpieza durante al menos los primeros 6 meses después de una transferencia.

E. Costo de las transferencias

1. ACHA pagará el costo de las transferencias que inicie y las transferencias de adaptaciones razonables, pero no las debidas a cambios en el tamaño de la familia (hacinamiento y sobrevivencia) o cambio en el nivel de ingresos.
2. Las transferencias relacionadas con la modernización o revitalización incluirán los gastos de mudanza, incluido el costo de desconectar y volver a conectar los servicios públicos.

F. Transferencias en Propiedades de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos y basadas en proyectos de la Sección 8

No todas las propiedades que ACHA posee y administra son propiedades de vivienda pública. Algunos son desarrollos multifamiliares de nueva construcción de la Sección 8 y otros son propiedades LIHTC. Debido a que ACHA opera propiedades bajo múltiples programas, los inquilinos de viviendas públicas no pueden transferirse hacia o desde estas propiedades. En cambio, deben ser procesados como solicitantes.

Los inquilinos actuales de los desarrollos basados en proyectos de la Sección 8 o las propiedades de crédito fiscal pueden ser transferidos dentro de las propiedades, pero no a otros desarrollos.

---

<sup>17</sup> Por ejemplo, una persona soltera vive sola en una unidad de tres dormitorios y no quiere mudarse



Estas transferencias serán manejadas por el Coordinador de Proyectos Especiales de ACHA,

## **VI. Reexámenes anuales de los ingresos y las circunstancias familiares**

### **A. Elegibilidad para la ocupación continua**

Los residentes que cumplan con los siguientes criterios serán elegibles para la ocupación continua:

1. Calificar como una familia como se define en la Sección XIII de esta póliza.<sup>18</sup>
2. Están en pleno cumplimiento con las obligaciones y responsabilidades de los residentes como se describe en el contrato de arrendamiento de la vivienda, según lo documentado por la falta de avisos de violación del contrato de arrendamiento en sus archivos. **24 CFR § 966.4(f)**
3. Cuyos miembros de la familia tienen números de Seguro Social verificados. **24 CFR § 5.216**
4. Que cumplan con los estándares de HUD sobre ciudadanía o estatus migratorio o que paguen un alquiler prorrateado **24 CFR § 5.5**
5. Que cumplan con los requisitos de servicio comunitario de la ACHA, si corresponde.<sup>19</sup>

### **B. Miembros restantes de la familia y deudas previas**

1. Si el jefe de familia fallece o abandona la unidad, se permite la ocupación continua por parte de los miembros restantes de la familia solo si:
  - a. La familia reporta la partida (o muerte) del jefe de familia dentro de los 10 días siguientes al suceso: y
  - b. La familia incluye un miembro que puede pasar la evaluación y es mayor de edad para ejecutar un contrato de arrendamiento o es un menor emancipado reconocido por el tribunal; y
  - c. El nuevo jefe firma un nuevo contrato de arrendamiento dentro de los 10 días calendario posteriores a la salida/muerte del jefe anterior.
2. Los miembros restantes de la familia de 18 años o más serán responsables de las deudas contraídas por el ex jefe o cónyuge.
3. ACHA no responsabilizará a los miembros restantes de la familia (que no sean el jefe o el cónyuge) por ninguna parte de la deuda contraída antes de que el miembro restante cumpliera los 18 años.

### **C. Reexaminaciones**

1. Reexámenes regulares: ACHA deberá, al menos una vez cada 12 meses, volver a examinar la composición familiar y los ingresos de todas las familias residentes. **24 CFR § 960.257**
2. Reexaminaciones especiales: Cuando no sea posible estimar los ingresos familiares con precisión, se hará una determinación temporal con respecto a los ingresos y se programará una reexaminación especial cada 120 días hasta que se pueda hacer una estimación razonablemente precisa de los ingresos. **24 CFR § 5.609(d)**

---

<sup>18</sup> A los efectos de la ocupación continua, los miembros restantes de la familia califican como familia siempre que al menos uno de ellos sea mayor de edad para ejecutar un contrato de arrendamiento. Los miembros restantes de la familia también pueden incluir a menores emancipados reconocidos por el tribunal menores de 18 años

<sup>19</sup> aplicable a ciertos adultos que no están exentos porque son ancianos, discapacitados e incapaces de trabajar, trabajar o participar en programas educativos o de capacitación laboral calificados

3. Se llevará a cabo una reevaluación especial cuando haya un cambio en el jefe de familia que requiera que un miembro restante de la familia asuma las responsabilidades de un arrendatario. **24 CFR § 960.257**
4. Familias de cero ingresos: A menos que la familia tenga ingresos que se excluyan para el cálculo del alquiler (por ejemplo, la familia recibe fondos estatales para el cuidado de niños de crianza), las familias que reportan cero ingresos tendrán sus circunstancias examinadas cada 90 días hasta que tengan un ingreso estable. Según lo exigen las regulaciones federales, las contribuciones monetarias o no monetarias de personas que no residen en la unidad de vivienda para cualquier propósito que no sea el pago o reembolso de gastos médicos se considerarán ingresos. **24 CFR § 5.609**
5. Si ACHA está terminando el contrato de arrendamiento de un residente cuando el residente está programado para una nueva reexaminación, la reexaminación se completará pero no se ejecutará un nuevo contrato de arrendamiento:
  - a. Si ACHA prevalece en la acción de terminación del contrato de arrendamiento, no se ejecutará un nuevo contrato de arrendamiento y el residente será desalojado.
  - b. Si el residente prevalece en la acción de rescisión del contrato de arrendamiento, se ejecutará un nuevo contrato de arrendamiento.
6. Acción después de la reexaminación: Si hay algún cambio en el alquiler, se emitirá un Aviso de ajuste de alquiler. **24 CFR § 966.4(a)(3)**
  - a. Si se requiere algún cambio en el tamaño del apartamento, el residente será colocado en una lista de transferencia de acuerdo con los criterios de transferencia descritos anteriormente en esta política y trasladado a un apartamento apropiado cuando haya uno disponible. **24 CFR § 966.4(c)(3)**
  - b. El Aviso de ajuste de alquiler incluirá el alquiler actual, el nuevo alquiler, la fecha en que el nuevo alquiler entra en vigencia, el motivo del ajuste de alquiler y el hecho de que el residente tiene derecho a solicitar una audiencia de queja si no está de acuerdo o no entiende el nuevo alquiler.
7. Fecha de entrada en vigor de los ajustes
  - a. Los residentes serán notificados por escrito de cualquier ajuste de alquiler, incluida la fecha de vigencia del ajuste.
  - b. Las disminuciones de alquiler entran en vigor el primer día del mes siguiente al informe de un cambio. Las disminuciones de ingresos reportadas o verificadas después de la fecha límite de la contabilidad del inquilino entrarán en vigencia el primer día del segundo mes con un crédito retroactivo al primer mes.
  - c. Los aumentos de alquiler (excepto los debidos a tergiversación) requieren un aviso de 30 días y entran en vigencia el primer día del mes siguiente.
  - d. Los aumentos de alquiler debido a la tergiversación son retroactivos al primer día del mes siguiente al evento que se tergiversó o no se informó.

#### D. Inquilinos con ingresos excesivos

Si se encuentra en una reexaminación anual o en un ajuste intermedio que los ingresos de una familia exceden el "Límite de Ingresos Superiores" (2.4 veces el Límite de Ingresos Muy Bajos basado en el tamaño de la familia), se notificará a la familia de la siguiente manera:

- Que si sus ingresos continúan excediendo el límite de ingresos por encima del límite



durante los próximos 24 meses consecutivos, se les exigirá que se muden de una vivienda pública dentro de los seis meses posteriores a esa fecha.

- Que si sus ingresos caen por debajo del límite de ingresos excesivos en cualquier momento de los próximos 24 meses, deben solicitar un ajuste provisional al alquiler y pueden permanecer en una vivienda pública.
- Que se volverán a certificar 12 meses después de la primera determinación de que están por encima de los ingresos, y nuevamente a los 24 meses después de la determinación inicial de ingresos por encima de los ingresos.
- Que si creen que sus ingresos se han determinado incorrectamente, pueden solicitar una audiencia de queja.

### **VII. Ajustes Provisionales de Renta: Modificación del Sistema de Renta Fija**

#### **A. Ajuste de la renta entre las reexaminaciones regulares**

- 1. Los residentes están obligados a informar todos los cambios en la composición o el estatus de la familia a la 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 residentes deben informar las disminuciones de ingresos de inmediato. **Los residentes 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:**

<b>CAMBIO DE INGRESOS</b>	<b>ACCIÓN ACHA</b>
(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 <sup>20</sup> .	• Procesar la reducción provisional de la renta si la disminución de ingresos durará más de 30 días. <b>24 CFR § 5.609</b>
b) Aumento de las deducciones familiares comprobadas	• Procesar la reducción provisional de la renta si la disminución de ingresos durará más de 30 días. <b>24 CFR § 5.609</b>
c) Aumento de los ingresos después de que la ACHA conceda una reducción provisional de la renta.	• Procesar el aumento provisional de la renta para 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 reexaminación regular. <b>24 CFR § 960.255</b>

<sup>20</sup> 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**).

(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 el 1 de enero a menos que su COLA ocurra en diciembre, en cuyo caso el aumento de la renta de COLA ocurrirá el 1 de febrero.
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 el Inquilino tergiversó los ingresos o las deducciones.	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 Residente reclame ingresos cero	• Tramitar un aumento provisional de renta.

3. ACHA procesará un aumento provisional en el alquiler solo si:
  - a. el residente ha tergiversado o no ha informado de los hechos en los que se basa el alquiler, por lo que el alquiler que el residente está pagando es menor de lo que debería haber hecho<sup>21</sup>; o
  - b. los ingresos del residente aumentan después de que se le concedió una disminución provisional de la renta; o
  - c. el residente 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 la ACHA. **24 CFR § 960.259(c)**
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.
  - b. A los residentes que informen disminuciones en los ingresos que se espera que duren más de 30 días se les procesará un ajuste provisional.
6. Los residentes a los que se les concede una reducción en el alquiler deben presentarse para reexaminaciones especiales a intervalos determinados por el Administrador de Vivienda. 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 residentes 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

<sup>21</sup> ACHA aplicará cualquier aumento en el alquiler retroactivo al mes siguiente al mes en que ocurrió la tergiversación.

asistencia social; o

- b. El Departamento de Bienestar Social ha reducido el subsidio porque la familia no cumplió con los requisitos de autosuficiencia económica.
8. Si un residente impugna la reducción de su subvención por parte del departamento de asistencia social, no se procesará una reducción provisional de la renta hasta que el departamento de asistencia social resuelva el asunto.
9. Si el departamento de bienestar social confirma la reducción de la subvención, el residente deberá pagar una renta retroactiva sobre la reducción provisional de la renta 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*

#### B. Cambios provisionales en la composición familiar

1. Todos los cambios en la composición familiar deben ser reportados dentro de los diez días posteriores a su ocurrencia. Ciertos tipos de cambios no requieren aprobación previa de la ACHA, pero deben informarse dentro de los diez días si ocurren, incluidos:
  - a. Alguien que figura en el contrato de arrendamiento dejando la unidad.
  - b. Nacimiento, adopción o custodia otorgada por el tribunal de un niño.
  - c. Cualquier miembro de la familia, incluido el único miembro, que esté fuera de la unidad durante 90 días consecutivos se considerará ausente permanentemente a menos que ACHA lo apruebe por escrito
  - d. Si algún miembro, incluido el único miembro, es encarcelado durante 90 días consecutivos o más, se considerará ausente permanentemente. La ACHA puede conceder una excepción para las personas que están ausentes debido al encarcelamiento previo al juicio, para los condenados a "programas alternativos al encarcelamiento, supervisión comunitaria o arresto domiciliario".
  - e. Ausencia por razones médicas: Si un miembro de la familia abandona el hogar para ingresar a una instalación como un hospital, un hogar de ancianos o un centro de rehabilitación, ACHA buscará el asesoramiento del médico calificado del miembro sobre la probabilidad y el momento de su regreso. Me confiné permanentemente en un asilo de ancianos; El miembro de la familia se considerará ausente permanentemente. Si el médico declara que el miembro de la familia regresará en menos de 180 días, el miembro de la familia no se considerará ausente permanentemente siempre y cuando se continúe pagando el alquiler y otros cambios.
2. Las adiciones de las siguientes personas deben solicitarse por escrito y requieren un permiso por escrito de ACHA **antes de** que las personas puedan mudarse al apartamento:
  - a. Familiar adulto (incluido un nuevo cónyuge).
  - b. Niño o niños adoptivos.
  - c. Adulto adoptivo.
  - d. Ayudante interno.
  - e. Niño bajo cuidado familiar.
3. Todos los adultos que se proponen para ser agregados a una familia u hogar deben ser evaluados por la división de ocupación y, con la excepción de los asistentes internos, no deben abarrotar la unidad.

4. Cuando el cambio en el tamaño de la familia requiera que la familia se transfiera a una unidad más pequeña o más grande, la familia se colocará en la lista de transferencia tan pronto como se verifique el cambio en las circunstancias familiares. Las transferencias se procesarán de acuerdo con esta política.

C. Fecha de entrada en vigor de los ajustes de alquiler

Los residentes serán notificados por escrito de cualquier ajuste de alquiler, incluida la fecha de vigencia del ajuste.

1. Las disminuciones de alquiler entran en vigor el primer día del mes siguiente al informe de un cambio. Las disminuciones de ingresos reportadas o verificadas después de la fecha límite de la contabilidad del inquilino entrarán en vigencia el primer día del segundo mes con un crédito retroactivo al primer mes.
2. Los aumentos de alquiler (excepto los debidos a tergiversación) requieren un aviso de 30 días y entran en vigencia el primer día del segundo mes después de las circunstancias que llevaron al aumento.

D. Desasignaciones de Ingresos del Trabajo: Propiedades de Vivienda Pública/Residentes de ACC SOLAMENTE

1. Cualquier residente adulto de vivienda pública que califique para una Desasignación por Ingreso del Trabajo antes del 31/12/23 recibirá los 24 meses completos de beneficio. A partir del 1/1/24, el beneficio de Desasignación por Ingreso del Trabajo se suspenderá debido a la ley federal revisada.
2. Si un residente va a trabajar o tiene ingresos del trabajo nuevos o adicionales y califica a más tardar el 31/12/23 bajo uno de los siguientes tres criterios, esa persona recibirá una Deducción por Ingreso del Trabajo (EID, por sus siglas en inglés) como se describe a continuación. Para calificar, un residente de vivienda pública:
  - 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 se 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 residente 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 basada en el cincuenta por ciento del ingreso incremental del trabajo del residente.
5. Los períodos de desestimación descritos en los números 3 y 4 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. Durante el período en que el residente no esté empleado, el alquiler se basará en los ingresos reales del residente.

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. Los residentes pueden calificar para un EID retroactivo si **se cumplen todas las** siguientes condiciones:
  - a. Los residentes calificaron para un EID después del 10/1/99; y
  - b. El residente reportó el aumento de ingresos; y
  - c. ACHA aumentó el alquiler del residente; y
  - d. El residente pagó el aumento del alquiler.
10. Antes de que se determine el monto potencialmente adeudado a un residente por un crédito retroactivo de alquiler, se deducirá cualquier monto adeudado a ACHA por el residente.
11. Si un residente califica para un EID retroactivo como se describe en "8" anterior, él/ella tendrá derecho a la opción de un pago del monto retroactivo adeudado como se calculó anteriormente, o un crédito de alquiler prospectivo.

### **VIII. Políticas de rescisión del contrato de arrendamiento**

#### **A. Política General: Rescisión del Contrato de Arrendamiento**

Tanto ACHA como el Residente pueden rescindir el arrendamiento en cualquier momento de acuerdo con todas las leyes federales, estatales y locales aplicables y los términos del contrato de arrendamiento **24 CFR § 966.4(I)**.

#### **B. Acuerdos de pago de inquilinos para evitar la rescisión**

Cada vez que una familia inquilina le debe dinero a ACHA, debe ser reembolsado. Si la familia no puede pagar la deuda en 30 días, ACHA les ofrecerá un acuerdo de pago.

Si la familia ya está sujeta a un acuerdo de pago, NO se les ofrecerá un acuerdo posterior hasta que el primero se cumpla en su totalidad.

El acuerdo de pago es un documento formal por escrito firmado por el inquilino y ACHA en el que el inquilino reconoce una deuda de una cantidad específica y se compromete a pagar la cantidad adeudada en períodos de tiempo específicos.

Es política de ACHA que las deudas superiores a \$2000 deben pagarse en un plazo de 48 meses, las deudas entre \$1000 y \$1999 deben pagarse en un plazo de 24 meses y las cantidades inferiores a \$1000 deben pagarse en un plazo de 12 meses.

El monto del reembolso debe ser asequible y, por lo general, no excederá el 10 por ciento del ingreso mensual ajustado de la familia en la mayoría de los casos. Esto significa que el inquilino pagará un total del 40 por ciento de su ingreso ajustado mensualmente: su alquiler normal de



inquilino más el monto del reembolso. Sin embargo, el pago mensual mínimo no puede ser inferior a \$25 por mes.

C. Pagos atrasados o no realizados

Si un pago regular o un pago en un acuerdo de pago no se recibe al final del día hábil en la fecha de vencimiento, y ACHA no ha aceptado el pago atrasado o faltante, ACHA enviará a la familia un aviso de morosidad, dándoles 10 días hábiles para realizar el pago atrasado. Si el pago atrasado no se recibe antes de la fecha de vencimiento en el aviso de morosidad, se considerará un incumplimiento del acuerdo y ACHA rescindiré el arrendamiento de acuerdo con la ley de Pensilvania.

D. Residentes fallecidos

Cuando un Residente que es el único ocupante de una unidad de ACHA fallece, el contrato de arrendamiento terminará automáticamente. Cuando esto ocurra, ACHA intentará comunicarse con la persona de contacto de emergencia designada u otros miembros de la familia para organizar la disposición de las pertenencias del inquilino fallecido.

Si ACHA no puede comunicarse con los familiares del Residente fallecido, ACHA almacenará la propiedad del residente durante 30 días, después de lo cual se eliminará.

E. Unidades abandonadas

Si ACHA descubre que una unidad está aparentemente abandonada por un residente, ACHA cambiará rápidamente las cerraduras y dejará un aviso en la puerta de que el inquilino puede obtener la entrada comunicándose con el administrador de la propiedad dentro de los 3 días.

Si el residente no se comunica con el administrador de la propiedad dentro de los 3 días, ACHA sacará todos los artículos restantes de la unidad y los almacenará durante 30 días, después de lo cual pueden desecharse por cualquier método elegido por ACHA.

F. Terminaciones de arrendamiento iniciadas por residentes

El residente puede rescindir el arrendamiento mediante un aviso por escrito con 30 días de anticipación a ACHA o al administrador de la propiedad. Un miembro activo de las fuerzas armadas de los EE. UU. no está obligado a proporcionar un aviso de 30 días si es reasignado a otro lugar.

G. Terminaciones de arrendamiento iniciadas por ACHA

1. ACHA o su gerente rescindirán el contrato de arrendamiento solo por violaciones graves o repetidas de las disposiciones materiales del contrato de arrendamiento u otra causa justificada. **24 CFR § 966.4(I)**
2. El Administrador deberá dar aviso por escrito de la terminación propuesta del contrato de arrendamiento en la forma requerida por el contrato de arrendamiento y las regulaciones aplicables, en inglés o español, o, en el caso de un residente con discapacidad, en el formato solicitado por el residente **24 CFR § 966.4 (I)**
3. De acuerdo con el procedimiento de arrendamiento y quejas, ACHA notificará al Residente en el aviso de terminación del contrato de arrendamiento de los derechos de queja del Residente si la terminación del contrato de arrendamiento está sujeta al Procedimiento de quejas.
4. ACHA es sensible a la posibilidad de que ciertas acciones de un residente puedan estar relacionadas o ser el resultado de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo o el

acoso (consulte las Definiciones en la Sección XIII) y ofrecerá a un residente en esta situación la oportunidad de certificar tales hechos.

La Ley de Violencia contra la Mujer protege a las personas que son víctimas de tales delitos y faltas de la rescisión del contrato de arrendamiento y el desalojo por actividades delictivas relacionadas con su victimización. Las víctimas tienen 14 días para certificar (en el formulario 50066 de HUD) o proporcionar otra documentación de su estado.

5. Si un miembro no exento de una familia residente no cumple con el requisito de servicio comunitario de 8 horas por mes, toda la familia puede estar sujeta a la terminación del contrato de arrendamiento. En tales casos, el residente y la Autoridad pueden celebrar un contrato para compensar las horas de servicio atrasadas dentro de los 12 meses siguientes al período durante el cual las horas están atrasadas. Si, al final del segundo año, la persona no cumple con las horas actuales y las horas atrasadas acordadas, la Autoridad dará por terminado el arrendamiento.
6. El requisito de servicio comunitario no se aplica a las propiedades que están basadas en proyectos de la Sección 8 o a las unidades de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos que no reciben el subsidio operativo de vivienda pública de HUD.

#### H. Requisitos de notificación

1. El Aviso de Terminación del Contrato de Arrendamiento por escrito de la Autoridad indicará el motivo de la terminación propuesta, la sección del contrato de arrendamiento violada, los detalles del motivo de la terminación, la fecha en que se llevará a cabo la terminación e indicará los derechos del inquilino bajo la ley estatal y esta política. Si el inquilino tiene derecho a utilizar el procedimiento de queja de vivienda pública, el Aviso de Terminación del Contrato de Arrendamiento indicará la fecha en la que se puede solicitar una audiencia de queja.
2. Debido a que HUD ha emitido una "determinación de debido proceso" para el Estado de Pensilvania, a los inquilinos cuyos contratos de arrendamiento se están rescindiendo por actividades delictivas violentas o relacionadas con drogas o por otras acciones que amenacen la vida, la salud o la seguridad de otros residentes o del personal de ACHA NO se les ofrecerá una audiencia de queja, pero pueden impugnar la acción legal de ACHA en el Tribunal Magisterial.
3. El Aviso de Terminación puede ejecutarse simultáneamente con cualquier Aviso de Anulación u otra notificación requerida por la ley estatal.
4. Los avisos de terminación del contrato de arrendamiento pueden ser entregados personalmente a un miembro del hogar del inquilino que tenga al menos 15 años de edad, pueden ser pegados con cinta adhesiva en el interior de la puerta principal de la unidad, o pueden ser enviados por correo de primera clase.
5. Cuando la Autoridad rescinda el contrato de arrendamiento, se notificará por escrito lo siguiente:
  - a. 14 días antes de la rescisión por falta de pago de la renta.
  - b. 3 días antes de la terminación, de acuerdo con las exigencias de la situación en casos de actividad delictiva violenta o relacionada con drogas que amenace a otros residentes, personal o vecinos de la propiedad.
  - c. Al menos 30 días antes de la terminación en todos los demás casos.

I. Acciones de desalojo

1. ACHA puede desalojar a un residente solo mediante la presentación de una acción judicial.
2. La oficina del alguacil u otro departamento legalmente autorizado es la única entidad autorizada para ejecutar un desalojo.
3. Si ACHA presenta una acción de desalojo contra un residente, el residente será responsable de los costos judiciales, incluidos los honorarios de abogados, a menos que el residente prevalezca en la acción.
4. La ACHA no está obligada a probar que el residente sabía o debería haber sabido que un miembro de la familia, miembro del hogar, invitado u otra persona bajo el control del residente estaba involucrado en la acción que violó el contrato de arrendamiento. El residente debe probar esta defensa por la preponderancia de la evidencia.
5. Al decidir si desalojar o no por actividad delictiva, ACHA puede considerar todas las circunstancias del caso, incluida la gravedad del delito, el grado de participación de los miembros de la familia y el efecto que el desalojo tendría en los miembros de la familia que no participan en la actividad prohibida.
6. En los casos apropiados de actividad delictiva por parte de un miembro de la familia que no sea el jefe o el cónyuge, la ACHA puede permitir la ocupación continua por parte de los miembros restantes de la familia y puede imponer una condición de que los miembros de la familia que participaron en la actividad prohibida no residirán ni visitarán la unidad de vivienda o la propiedad.
7. La ACHA puede exigir que un residente que haya participado en el uso ilegal de drogas presente evidencia de haber completado con éxito un programa de tratamiento como condición para que se le permita visitar y/o residir en la unidad de vivienda.
8. ACHA puede exigir que los miembros restantes de la familia vivan en estricto cumplimiento del contrato de arrendamiento y que la familia sea puesta en período de prueba durante un período de tiempo apropiado.
9. Una vez que ocurra un desalojo, la Autoridad notificará a la Oficina de Correos que el correo ya no debe entregarse al inquilino en la unidad de vivienda.
10. Cuando un miembro de una familia inquilina comete violencia doméstica contra otro miembro de la familia inquilina, la ACHA puede bifurcar el contrato de arrendamiento y desalojar solo a la persona que comete la violencia, permitiendo que el resto de la familia permanezca en la unidad de acuerdo con la Ley de Violencia contra la Mujer.

J. Requisitos de mantenimiento de registros

1. ACHA mantendrá un registro escrito de cada terminación y/o desalojo, y contendrá la siguiente información:
  - a. Nombre del residente, raza y etnia del residente, número e identificación del apartamento ocupado.
  - b. Fecha del Aviso de Terminación del Contrato de Arrendamiento y cualquier otro aviso estatal o local requerido, que puede estar en el mismo formulario y ejecutarse simultáneamente.
  - c. En el caso de terminaciones de contratos de arrendamiento por actividades delictivas, una nota en el expediente con la fecha, el número de caso y la fuente de información relacionada con el Aviso de Arresto o Aviso del Incidente.

- d. Para terminaciones de arrendamiento por "causa", copias de cualquier informe de ocurrencia, avisos de violación de contrato de arrendamiento u otra documentación apropiada de los hechos subyacentes que rodean el incidente que es objeto del desalojo.
- e. Motivo(s) específico(s) para la(s) Notificación(es), con la sección del contrato de arrendamiento violada, y otros hechos pertinentes a la emisión de la(s) Notificación(es) descrita(s) en detalle.
- f. Fecha y método de notificación al residente; y
- g. Resúmenes de las conferencias celebradas con residentes, incluidas las fechas, los nombres de los participantes en la conferencia y las conclusiones.
- h. Copia de la Notificación de Terminación entregada.
- i. Copia de las órdenes de liquidación acordadas.
- j. Copia de cualquier acuerdo posterior al fallo.

**Sección 8 Propiedades basadas en proyectos, propiedades multifamiliares, unidades de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos que no reciben subsidio operativo de HUD**

A. Política General: Rescisión del Contrato de Arrendamiento

Tanto ACHA como el Residente pueden rescindir el arrendamiento en cualquier momento de acuerdo con todas las leyes federales, estatales y locales aplicables y los términos del arrendamiento.

B. Terminaciones de arrendamiento iniciadas por residentes

El residente puede rescindir el arrendamiento mediante notificación por escrito con 30 días de anticipación a ACHA o al administrador de la propiedad de acuerdo con *Procedimiento de ACHA sobre Terminaciones de Arrendamiento*.

C. Terminaciones de arrendamiento iniciadas por ACHA

ACHA o su gerente rescindirán el contrato de arrendamiento solo por

1. violaciones sustanciales del contrato de arrendamiento o
2. violaciones repetidas del contrato de arrendamiento que interrumpan la habitabilidad del proyecto, afecten negativamente la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones arrendadas de cualquier inquilino, interfieran con la gestión del proyecto o tengan un efecto financiero adverso sobre el proyecto, o
3. incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Código de Propiedad del Estado o
4. otra causa justificada (solo al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento).
5. El Administrador deberá notificar por escrito la rescisión propuesta del contrato de arrendamiento en la forma requerida por el contrato de arrendamiento y las regulaciones aplicables en inglés o español, o, en el caso de un residente con discapacidad, en el formato solicitado por el residente
6. ACHA es sensible a la posibilidad de que ciertas acciones de un residente puedan estar relacionadas o ser el resultado de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso (consulte las Definiciones en la Sección XIII) y ofrecerá a un residente en esta situación la oportunidad de certificar tales hechos. La Ley de Violencia contra la Mujer protege a las personas que son víctimas de tales delitos y faltas de la rescisión del contrato de arrendamiento y el desalojo por actividades delictivas relacionadas con su victimización.

Las víctimas tienen 14 días para certificar (en el formulario de HUD correspondiente) o proporcionar otra documentación de su estado.

D. Requisitos de notificación

El Aviso de Terminación del Contrato de Arrendamiento por escrito de la Autoridad indicará

1. La fecha en que se terminará el contrato de arrendamiento
2. Los motivos de rescisión con suficiente detalle para que el inquilino prepare una defensa. Si el motivo es la falta de pago de la renta, el aviso debe indicar el monto del saldo adeudado y la fecha de ese cálculo.
3. Que si el inquilino permanece en la unidad más allá de la fecha especificada para la terminación, la Autoridad puede hacer cumplir la terminación solo mediante la presentación de una acción judicial, momento en el cual el inquilino puede presentar una defensa.
4. Que el inquilino tenga 10 días calendario para discutir la propuesta de terminación del arrendamiento con el administrador. Los 10 días calendario comenzarán a contar en la fecha en que se entregó el aviso en mano o el día después de la fecha en que se envió el aviso por correo, lo que ocurra primero
6. El hecho de que el inquilino no se oponga a la notificación de rescisión no constituye una renuncia al derecho del inquilino a impugnar las acciones de la Autoridad en cualquier procedimiento judicial.
7. Los avisos de rescisión por "otra causa justificada" deben estipular que la rescisión propuesta entrará en vigencia al final del plazo del contrato de arrendamiento o 30 días a partir de la fecha de la notificación, lo que ocurra más tarde.
8. El Aviso de Desalojo puede ejecutarse simultáneamente con cualquier aviso requerido por la ley estatal.
9. Los avisos de terminación del contrato de arrendamiento pueden ser entregados personalmente a un miembro del hogar del inquilino que tenga al menos 15 años de edad, pegados con cinta adhesiva en el interior de la puerta principal de la unidad, o pueden ser enviados por correo de primera clase.
10. Cuando la Autoridad rescinda el contrato de arrendamiento, se notificará por escrito lo siguiente:
  - a. 10 días antes de la terminación por falta de pago de la renta.
  - b. 10 días antes de la terminación, de acuerdo con las exigencias de la situación en casos de actividad delictiva violenta o relacionada con drogas.
  - c. Al menos 30 días antes de la terminación en todos los demás casos.

E. Acciones de desalojo

1. ACHA puede desalojar a un residente solo mediante la presentación de una acción judicial.
2. La oficina del alguacil u otro departamento legalmente autorizado es la única entidad autorizada para ejecutar un desalojo.
3. Si ACHA presenta una acción de desalojo contra un residente, el residente será responsable de los costos judiciales, excluyendo los honorarios de abogados, a menos que el residente prevalezca en la acción.
4. La ACHA no está obligada a probar que el residente sabía o debería haber sabido que un

miembro de la familia, miembro del hogar, invitado u otra persona bajo el control del residente estaba involucrado en la acción que violó el contrato de arrendamiento.

5. El residente puede plantear como defensa que el residente no sabía ni debería haber sabido sobre la acción que violó el contrato de arrendamiento.
6. El residente debe probar esta defensa por la preponderancia de la evidencia.
7. Al decidir si desalojar o no por actividad delictiva, ACHA puede considerar todas las circunstancias del caso, incluida la gravedad del delito, el grado de participación de los miembros de la familia y el efecto que el desalojo tendría en los miembros de la familia que no participan en la actividad prohibida.
8. En los casos apropiados, la ACHA puede permitir la ocupación continua por parte de los miembros restantes de la familia y puede imponer una condición de que los miembros de la familia que participaron en la actividad prohibida no residan ni visiten la unidad de vivienda.
9. La ACHA puede exigir que un residente que haya participado en el uso ilegal de drogas presente evidencia de haber completado con éxito un programa de tratamiento como condición para que se le permita visitar y/o residir en la unidad de vivienda.
10. ACHA puede requerir que los miembros restantes de la familia vivan en estricto cumplimiento del contrato de arrendamiento y que la familia sea puesta en libertad condicional por un período de tiempo apropiado.
11. Una vez que ocurra un desalojo, la Autoridad notificará a la Oficina de Correos que el correo ya no debe entregarse al inquilino en la unidad de vivienda.

F. Requisitos de mantenimiento de registros

ACHA mantendrá un registro escrito de cada terminación y/o desalojo, y contendrá la siguiente información:

- a. Nombre del residente, raza y etnia, número e identificación del apartamento ocupado.
- b. Fecha del Aviso de Terminación del Contrato de Arrendamiento y cualquier otro aviso estatal o local requerido, que puede estar en el mismo formulario y ejecutarse simultáneamente.
- c. En el caso de terminaciones de contratos de arrendamiento por actividades delictivas, una nota en el expediente con la fecha, el número de caso y la fuente de información relacionada con el Aviso de Arresto o Aviso del Incidente
- d. Para terminaciones de arrendamiento por "causa", copias de cualquier informe de ocurrencia, avisos de violación de contrato de arrendamiento u otra documentación apropiada de los hechos subyacentes que rodean el incidente que es objeto del desalojo.
- e. Motivo(s) específico(s) para la(s) Notificación(es), con la sección del contrato de arrendamiento violada, y otros hechos pertinentes a la emisión de la(s) Notificación(es) descrita(s) en detalle.
- f. Fecha y método de notificación al residente; y
- g. Resúmenes de las conferencias celebradas con residentes, incluidas las fechas, los nombres de los participantes en la conferencia y las conclusiones.
- h. Copia de la Notificación de Terminación entregada.
- i. Copia de las órdenes de liquidación acordadas.
- j. Copia de cualquier acuerdo posterior al fallo.



## **IX. Servicios públicos**

### **A. Servicios públicos pagados por residentes 24 CFR § 965 y 966.4(b)(2)**

Los siguientes requisitos se aplican **solo** a los residentes que viven en desarrollos con servicios públicos pagados por los residentes:

1. En las unidades con servicios públicos pagados por los residentes, pagar la factura de servicios públicos de manera oportuna es una obligación en virtud del contrato de arrendamiento y la falta de pago de manera oportuna es una violación grave del contrato de arrendamiento, sujeta a la terminación del contrato de arrendamiento. **24 CFR § 960.253(c)(3) y 966.4(b)**
2. Si un residente o solicitante no puede conectar los servicios públicos a su propio nombre debido a un mal crédito o un saldo anterior adeudado a la compañía de servicios públicos en una dirección anterior, no se le permitirá al residente o solicitante mudarse a una unidad con servicios públicos pagados por el residente. Dependiendo del tamaño y el tipo de unidad que necesite un solicitante, la incapacidad de un solicitante para conectar los servicios públicos puede hacer que la solicitud sea rechazada. **24 CFR § 960.203**
3. Cuando un residente presenta una solicitud de servicio público en su propio nombre, se le exige que firme un acuerdo de notificación a terceros para que se notifique a ACHA si el residente no paga la factura de servicios públicos.
4. Cada residente recibirá una asignación mensual de servicios públicos que refleja un número razonable de servicios públicos para el tamaño específico y el tipo de apartamento ocupado. **24 CFR § 5.609**
5. A los residentes que pagan sus facturas de servicios públicos directamente y pagan un alquiler basado en los ingresos se les reduce el monto del alquiler adeudado a ACHA por el monto de la asignación de servicios públicos. En otras palabras, el Pago Total del Inquilino del residente, menos la Asignación de Servicios Públicos, es igual al Alquiler del Inquilino adeudado a ACHA.
6. Los residentes que pagan un alquiler fijo no califican para un subsidio de servicios públicos. Más bien, el hecho de que están pagando los servicios públicos es tenido en cuenta por ACHA al establecer el alquiler fijo.
7. Cuando el pago total del inquilino de un residente es menor que la asignación de servicios públicos, ACHA pagará un reembolso de servicios públicos, igual a la diferencia entre el pago total del inquilino de un mes y la asignación de servicios públicos al inquilino o al proveedor de servicios públicos. **24 CFR § 5.632**. Cuando el valor del reembolso de servicios públicos es inferior a \$15 por mes, los reembolsos se pagarán trimestralmente en lugar de mensualmente.
8. Los residentes en cuyo nombre se pagan los reembolsos de servicios públicos a la compañía de servicios públicos deben pagar al proveedor de servicios públicos por cualquier uso que exceda el cubierto por la asignación de servicios públicos.
9. Si la factura real de servicios públicos del residente es menor que la asignación de servicios públicos, el residente recibe el ahorro.
10. Los residentes que han optado por pagar un alquiler fijo no reciben un subsidio de servicios públicos. El valor de los servicios públicos pagados por el residente ya se ha deducido del alquiler fijo.

**B. Cargos por servicios públicos en exceso**

1. En los edificios donde los servicios públicos no se miden individualmente (propiedades con todas las facturas pagadas), ACHA puede cobrar cargos por servicios públicos en exceso por el uso de ciertos electrodomésticos suministrados por los residentes que excedan los suministrados por ACHA. Algunos ejemplos son:
  - a. Segundo refrigerador.
  - b. Congelador
  - c. Climatizador

**C. Acondicionadores de aire de ventana instalados por el inquilino**

1. En las propiedades que no tienen aire acondicionado central, el inquilino puede instalar aires acondicionados de ventana, sujeto a estos requisitos:
  - a. La instalación debe ser inspeccionada y aprobada por el personal de ACHA.
  - b. El aire acondicionado no puede instalarse antes del 1 de mayo y debe retirarse a más tardar el 30 de septiembre.

**D. Adaptaciones razonables 24 CFR § 8.4 y 966.7**

1. Los residentes con discapacidades pueden tener derecho a asignaciones de servicios públicos más altas de lo normal o no se les puede cobrar por el uso de ciertos electrodomésticos suministrados por los residentes si existe una necesidad verificada de equipo especial debido a la discapacidad.

**X. Alquileres de pisos (solo viviendas públicas)**

**A. Alquiler de pisos**

1. Los alquileres de los pisos se determinarán de acuerdo con las regulaciones de HUD.
2. Los alquileres de los pisos varían según el tamaño y el tipo de apartamento y también según la ubicación del desarrollo.
3. Los pagadores de alquileres fijos no reciben un subsidio de servicios públicos. Un apartamento con servicios públicos pagados por los residentes tendrá un alquiler fijo más bajo que el mismo apartamento con servicios públicos pagados por el proyecto.

**B. Actualización Anual de Rentas de Pisos**

1. ACHA revisará la estructura de alquiler fijo anualmente y ajustará los alquileres según sea necesario.
2. Los alquileres de los pisos pueden aumentarse o disminuirse en función de los Alquileres Justos de Mercado publicados por HUD.
3. Cuando un residente elige el alquiler del piso, su alquiler se ajustará solo en la próxima reevaluación anual en lugar de cuando ACHA pueda revisar los alquileres del piso.

**C. Elección de alquiler**

1. Una vez al año, comenzando con la admisión y continuando en cada reexamen anual, a cada familia se le ofrece la opción de pagar el alquiler basado en los ingresos y el alquiler del piso aplicable a la unidad que ocuparán.
2. Debido a la forma en que está redactada la ley federal, la opción de alquiler de piso solo se

puede ofrecer en la admisión y la reevaluación anual.

**D. Recertificación de familias con alquiler de piso**

Las familias que pagan alquileres fijos están obligadas a volver a certificar sus ingresos sólo cada tres años, en lugar de anualmente, aunque siguen estando obligadas a participar en una reexaminación anual para garantizar que el tamaño del apartamento siga siendo el adecuado y que se cumplan los requisitos de servicio comunitario (si procede). **24 CFR § 960.257 (a)(2)**

**E. Reducción por dificultades en los alquileres de pisos**

1. Si un residente que optó por el alquiler fijo experimenta una disminución en los ingresos, la Administración realizará una reevaluación provisional de los ingresos.
2. Si la reducción de ingresos durará más de 30 días, la Administración reducirá el alquiler al alquiler basado en los ingresos según la información verificada de ingresos. **24 CFR § 960.253 (f)**
3. Si los ingresos del residente vuelven a aumentar antes de la reexaminación anual, el residente debe pagar el alquiler basado en los ingresos hasta la próxima reexaminación anual.

**XI. Determinación de los ingresos y la renta**

**A. 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 muebles 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 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 según lo determinado por HUD.

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) recibidos por o en nombre de cualquier miembro de la familia de cualquier edad.
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.)

**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).

(Véanse los párrafos 14 y 15 a continuación para el tratamiento de los pagos periódicos retrasados o diferidos de beneficios del seguro social, la seguridad suplementaria o los beneficios de ingresos de la Administración de Veteranos).

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 ayudante que vive en el hogar, siempre que la persona cumpla con la definición de un asistente en el hogar.
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. 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 de la fecha en que el miembro califica por primera vez para una desaprobarción, 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 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 desastre mayor recibida por individuos y familias bajo el Desastre Robert T. Stafford Ley de Socorro 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 caso de desastre (42 U.S.C. 5155(d)).

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

Si no es factible anticipar ingresos para un período de 12 meses, la Autoridad podrá utilizar 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:

Todas las familias elegibles (si están verificadas):

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) del importe de los ingresos percibidos por el miembro o miembros de la familia liberados 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 — 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 y equipos agregados a automóviles y camionetas para permitir su uso por parte del miembro de la familia discapacitado. 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 las familias de ancianos y discapacitados son elegibles (cuando se verifique):

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.

6. Deducciones/exenciones opcionales: ACHA puede enmendar esta política y otorgar más deducciones. Cualquier deducción de este tipo se anotaría aquí. HUD no aumenta el subsidio operativo para compensar las deducciones adicionales. En el momento de la adopción, no hay deducciones opcionales vigentes.

**E. Cálculo de la renta basada en los ingresos y la elección de la renta en la vivienda pública 24  
CFR § 5.628**

1. Pago total del inquilino (TTP)

a. El primer paso para calcular el alquiler basado en los ingresos es determinar el Pago Total del Inquilino o TTP 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, que la ACHA paga directamente al inquilino o a la compañía de servicios públicos.

2. El pago total del inquilino (alquiler basado en los ingresos) es el mayor de:

a. 30% de los ingresos mensuales ajustados.

o

b. 10% de los ingresos mensuales.

pero nunca menos que el

c. Alquiler mínimo de \$50.

y no más que el

d. Alquiler de piso, si lo elige la familia

3. Alquiler de inquilinos

a. El alquiler del inquilino se calcula restando la asignación de servicios públicos para los



servicios públicos suministrados por el inquilino (si corresponde) del pago total del inquilino.

- b. En los desarrollos en los que la ACHA paga todas las facturas de servicios públicos directamente al proveedor de servicios públicos, el alquiler del inquilino es igual al pago total del inquilino. **24 CFR § 5.634**

4. Alquiler Mínimo

- a. El alquiler mínimo de vivienda pública será de \$50 por mes.
- b. El alquiler mínimo de la vivienda multifamiliar será de \$50 por mes

5. Exención por dificultades mínimas de alquiler

Se otorgará una exención por dificultades económicas a los residentes que puedan documentar que no pueden pagar el alquiler mínimo 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.
6. 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.
7. Elección de alquiler (solo vivienda pública)

En la certificación inicial y en cada reexaminación anual posterior, se le ofrecerá al residente la opción de pagar el alquiler basado en los ingresos o el alquiler fijo aplicable al apartamento que ocupará.

## **XII. Programa de Autosuficiencia Familiar de Vivienda Pública**

### **A. Objetivos del programa**

1. ACHA ha establecido un Programa de Autosuficiencia Familiar (FSS, por sus siglas en inglés). El objetivo de este programa es proporcionar servicios de apoyo a los participantes del programa que les permitan ser autosuficientes en un plazo de cinco (5) años.
2. En el Plan de Acción del FSS se incluye una descripción detallada del Programa FSS.

## **XIII. Definiciones de los términos utilizados en esta Declaración de Políticas**

1. **Formulario 50058:** Se requiere que las PHA completen y envíen a HUD para cada hogar asistido en Vivienda Pública o en el programa de Vales para registrar la información familiar relacionada con una serie de acciones, comenzando con la admisión a un programa cubierto.

Las PHA deben conservar los 3 años más recientes de los formularios y la documentación de respaldo y durante un período de 3 años después del final de la participación. Los formularios 50058 deben enviarse a HUD a más tardar 60 días a partir de la fecha de vigencia de las acciones informadas.

2. Amenaza real e inminente: Un peligro físico que es real, ocurriría dentro de un período de tiempo inmediato y podría resultar en la muerte o lesiones corporales graves. Al determinar si un individuo representaría una amenaza real e inminente, los factores que deben considerarse incluyen la duración del riesgo, la naturaleza y gravedad del daño potencial, la probabilidad de que ocurra el daño potencial y el período de tiempo antes de que ocurra el daño.

3. Unidades de vivienda accesibles: cuando se usan con respecto al diseño, construcción o alteración de una unidad de vivienda individual, significa que el apartamento está ubicado en una ruta accesible y, cuando se diseña, construye, altera o adapta, puede ser abordado, ingresado y utilizado por personas con discapacidades físicas. Un apartamento que se encuentra en una ruta accesible y que es adaptable y que cumple con los estándares establecidos en **24 CFR § 8.32 y § 40** (los Estándares Federales Uniformes de Accesibilidad) es "accesible" dentro del significado de este párrafo.

Cuando una unidad de vivienda individual en una instalación existente está siendo modificada para su uso por una persona específica, el apartamento no se considerará accesible, aunque cumpla con los estándares que abordan el impedimento de esa persona, a menos que también cumpla con los estándares UFAS.

4. Instalación accesible : significa la totalidad o parte de una instalación que no sea una unidad de vivienda individual utilizada por personas con discapacidades físicas. **24 CFR § 8.21**
5. Ruta accesible : para personas con problemas de movilidad, un camino continuo sin obstrucciones que cumpla con los requisitos de espacio y alcance de los Estándares Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS). En el caso de las personas con discapacidad auditiva o visual, no es necesario que la ruta cumpla los requisitos específicos de movilidad. **24 CFR § 8.3 y § 40.3.5**
6. Adaptabilidad - Capacidad de cambiar ciertos elementos en una unidad de vivienda para acomodar las necesidades de las personas discapacitadas y no discapacitadas; o la capacidad de satisfacer las necesidades de las personas con diferentes tipos y grados de discapacidad. **24CFR § 8.3 y § 40.3.5**
7. Adulto: - Un miembro del hogar que tenga al menos 18 años de edad o que sea el jefe de familia, cónyuge o co-jefe.
8. Persona afiliada: con respecto a una persona, significa (1) un cónyuge, padre, hermano, hermana o hijo de esa persona, o una persona a la que esa persona ocupa el lugar de un padre o tutor (por ejemplo, la persona afiliada es una persona bajo el cuidado, la custodia o el control de esa persona); o (2) cualquier individuo, inquilino u ocupante legal, que viva en el hogar de ese individuo.
9. Alteración : cualquier cambio en una instalación o sus accesorios o equipos permanentes. No incluye el mantenimiento o las reparaciones normales, el cambio de techo, la decoración de interiores o los cambios en los sistemas mecánicos. **24 CFR § 8.3 y § 8.23 (b)**
10. Contrato de Contribuciones Anuales (ACC - El contrato escrito entre HUD y una PHA bajo el cual HUD se compromete a proporcionar fondos para un programa bajo la Ley de Vivienda de 1937 y la PHA se compromete a cumplir con los requisitos del programa HUD.

11. Solicitante : una persona o una familia que ha solicitado la admisión a una vivienda.
12. Área de Operación - Jurisdicción de ACHA como se describe en la ley estatal y los Artículos de Incorporación de ACHA - el Condado de Allegheny excepto las ciudades de Pittsburgh y McKeesport.
13. 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**
14. 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**
15. Bifurcar - Dividir un contrato de arrendamiento de manera que ciertos inquilinos puedan ser desalojados o desalojados, y los inquilinos restantes puedan continuar residiendo en la unidad.
16. 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 el apartamento de vivienda pública. Los cuidadores no tienen derechos de tenencia.
17. Ciudadano - Ciudadano (por nacimiento o naturalización) o nacional de los Estados Unidos. **24CFR § 5.504**
18. Co-cabeza de familia : una de las dos personas responsables de la familia.
19. Requisitos de servicio comunitario - El desempeño de trabajo voluntario o deberes que benefician al público y que sirven para mejorar la calidad de vida, aumentar la autosuficiencia de los residentes o aumentar la autoresponsabilidad de los residentes en la comunidad. El servicio comunitario no es empleo y no puede incluir actividades políticas. Consulte *la Política de ACHA sobre Servicio Comunitario*.
20. 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.
21. 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**
22. Violencia en el noviazgo: a los efectos de interpretar la Ley de Violencia contra la Mujer, la 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: (i) la duración de la relación, (ii) el tipo de relación; y (iii) la frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación.

23. 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**
24. Familia designada : significa la categoría de familia para la cual ACHA elige (sujeto a la aprobación de HUD) designar un proyecto (por ejemplo, familia de ancianos en un proyecto designado para familias de ancianos, como en Roseland Gardens) de acuerdo con la Ley de Vivienda de 1992. **PL 96-120**
25. Vivienda designada (o proyecto designado) - un proyecto(s) o parte de un proyecto(s) designado(s) solo para personas mayores o para familias discapacitadas solo de acuerdo con **PL 96-106**.
26. Desarrollo - La totalidad de una o más estructuras residenciales y estructuras anexas, equipos, caminos, paseos y estacionamientos que están cubiertos por un solo contrato de asistencia financiera federal o se tratan como un todo para fines de procesamiento o determinación de subsidios, ya sea que estén ubicados o no en un sitio común. **24 CFR § 5.603**
27. 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. reembolsado por una fuente externa. El monto de la deducción es el valor en dólares de los gastos de cuidado o aparatos que excedan el 3 por ciento del ingreso anual, pero nunca más que el monto ganado por todos los miembros adultos de la familia que están trabajando.
28. 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**
29. Persona desplazada - Una persona que es desplazada por una acción gubernamental o una persona cuya vivienda ha sido ampliamente dañada o destruida como resultado de un desastre declarado o reconocido formalmente de conformidad con las leyes federales de ayuda en casos de desastre **24 CFR § 5.403 (b)** A los fines de las actividades de reurbanización, una familia también puede ser desplazada según se define en la Ley Uniforme de Reubicación. Esas familias han sido desplazadas si se les ha exigido que se muden permanentemente de un bien inmueble para la rehabilitación o demolición de dicho bien. Estas familias pueden tener derecho a beneficios específicos bajo la Ley Uniforme de Reubicación. **49 CFR § 24.2**
30. 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).
31. 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 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.

32. 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**
33. 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**
34. 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**
35. Persona de edad avanzada - Una persona que tiene al menos 62 años de edad. **42 USC 1437a(b)(3)**
36. Estatus Migratorio Elegible – Para un no ciudadano, la verificación del estatus migratorio elegible para vivienda asistida consiste en una certificación firmada y la copia original de un documento USBCI aceptable. **24 CFR § 5.0508**
37. Menor emancipado - El Estado de Pensilvania no tiene un proceso legal para la emancipación de menores.
38. 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.
39. Familia - Dos o más personas (con o sin hijos) que viven juntas regularmente, relacionadas por sangre, matrimonio, adopción, tutela u otra operación de la ley que vivirán juntas en viviendas de ACHA; **O dos** o más personas que no están tan relacionadas, pero que viven o vivirán juntas regularmente, pueden verificar los ingresos o recursos compartidos que vivirán juntas en viviendas de ACHA.

El término familia también incluye, como se define en este documento: familia de ancianos, familia de ancianos cercanos, familia discapacitada, persona desplazada, persona soltera, el miembro restante de una familia de inquilinos o un acuerdo de cuidado familiar. 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 también pueden considerarse parte del hogar de la familia solicitante. Sin embargo, los asistentes internos no son miembros de la familia 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.

40. Ingresos fijos: se considera que una familia es una "familia de ingresos fijos" cuando el 100% de sus ingresos provienen del seguro social, SSI, SSID, pensiones y/u otros pagos periódicos de anualidades, pólizas de seguro, fondos de jubilación, beneficios por discapacidad o muerte y otros tipos de recibos periódicos que son sustancialmente los mismos montos de un año a otro.
41. 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.
42. 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**
43. 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. **24 CFR § 5.A**
44. Cabeza de familia - Cabeza de familia significa el miembro de la familia (identificado por la familia) que es responsable de la familia.
45. Personas sin hogar : ACHA utilizará la definición de la Ley del Hogar de personas sin hogar, es decir, una persona o familia que carece de una residencia nocturna fija, regular y adecuada, lo que significa
  - a. Un individuo o familia con una residencia nocturna principal que es un lugar público o privado que no está diseñado o que normalmente se usa como un alojamiento regular para dormir para seres humanos, incluido un automóvil, un parque, un edificio abandonado, una estación de autobús o tren, un aeropuerto o un lugar para acampar, o
  - b. Una persona o familia que vive en un refugio supervisado operado pública o privadamente designado para proporcionar arreglos de vivienda temporal (incluidos refugios colectivos, viviendas de transición y hoteles y moteles pagados por

organizaciones benéficas o por programas gubernamentales federales, estatales o locales para personas de bajos ingresos) o

- c. Una persona que está saliendo de una institución donde él o ella residió por 90 días o menos y que residió en un refugio de emergencia o lugar no destinado a la habitación humana inmediatamente antes de ingresar a esa institución: o

Cualquier persona o familia que:

- a. Está huyendo, o está tratando de huir, de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual, el acoso u otras condiciones peligrosas o potencialmente mortales que se relacionan con la violencia contra la persona o un miembro de la familia, incluido un niño, que ha tenido lugar dentro de la residencia nocturna principal de la persona o la familia o ha hecho que la persona o la familia tengan miedo de regresar a su residencia nocturna principal; y
  - b. No tiene otra residencia; y
  - c. Carece de los recursos o redes de apoyo, por ejemplo, familiares, amigos y redes sociales basadas en la fe u otras redes sociales para obtener otra vivienda permanente.
46. 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.
47. 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)**
48. Pagos en especie: contribuciones que no sean en efectivo hechas a la familia o a un miembro de la familia a cambio de servicios prestados o para el apoyo general de la familia (por ejemplo, comestibles proporcionados semanalmente, cuidado de niños de forma regular).
49. 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 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:

- d. Un impedimento físico o mental que:
  - limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida.
  - tiene un registro de tal impedimento; o
  - se considera que existe tal deficiencia.
- e. 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.

f. 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.

g. Las definiciones 504 de discapacidad no incluyen la homosexualidad, la bisexualidad o el travestismo porque no son discapacidades. 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 viviendas públicas designadas para personas con discapacidades o para recibir una deducción de ingresos relacionada con la discapacidad, una persona debe cumplir con la definición del programa de "Persona con Discapacidades" que se encuentra en esta sección.

50. 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. Por lo general, esto se logra a través de registros escolares o médicos.

51. 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**

52. Preferencias locales:

Hay 6 preferencias locales vigentes. Un solicitante calificará para una preferencia si califica en una o más de las siguientes categorías (definidas en el Capítulo XII, Definición de Términos):

a. Preferencia de veterano: Esta es la preferencia más alta y se otorga a una familia cuyo jefe, cónyuge, co-jefe o único miembro es un veterano de las fuerzas armadas de los EE. UU. con una baja honorable o a la familia del cónyuge sobreviviente o co-jefe de dicho veterano.

El resto de las preferencias tienen el mismo peso.

b. Preferencia por desastre: Los solicitantes desplazados por un desastre declarado por el gobierno federal o un desastre local<sup>22</sup> calificarán para esta preferencia si presentan su solicitud dentro de los 90 días posteriores a la fecha en que se declara el desastre (y la lista de espera está abierta en ese momento). Serán admitidos en el siguiente orden:

3) Residentes de viviendas públicas existentes y participantes del programa HCV

4) Solicitantes que no vivían anteriormente en viviendas asistidas, pero que cumplen con todos los demás criterios de solicitud.

c. Preferencia de construcción de población mixta:<sup>23</sup> En los edificios diseñados para ser ocupados por familias de ancianos y discapacitados, las solicitudes de personas solteras que califiquen bajo las definiciones de familia de ancianos, familias discapacitadas y personas desplazadas tendrán una clasificación más alta que las de personas solteras que no sean ancianos, discapacitados o desplazados. Ninguna de estas propiedades ha sido designada formalmente para familias de ancianos y discapacitados.

d. Preferencia de programas especiales: La ACHA puede reservar unidades en una propiedad o propiedades específicas para el uso de familias que reciben asistencia de una agencia de servicios sociales con la que la ACHA tiene un acuerdo formal en virtud del cual la ACHA proporciona vivienda a los solicitantes elegibles referidos por la agencia y la agencia continúa brindando apoyo a esas familias. Todos estos acuerdos formales serán adoptados por la Junta de Comisionados de la ACHA mediante resolución en una reunión pública debidamente notificada.

e. Envejecimiento fuera del Cuidado de Crianza: ACHA otorgará una preferencia de admisión a una o más personas que están superando la edad del Cuidado de Crianza. Dos o más de estas personas, incluso si no están relacionadas por sangre, se considerarán una familia si eligen residir juntas y compartir recursos.

f. Ex residentes de hogares de ancianos: Personas referidas por hogares de ancianos que no necesitan atención de enfermería a tiempo completo, pero que sí necesitan viviendas

---

<sup>22</sup> Un desastre local es aquel que es declarado por el Estado o Condado o reconocido por el Director Ejecutivo y ratificado por la Junta de Comisionados.

<sup>23</sup> Esta preferencia no se aplicará a las unidades en propiedades de ocupación general.

para personas de bajos ingresos.

- g. Informantes y testigos confidenciales de delitos: Los residentes actuales de viviendas públicas y los solicitantes que asisten al Departamento de Policía de ACHA, ya sea como informantes confidenciales o como testigos de delitos, recibirán admisión o transferencias a otras propiedades de ACHA siempre y cuando continúen cooperando con la Policía de ACHA y, cuando completen sus actividades de reducción del crimen, se les emitirán Vales de Elección de Vivienda para que puedan reubicarse.

- 53. 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)**
- 54. 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**
- 55. 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".
- 56. 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 basado en el porcentaje de miembros de la familia que no son inmigrantes elegibles. **24 CFR § 5.504**
- 57. Proyecto de Población Mixta : significa un proyecto de vivienda pública para familias de ancianos y discapacitados. La ACHA no está obligada a designar este tipo de proyectos.
- 58. 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**
- 59. Nacional : una persona que debe lealtad permanente a los Estados Unidos, por ejemplo, como resultado de un nacimiento en un territorio o posesión de los Estados Unidos, o un nacimiento en un país extranjero de un padre que es ciudadano estadounidense. **24 CFR § 5.504**
- 60. 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**
- 61. Persona casi anciana : significa una persona que tiene al menos 50 años de edad pero menos de 62 años, que puede ser una persona con una discapacidad **42 USC 1437a(b)(3)**
- 62. 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**
  - a. Bienes inmuebles (terrenos, casas, casas móviles)

- b. Cuentas de ahorros (CD, IRA, cuentas 401(k) o KEOGH, cuentas corrientes y de ahorro, metales preciosos)
- c. Valor en efectivo de las pólizas de seguro de vida entera
- d. Acciones y bonos (fondos mutuos, bonos corporativos, bonos de ahorro)
- e. Otras formas de inversiones de capital
- f. En el caso de los fideicomisos no revocables, los ingresos distribuidos del fideicomiso se contarán como parte de los ingresos anuales, pero el valor del fideicomiso no se considerará en los activos familiares netos.

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.

Al determinar el valor de los bienes inmuebles, ACHA utiliza el 10% del valor de mercado de la propiedad como un costo razonable en el que se incurriría en la venta de una propiedad. Por lo tanto, el valor neto de cualquier tipo de inmueble sería el valor de mercado, establecido mediante tasaciones inmobiliarias, registros fiscales y herramientas reconocidas por la industria como Zillow, Trulia, Redfin o Realtor.com, menos el 10% del valor de mercado. Si se utilizan registros de impuestos sobre bienes inmuebles, ACHA utilizará el valor de mercado o aplicará la ración de nivel común al valor de tasación.

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

- 63. Estándares de ocupación: el método que utiliza ACHA para determinar el número de habitaciones necesarias para albergar a familias de diferentes tamaños o composiciones.
- 64. Otra persona bajo el control del residente : a los efectos de la selección de residentes y el cumplimiento 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 de lo contrario, una persona que se encuentre temporalmente y con poca frecuencia en las instalaciones únicamente con fines comerciales legítimos (el repartidor de pizzas) no está "bajo el control del residente". **24CFR § 5.**
- 65. Ausente permanentemente - Una persona o personas que no residen realmente en una unidad de ACHA que alguna vez vivieron allí pero que han estado ausentes de la unidad durante más de 90 días consecutivos como se describe en esta política.

66. Persona con discapacidades<sup>24</sup> 42 USC 1437a(b)(3) significa una persona<sup>25</sup> 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.
67. Porción de desarrollo: incluye uno o más edificios en un proyecto de varios edificios; uno o más pisos de un desarrollo o desarrollos; un cierto número de unidades de vivienda en un desarrollo o desarrollos. 24 CFR § 945.105
68. Instalaciones: a los efectos de las disposiciones antidrogas de esta política, el edificio, complejo o desarrollo en el que se encuentra la unidad de vivienda pública o asistida, incluidas las áreas y terrenos comunes.
69. Rechazo de vivienda - La elección de un solicitante de no aceptar una oferta de vivienda de ACHA sin una buena causa.
70. Rechazo o denegación de vivienda: la determinación de ACHA de no aceptar a un solicitante, ya sea por inelegibilidad o por no pasar la evaluación de solicitantes.
71. 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.
- 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.
  - 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.

---

<sup>24</sup> NOTA: esta es la definición del programa para la vivienda pública. La definición 504 no reemplaza esta definición de elegibilidad o admisión. **24 CFR 8.4 (c) (2)**

<sup>25</sup> Una persona con discapacidad puede ser un niño

Es posible que la persona no esté "calificada" para un proyecto que carezca de tales servicios. 24 CFR § 8.3

72. 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.
73. 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.
74. Cónyuge - Cónyuge significa el esposo o la esposa del jefe de familia.
75. 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, dicho seguimiento, persecución, vigilancia o actos cometidos repetidamente, poner a una persona en un temor razonable de la muerte o lesiones corporales graves, o 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.
76. Alquiler del inquilino - La cantidad pagadera mensualmente por la familia como alquiler a ACHA. Si todos los servicios públicos (excepto el teléfono) y otros servicios esenciales de vivienda son suministrados por la ACHA, el alquiler del inquilino es igual al pago total del inquilino. Si algunos o todos los servicios públicos (excepto el teléfono) y otros servicios esenciales de vivienda no son suministrados por la ACHA, 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 la Asignación de Servicios Públicos 24 CFR § 5.6.
77. 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 Residente 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
78. 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).
79. 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
80. Asignación de servicios públicos: en las propiedades con servicios públicos pagados por el inquilino, esta es una cantidad en dólares establecida de acuerdo con las regulaciones de HUD (24 CFR § 965) para los servicios públicos pagados directamente al proveedor de servicios públicos por los residentes. Es adecuado incluir un consumo razonable para equipos pesados como calefacción, calentamiento de agua y electrodomésticos, pero no incluye aire acondicionado en desarrollos familiares. El monto de la asignación de servicios públicos se resta del pago total del inquilino de cada residente para determinar el alquiler del inquilino.

81. Reembolso de servicios públicos: en propiedades con servicios públicos pagados por el inquilino, montos pagados a las familias o proveedores de servicios públicos cuando el pago total del inquilino de las familias es menor que la asignación de servicios públicos para los servicios públicos pagados por el inquilino.  
Las familias que pagan un alquiler fijo no reciben subsidios de servicios públicos y, en consecuencia, nunca calificarán para reembolsos de servicios públicos.
82. 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.
83. Visitante - Un no residente que se ha registrado con el Gerente y tiene permiso para pasar la noche en una unidad de ACHA.
84. 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.
85. 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.
  - La prestación de servicios de cuidado infantil a una persona que participa en un programa de servicio comunitario.

#### **XIV. POLÍTICA DE SERVICIO COMUNITARIO DE VIVIENDA PÚBLICA**

##### **A. Fondo**

- Como todo el personal de ACHA sabe, el requisito de Servicio Comunitario solo se aplica a los residentes de propiedades de vivienda pública o a los residentes que viven en unidades subsidiadas por ACC en propiedades de financiamiento mixto. Ninguna persona que viva en una propiedad multifamiliar, o en una propiedad basada en un proyecto o que utilice un vale basado en el inquilino en una unidad a precio de mercado en una propiedad de financiamiento mixto está sujeta al requisito de Servicio Comunitario.

2. ACHA está trabajando para permitir que sus residentes sean totalmente independientes económicamente. En apoyo de este objetivo y de los requisitos de HUD, ACHA requiere que todos los miembros no exentos de familias residentes cumplan con las metas mensuales de servicio comunitario o autosuficiencia económica, según se monitorea mensualmente.
3. El requisito de servicio comunitario es de 8 horas por mes para cada adulto no exento (no para cada familia con un adulto no exento).
4. El cumplimiento de las actividades de Servicio Comunitario se supervisa mediante el contacto mensual entre el residente no exento y el Coordinador de Servicios para Residentes. ACHA opta por no aceptar certificaciones de inquilinos de cumplimiento con el requisito de Servicio Comunitario. Continuará verificando el cumplimiento.

## B. Definiciones

1. El trabajo voluntario de servicio comunitario que beneficia a la propiedad o al vecindario local incluye, pero no se limita a:
  - a. Trabajar en una institución local, que incluye, entre otros, una escuela, un centro comunitario, un hospital, un hospicio, un centro de recreación, un centro para personas mayores, un programa de cuidado diurno para adultos, un refugio para personas sin hogar, un programa de comidas o alimentación, una biblioteca o un bibliobús, un programa de educación antes o después de la escuela, o un centro de cuidado infantil, etc.
  - b. Trabajar con una organización sin fines de lucro que sirva a los residentes de ACHA o a sus hijos, incluidos, entre otros: Boy Scouts, Girl Scouts, Boys or Girls Club, 4-H Club, PAL, Garden Center, programas de limpieza de vecindarios, programas de embellecimiento, etc.
  - c. Trabajar con un programa de artes comunitarias que involucre artes escénicas, bellas artes, artes visuales o artesanías, incluidos, entre otros, teatro comunitario, danza, música (orquesta, voz, coro, banda, conjunto pequeño, etc.), etc.
  - d. Trabajar con cualquier programa financiado bajo la Ley de Estadounidenses Mayores, incluidos, entre otros: Green Thumb, Service Corps of Retired Executives, Meals on Wheels, etc.
  - e. Trabajar con programas de servicio patrocinados por las iglesias, siempre y cuando no impliquen educación religiosa o la práctica de la religión (por ejemplo, un programa de comidas para las personas sin hogar patrocinado por una iglesia y proporcionado en el salón parroquial sería aceptable, la enseñanza de la Escuela Dominical no lo sería).
  - f. Trabaje con otros jóvenes, servicios o defensa de personas con discapacidades, u organizaciones de personas mayores.
  - g. Trabajar en la propiedad para ayudar a mejorar las condiciones físicas (por ejemplo, como capitán de terreno o edificio, o en un programa de embellecimiento del edificio o terreno).
  - h. Trabaja en la propiedad para ayudar con los programas de los niños.
  - i. Trabaja en la propiedad para ayudar con los programas para personas mayores.
  - j. Ayudar a los grupos de vecinos con proyectos especiales.
  - k. Trabajar a través de la Asociación de Residentes para ayudar a otros residentes con problemas, sirviendo como oficial en un RA, sirviendo en el RA o en la Junta Asesora de Residentes.

- I. Cuidar a los hijos de otros residentes para que puedan ser voluntarios.
2. Se excluye la actividad política.
3. La actividad laboral no debe sustituir al trabajo realizado por los trabajadores asalariados.
4. Las actividades de autosuficiencia incluyen, pero no se limitan a:
  - a. Programas de preparación para el trabajo.
  - b. Programas de capacitación laboral.
  - c. Programas de formación de habilidades.
  - d. Educación superior (Junior college o college).
  - e. Enseñanza profesional.
  - f. Clases de GED.
  - g. Actividades de búsqueda de empleo verificables.
  - h. Aprendizaje.
  - i. Consejería sobre abuso de sustancias o salud mental.
  - j. Clases de dominio del inglés o alfabetización (lectura).
  - k. Clases para padres.
  - l. Elaboración de presupuestos y asesoramiento crediticio.
  - m. Cualquier tipo de clase que ayude a una persona a alcanzar la independencia económica.
  - n. Llevar a cabo cualquier actividad requerida por el Departamento de Asistencia Pública como parte de la reforma de la asistencia social.
  - o. Las horas de autosuficiencia contadas para el requisito de 8 horas por mes serán solo horas cuando un adulto no exento esté asistiendo a clase o participando en capacitación laboral. No incluirá el tiempo en tránsito.
1. Adulto exento: un miembro adulto de la familia que no está obligado a realizar Servicio Comunitario porque:
  - a. Una persona de 62 años o más
  - b. Una persona ciega o discapacitada, según se define en 216(i)(1) o 1614 de la Ley del Seguro Social (42 U.S.C. Sección 416(i)(1); Sección 1382c), y que certifica que, debido a esta discapacidad, no puede cumplir con las disposiciones de servicio de esta subparte
  - c. Un cuidador principal de una persona ciega o discapacitada
  - d. Una persona que se dedica a actividades laborales. Para que una persona califique bajo esta definición, debe estar exenta del CSSR porque está "involucrada en actividades laborales", la persona debe estar participando en una actividad que cumpla con uno de los siguientes:
    - Trabajar al menos 30 horas a la semana en un trabajo no subsidiado
    - Empleo subsidiado en el sector privado
    - Empleo público subvencionado
    - Capacitación en el puesto de trabajo
    - Búsqueda de empleo

- Programas de servicio comunitario
  - Formación profesional (que no exceda de 12 meses con respeto a cualquier persona)
  - Capacitación en habilidades laborales directamente relacionada con el empleo
  - Educación directamente relacionada con el empleo en el caso de un beneficiario que no ha recibido un diploma de escuela secundaria o un certificado de equivalencia de escuela secundaria
  - Asistencia satisfactoria a la escuela secundaria o a un curso de estudios conducente a un certificado de equivalencia general, en el caso de un beneficiario que no haya completado la escuela secundaria o no haya recibido dicho certificado
- e. Un miembro de una familia que recibe y cumple con los requisitos de la Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF, por sus siglas en inglés) (45 CFR Parte 260)
- f. Un miembro de una familia que recibe y cumple con los requisitos del Programa de Asistencia Nutricional Suplementaria (SNAP, por sus siglas en inglés) (7 CFR Partes 271, 272 y 273)
- g. Un miembro de una familia que recibe asistencia, beneficios o servicios bajo cualquier otro programa de bienestar del estado en el que se encuentra la ACHA, incluido un programa de asistencia social al trabajo administrado por el estado, que no ha sido encontrado por el estado u otra entidad administradora que no cumple con dicho programa.

### C. Requisitos del Programa

1. Cada adulto no exento en una familia de vivienda pública debe contribuir y documentar alguna combinación de 8 horas por mes de servicio comunitario o actividad de autosuficiencia.
2. Las 8 horas por mes pueden ser trabajo voluntario o actividad del programa de autosuficiencia o una combinación de ambas.
3. Se deben realizar al menos 8 horas de actividad cada mes. Una persona no puede saltarse un mes y luego duplicar el mes siguiente, a menos que circunstancias especiales justifiquen una consideración especial. ACHA tomará la determinación de permitir o no una desviación del cronograma.
4. Las actividades deben realizarse dentro del vecindario y no fuera del área jurisdiccional de la ACHA. La excepción a esta regla serían los adultos que están matriculados en educación superior o formación profesional a tiempo completo. Sus horas de educación contarían para el requisito.
5. Obligaciones familiares
  - a. En la ejecución o reexaminación del contrato de arrendamiento después de la fecha de vigencia de esta política, todos los miembros adultos (18 años o más) de una familia residente de vivienda pública deben
    - 1) proporcionar documentación que demuestre que están exentos del requisito de Servicio Comunitario si califican para una exención, y
    - 2) firmar una certificación de que han recibido y leído esta política y entienden que si no están exentos, el incumplimiento del requisito de Servicio Comunitario resultará en la terminación de su contrato de arrendamiento.

- b. Una vez al mes, los miembros de la familia no exentos deben presentar un formulario de documentación completo (proporcionado por ACHA) de las actividades realizadas durante el mes anterior al Administrador de Vivienda.
- c. En cada reexamen anual, los miembros de la familia no exentos deben presentar un formulario de documentación completo (proporcionado por ACHA) de las actividades realizadas durante los doce meses anteriores. Ambos formularios incluirán lugares para firmas de supervisores, instructores o consejeros que certifiquen el número de horas aportadas cada mes a mes.

6. Cambio en el estado de exención:

- a. Si, durante el período de doce (12) meses, una persona no exenta queda exenta, es su responsabilidad informar esto a ACHA y proporcionar documentación de ello.
- b. Si, durante el período de doce (12) meses, una persona exenta se convierte en no exenta, es su responsabilidad informar esto a ACHA y al administrador de la propiedad.
- c. El Administrador de Vivienda le proporcionará a la persona el formulario de documentación de Registro/Certificación y una lista de agencias en el vecindario que brindan oportunidades de voluntariado y/o capacitación.

D. Obligaciones de ACHA

- 1. En la mayor medida posible y practicable, ACHA y sus administradores de propiedades
  - a. proporcionar nombres y contactos en agencias que puedan brindar oportunidades para que los residentes, incluidos aquellos con discapacidades, cumplan con sus obligaciones de servicio comunitario/autosuficiencia.
  - b. incluir en el requisito de servicio comunitario a una persona discapacitada que de otro modo pueda tener un empleo remunerado, ya que dicha persona no está exenta del requisito de servicio comunitario; y
  - c. Proporcionar referencias para el trabajo voluntario o los programas de autosuficiencia.
- 2. El administrador de la propiedad proporcionará a la familia los formularios de verificación de exención y los formularios de documentación de registro/certificación y una copia de esta política en la solicitud inicial y en la ejecución del contrato de arrendamiento.
- 3. ACHA tomará la determinación final sobre si un miembro de la familia está o no exento del requisito de servicio comunitario/autosuficiencia.
- 4. Los residentes pueden usar el Procedimiento de Quejas de ACHA si no están de acuerdo con la determinación de ACHA.

E. Incumplimiento de un miembro de la familia no exento

- 1. Si un adulto no exento no se presenta al Gerente o no completa las ocho horas requeridas de servicio comunitario o actividad de autosuficiencia, se considerará que el adulto no exento está en incumplimiento.
- 2. Cuando un administrador de la propiedad recibe un informe de que un adulto no exento no informó o completó la actividad requerida, el administrador de la propiedad enviará un Aviso de violación del contrato de arrendamiento al jefe de familia.
- 3. Al adulto no exento se le puede otorgar tiempo adicional para recuperar las horas perdidas, debidamente informado al Gerente.



4. Si el adulto no exento que no recupera las horas requeridas es alguien que no es el cabeza de familia, los miembros restantes de la familia pueden conservar su tenencia si el adulto que no cumple con las obligaciones abandona el hogar.
5. La familia puede usar el Procedimiento de Quejas de ACHA para impugnar la terminación del contrato de arrendamiento.