

[Type here]



GOBIERNO DE PUERTO RICO
Administración de Vivienda Pública

**PLAN ADMINISTRATIVO
PARA LA
ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA EN PUERTO RICO
PROGRAMAS DE VALES PARA LA LIBRE SELECCIÓN DE VIVIENDA**



Fecha de vigencia: 1 de enero de 2020

Sustituye a la última revisión de:



Tabla de Contenido

Sección I. Objetivos del Programa de Sección 8 en el Otorgamiento de Vales para la Libre Selección de Vivienda	6
Sección II. Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades	7
A. No Discriminen y Acción Afirmativa de La Vivienda Justa	7
B. Leyes y Reglamentos Aplicables a Nivel Federal	7
C. Trato Equitativo	8
D. Proveer Información a las Familias y Propietarios	8
E. Querellas de Discriminación	9
F. Acomodos Razonables para Personas con Incapacidades Mentales o Físicas	9
G. Denegación o Terminación de Asistencia	11
H. Proveer Información en Idiomas Distintos al Español para Personas con Comprensión Limitada al Español	12
Sección III. Disposiciones Administrativas Generales de la Operación del Programa	12
A. Derechos de Privacidad de los Clientes	12
B. Jurisdicción Legal de los Programas de AVP	13
C. Conformer con las Normas y Reglamentos Federales	13
D. Retención de Documentos	13
E. Ejemplos de Vivienda que son Elegibles	13
F. Familias con Asistencia Continua	13
G. Objetivos de Evaluación y Control de Calidad	14
H. Alcance a Familias Elegibles basado en un Mercadeo Afirmativo	15
I. Contactar a Propietarios	15
J. Contactar a Propietarios en áreas de Baja Pobreza	15
K. Programa de Autosuficiencia Familiar	16
L. Programa Para la Compra de Vivienda	16
M. Programa de Asistencia Basado en Proyecto	16
Sección IV. Requisitos de Admisión	17
A. Requisitos de Elegibilidad	17
B. Verificación de Antecedentes Penales	18
C. Otros Requisitos de Admisión: Fraude	19
D. Otros Requisitos de Admisión: Deudas Contraídas con AVP	19
E. Vivienda Pública y Ex Participantes del Programa	20

Sección V. Admisión al Programa de Vales	20
A. Aceptación de Solicitudes	20
B. Lista de Espera.....	21
C. Solicitud Requerida	21
D. Apertura de La Lista de Espera	21
E. Completar la Solicitud	21
F. Familias con asistencia continua / “Admisiones especiales”	21
G. Administración de la Lista de Espera.....	22
H. Selección de la Lista de Espera: El Programa de HCV.....	22
I. Requisitos de Ingresos para Obtener Viviendas.....	23
J. Determinación de Inelegibilidad y Revisión Informal	24
K. Reunión y Otorgamiento de Vales	25
L. Termino de Tiempo de los Vales	26
Sección VI. Normas de Pagos y Subsidios	27
A. Requisitos de Pago	27
B. Estándar de Subsidio familiar en la Admisión	27
C. Personas Proveyendo Asistencia en la Residencia.....	28
D. Estándar de Subsidio Familiar Durante la Participación	29
E. Estándar de Ocupación.....	29
F. Tamaño de la Unidad Seleccionada por el Participante.....	30
G. Miembros Adicionales de la Familia.....	30
H. Ausencia Temporera del Jefe de Familia.....	31
I. Separación o Divorcio.....	31
J. Determinación de la Participación de la Familia en el Costo de la Vivienda.....	32
K. Exenciones del Requisito de Alquiler Mínimo	32
L. Ajustes al Ingreso	32
M. Verificación de Ingresos, Bienes y Deducciones.....	33
N. Contribuciones No Monetarias a las Familias	33
O. Pago Máximo al Inicio de Alquiler	33
P. Contribución para el Pago de Utilidades.....	33
Q. Reembolsos de Utilidades	33
Sección VII. Solicitud para Aprobación de Alquiler, Inspección y renta	35
A. Termino de tiempo del Vale y Posibles Extensiones.....	35
B. Portabilidad y Mudanzas.....	35

C.	Reubicación de Participantes por ser Testigos o Víctimas de Crimen	36
D.	Restricciones en el Alquiler a Familiares	36
E.	Reglamentación en el Alquiler a Propietarios	36
F.	Solicitud de Aprobación de Renta	36
G.	Información del Propietario en el Paquete RFTA	37
H.	Limitación de RFTA	38
I.	Requisitos de Investigaciones de Antecedentes y Depósito de Seguridad	38
J.	Reglas de Cumplimiento de HAP	38
K.	Acuerdos No Relacionados a la Vivienda	39
L.	Requisitos de Calidad de la Vivienda incluyendo Inspecciones	39
M.	Requisitos de Inspección Adicionales	42
N.	Proceso de Inspección	42
O.	Reducción del Pago de Asistencia Para la Vivienda	44
P.	Determinación de Renta Razonable	45
Q.	Asistencia de Vivienda Contratos de Pago con los Propietarios	46
R.	Pagos Mensuales de HAP	47
Sección VIII. Operaciones del Programa		48
A.	Aumentos de Renta a los Propietarios	48
B.	Recertificación Anual	48
C.	Cambios Provisionales en el Ingreso y la Composición Familiar	49
D.	Anulaciones de Ingresos Devengados	53
E.	Ausencias familiares de la unidad	54
F.	Miembros de la familia restantes	54
G.	Movimientos familiares	54
H.	Movimientos Adentro de la Jurisdicción de la AVP	55
I.	Pagos Superpuestos de HAP	56
J.	Terminación del Propietario del Arrendamiento de un Participante	56
K.	Aviso Requerido para la Terminación del Contrato de Arrendamiento	57
L.	Cambio en la Propiedad o Empresa de Gestión de Propiedad	57
M.	Terminación de la asistencia a los participantes	57
Sección IX. Programas Especiales, Características y Opciones		58
A.	Programas Especiales de HUD	58
B.	Programas Especiales de AVP	59
Sección X. Terminación de la Asistencia		59



A.	Terminaciones de Familias Basadas en las Regulaciones del Programa	59
B.	Terminaciones Durante un Déficit de Financiación	Error! Bookmark not defined.
C.	Notificación de Terminación de Participante	Error! Bookmark not defined.
D.	La Ley de Violencia contra la Mujer	Error! Bookmark not defined.
E.	Terminar los Pagos de AVP HAP	Error! Bookmark not defined.
Sección XI.	Audiencias Informales.....	Error! Bookmark not defined.
A.	Situaciones en las que AVP Ofrecerá Audiencias Informales.....	Error! Bookmark not defined.
B.	Situaciones en las que AVP no ofrecerá audiencias informales.....	Error! Bookmark not defined.
C.	Aviso al Participante	Error! Bookmark not defined.
D.	Oficial de Audiencia.....	Error! Bookmark not defined.
E.	Derechos del Participante	Error! Bookmark not defined.
F.	Derechos de la AVP	Error! Bookmark not defined.
G.	Conducta de la Audiencia Informal	Error! Bookmark not defined.
H.	La Decisión.....	Error! Bookmark not defined.
I.	Situaciones en las que las Decisiones de Audiencia Informal no son Vinculantes para AVP	Error! Bookmark not defined.
Sección XII.	Determinación de Ingresos y Alquiler.....	Error! Bookmark not defined.
A.	Ingreso Anual 24 CFR § 5.609	Error! Bookmark not defined.
B.	Ingresos Excluidos 24 CFR § 5.609	Error! Bookmark not defined.
C.	Anticipación de ingresos anuales 24 CFR § 5.609 (d)	Error! Bookmark not defined.
D.	Ingreso ajustado 24 CFR § 5.611	Error! Bookmark not defined.
E.	Computación de Renta 24 CFR § 5.628	Error! Bookmark not defined.
Sección XIII.	Definiciones de los Términos Utilizados en Este Plan Administrativo.....	Error! Bookmark not defined.

ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE PUERTO RICO

Programa Administrativo de Vales para la Libre Selección de Vivienda

Introducción

La Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (AVP) administra una variedad de programas basados en inquilinos, proyectos y subvenciones según la Sección 8 de la Ley de Vivienda de 1937. La administración de estos programas cumple con las regulaciones del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano, (“HUD”). Para el Programa de Vales para la libre selección de vivienda de la Sección 8, según lo establecido en el Título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR), Parte 982, 983 y otros, la AVP cumple con todas las leyes federales, estatales y locales de vivienda. Las definiciones de los términos utilizados en este plan administrativo (el “Plan”) se encuentran en la última sección.

Propósito del Plan Administrativo

El Plan Administrativo establece normas para las funciones y operaciones que no se rigen por las regulaciones federales para el programa de vales para la libre selección de vivienda y otros programas especiales administrados por AVP. Las políticas relacionadas con el programa de Family Self Sufficiency (FSS) de AVP se incluyen en un documento separado, llamado “Plan de Acción de FSS”, y no forman parte de este documento.

El Plan Administrativo abarca tanto la admisión como la participación continua en los programas antes mencionados.

Solo la Junta de Gobierno de AVP está autorizada para aprobar cambios al Plan. AVP es responsable de cumplir con todos los cambios posteriores en las regulaciones de HUD relacionados con los programas administrados por AVP. Si tales cambios entran en conflicto con este Plan, las regulaciones de HUD tienen prioridad. Cuando surjan circunstancias que no se abordan en las disposiciones de este Plan, se revisarán caso por caso y se tomarán las medidas apropiadas según se justifique. Estas acciones serán documentadas por el Director de Programas de Asistencia de Vivienda. Si surge un conflicto entre o sobre las regulaciones identificadas en este Plan, las regulaciones específicamente promulgadas para el programa aplicable tendrán prioridad.

Mediante la adopción de este Plan Administrativo, la Junta de Gobierno autoriza al Sub-Administrador y/o al Administrador a realizar cargos autorizados por HUD (*ver 24 CFR § 982.155*) contra la reserva de los ingresos administrativo.

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

Sección I. Objetivos del Programa de Sección 8 en el Otorgamiento de Vales para la Libre Selección de Vivienda

A. Objetivos del Programas de Vales para Libre de la Sección 8 en el Otorgamiento de Vivienda

El objetivo de AVP en la administración de los Programas de Vales para la Libre Selección de Vivienda es proporcionar subsidios para que las familias de bajos ingresos pueden obtener viviendas decentes, seguras e higiénicas. La cantidad de familias atendidas está limitada por la

cantidad de vales, fondos disponibles, el presupuesto de AVP y la disponibilidad de viviendas adecuadas.

El Programa de vales para la libre selección de vivienda de la Sección 8 brinda a las familias participantes la opción de oportunidades de vivienda mediante el subsidio de los pagos de alquiler a los propietarios privados. A través de este programa, AVP ayuda a las familias de bajos ingresos a obtener viviendas de calidad dentro de la jurisdicción geográfica de AVP, que incluye todos los municipios ubicadas en Puerto Rico.

A través de la administración del programa, AVP deberá:

1. Asegurar la elegibilidad y calcular la parte del alquiler de la familia para las familias participantes;
2. Asegurar que se cumplan las normas de calidad de la vivienda;
3. Asegurar de que se pague una renta razonable en todas las unidades bajo contrato en el Programa de vales para la libre selección de vivienda de la Sección 8; y
4. Hacer todo lo posible para ayudar a un porcentaje sustancial de sus Familias de Vales para la Libre Selección de Vivienda de la Sección 8 a encontrar unidades en vecindarios de baja pobreza.

Sección II. Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades

A. No Discriminen y Acción Afirmativa de La Vivienda Justa

AVP promueve afirmativamente la Vivienda Justa y trabaja para eliminar los impedimentos a la Vivienda Justa en la administración del programa al cumplir plenamente con todas las leyes federales, estatales y locales de no discriminación y administra los programas de acuerdo con las normas y regulaciones que dirigen la Vivienda Justa y la Igualdad de Oportunidades en la vivienda y comercializar el programa entre los miembros de clases protegidas que tienen "menos probabilidades de solicitar".

AVP no discriminará a ningún solicitante, participante o propietario por razón de raza, color, origen nacional o étnico o ascendencia, religión, sexo, edad, etc. incapacidad, orientación sexual, identidad de género, fuente de ingresos, estado civil o presencia de niños en un hogar (clases protegidas); ni se aplicará ningún criterio, ni se considerará la información relacionada con atributos o comportamientos que algunos puedan imputar a un grupo o categoría en particular. AVP no debe negar a ninguna familia la oportunidad de solicitar para una vivienda (cuando la lista de espera está abierta) ni a cualquier solicitante elegible la oportunidad de alquilar una unidad de vivienda que cumpla con las necesidades de la familia y los requisitos del programa.

B. Leyes y Reglamentos Aplicables a Nivel Federal

Las leyes federales requieren que los PHA(s) traten a todos los solicitantes y participantes equitativamente, brindando la misma calidad de servicio, independientemente de las características y antecedentes familiares. La AVP cumplirá plenamente con todas las leyes federales, estatales y locales de no discriminación, y con las normas y reglamentos que rigen la vivienda justa y la igualdad de oportunidades en la vivienda y el empleo, que incluyen: el

1. Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, el

2. Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (según la enmienda de la Ley de Desarrollo Comunitario de 1974 y la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988)
3. Orden Ejecutiva 11063
4. Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973
5. Ley de Discriminación por Edad de 1975
6. Título II de la Ley de Estadounidenses con incapacidades (en la medida de que se aplica, de lo contrario la Sección 504 y las Enmiendas de Vivienda justa)
7. Ley Contra La Violencia de la Mujer (“VAWA”); Ley de reautorización de las mujeres de 2005 y Ley de reautorización de 2013
8. Igualdad de acceso a la vivienda en los programas de HUD independientemente de su orientación sexual o de género de identidad
9. Requisitos afirmativos a la Vivienda Justa
10. Oportunidades de Viviendas a través de la Ley de Modernización (HOTMA)

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

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

C. Trato Equitativo

La AVP no utilizará la membresía en ninguna clase protegida para:

1. Negar la oportunidad de solicitar una vivienda, o negar a un solicitante cualificado la oportunidad de participar en el programa de Vales para la Libre Selección de Vivienda
2. Ofrecer o proveer una vivienda que sea diferente a la ofrecida a otros¹
3. Someter a cualquier persona a segregación o tratamiento desigual.
4. Restringir el acceso a cualquier beneficio que disfruten otros en relación con el programa de vivienda.
5. Tratar a una persona de manera diferente al determinar la elegibilidad y otros requisitos para la admisión
6. Exigir a un solicitante o participante a residir en un área en particular.
7. Negar el acceso a servicios.
8. Negar la oportunidad de participar en un grupo de planificación o asesoría que forma parte integral del programa de vivienda.
9. Discriminar en la provisión de transacciones de bienes raíces residenciales.
10. Discriminar a alguien porque está relacionado o asociado con un miembro de una clase protegida
11. Publicar o haga que se publique un anuncio o aviso que indique la disponibilidad de viviendas que prefieren o excluyen a las personas que son miembros de una clase protegida.

D. Proveer Información a las Familias y Propietarios

¹ Excepto cuando sea necesario para proporcionar una persona con discapacidades servicios especiales para lograr igual acceso al programa.

1. La AVP se asegurará de que las familias y los propietarios estén plenamente conscientes de todas las leyes y regulaciones de derechos civiles aplicables. Como parte del proceso de información, la AVP ofrecerá información a los solicitantes acerca de los requisitos de derechos civiles y la oportunidad de alquilar en una amplia gama de vecindarios. **24 CFR 982.301**
2. El contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda (“HAP”) informa a los propietarios del requisito de no discriminar a ninguna persona por razón de raza, color, religión, sexo, origen nacional, edad, estado familiar, orientación sexual, identidad de género o incapacidad en relación con el contrato.

E. Querellas de Discriminación

1. Si un solicitante o participante cree que algún miembro de la familia ha sido discriminado por AVP o por un propietario, la familia debe avisar a AVP.
2. HUD requiere que AVP realice todos los intentos razonables para determinar si las alegaciones del solicitante o del participante tienen mérito y tomar cualquier acción correctiva justificada.
3. Además, AVP ofrecerá información a los solicitantes y participantes con respecto a las querellas de discriminación en la vivienda en la sesión informativa para las familias y en las formas describiendo el programa. La información incluye referencias a la Oficina Federal de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, (HUD-FHEO) y a servicios legales de bajo costo ofrecidos a través de los Servicios Legales de Puerto Rico.
4. Todos los formularios, querellas (HUD-903) y otros documentos de información concerniente a vivienda justa se pondrán a disposición de los solicitantes y participantes.

F. Acomodos Razonables para Personas con Incapacidades Mentales o Físicas

1. AVP es una agencia pública que otorga subsidios de vivienda y ofrece viviendas de alquiler bajo a familias elegibles. Ellos tienen la obligación legal de ofrecer "adaptaciones razonables" a los solicitantes y participantes si ellos o algún miembro de su familia tienen una incapacidad. **24 CFR § 8.4**
2. Un solicitante o participante con una incapacidad puede solicitar información o una adaptación razonable comunicándose con AVP al 606 Avenida Barbosa, San Juan, PR.
3. AVP verificará todos los acomodos razonables solicitados a través de un profesional médico certificado. En general, todas las adaptaciones se vuelven a verificar durante la recertificación anual del participante. AVP puede extender el tiempo durante el cual se verifica una adaptación, si así lo recomienda el médico.
4. Un acomodo razonable es una modificación o cambio que AVP puede hacer en sus oficinas, métodos o procedimientos para ayudar a un solicitante o participante con una incapacidad que de otra manera sea elegible a aprovechar al máximo los programas de AVP, incluidos aquellos que son operados por otras agencias en el espacio público de AVP. **24 CFR § 8.20**
5. Una adaptación no es razonable si: **24 CFR § 8.21 (b) y 24 CFR § 8.24 (a) (2)**
 - a. Causa una carga financiera y administrativa indebida; o
 - b. Representa una alteración fundamental en la naturaleza del programa de AVP.
6. Sujeto a las cargas excesivas y las pruebas de alteraciones fundamentales, AVP corregirá las situaciones físicas en sus oficinas o procedimientos que creen una barrera para la igualdad de oportunidades de vivienda para todos.
7. Para permitir que las personas con incapacidades aprovechen al máximo el programa de vivienda de AVP y los programas no relacionados de vivienda, de acuerdo con la Sección 504

y la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988, AVP cumplirá con todos los requisitos y prohibiciones de la ley aplicable.

8. Las instalaciones y los programas utilizados por los solicitantes y participantes deben ser accesibles para personas en sillas de ruedas, personas con incapacidades sensoriales y otras personas con incapacidades. Los participantes con una amplia gama de incapacidades podrán utilizar las oficinas administrativas, salas de audición, etc... para recibir los servicios. **24 CFR § 8.21**
9. Los documentos y procedimientos utilizados por los solicitantes y residentes serán accesibles para las personas con problemas de visión, audición y otros trastornos sensoriales. Además, todos los documentos se escribirán de manera simple y clara para que los solicitantes con incapacidades de aprendizaje o cognitivas puedan comprender lo más posible.

Los ejemplos de ajustes razonables incluyen, pero no se limitan a **24 CFR § 8.4**

- a. Hacer modificaciones en una oficina de AVP o en una instalación administrativa para que sea completamente accesible para que pueda ser utilizado por un miembro de la familia con una silla de ruedas;
- b. Permitir que las solicitudes y reexaminaciones se completen en un formato alternativo cuando sea difícil para las familias acudir a las oficinas de AVP debido a una incapacidad;
- c. Realizar visitas a domicilio en lugar de exigir que los solicitantes y participantes acudan a las oficinas de AVP;
- d. Usar estándares de pago más altos (con la aprobación de HUD, si está por encima del 110 por ciento) si la AVP determina que esto es necesario para permitir que una persona con incapacidades obtenga una unidad de vivienda equivalente a las que están disponibles para familias con miembros sin incapacidades;
- e. Proporcionar extensiones de tiempo para ubicar una unidad cuando sea necesario debido a la falta de unidades accesibles o desafíos especiales de la familia para buscar una unidad;
- f. Permitir que un designado o representante autorizado participe en el proceso de solicitud o certificación y en cualquier otra reunión con el personal de AVP;
- g. Presentar cartas y otra información de vivienda que sea fácil de leer desde una silla de ruedas;
- h. Permitir que un participante se mude de un apartamento que no puede ser accesible a un apartamento que es o puede ser accesible aun cuando la mayoría de las mudanzas no están permitidas;
- i. Ampliación de la puerta de una sala comunitaria o de un baño público de propiedad de AVP para que una persona en silla de ruedas pueda usar las instalaciones;
- j. Intervenir con un propietario para que él / ella permita que un participante con una incapacidad realice modificaciones a la unidad según lo permita la Ley de Vivienda Justa.
- k. Asegurarse de que los procesos de AVP sean comprensibles para los solicitantes y participantes con incapacidades sensoriales o cognitivas, que incluyen, pero no se limitan a: **24 CFR § 8.6**

- 1) Poner a disposición de un solicitante o residente con incapacidad visual documentos de tipo grande, documentos en braille, casetes para un lector con incapacidad visual durante entrevistas o reuniones con el personal de AVP;
- 2) Poner un intérprete de lenguaje de señas a disposición de un solicitante con una incapacidad auditiva durante las entrevistas o reuniones con el personal de AVP;

- 3) Permitir que un solicitante o participante sea acompañado o representado por un miembro de la familia, amigo o representante en todas las reuniones y entrevistas con AVP si la persona desea dicha representación;
 - 4) Permitir que una agencia o individuo externo ayude a un solicitante con una incapacidad a cumplir con los criterios de selección del solicitante de AVP; y
 - 5) El personal de AVP puede ayudar al cliente a completar la solicitud requerida de AVP y también para completar formularios de acomodo razonables.
10. Una familia solicitante que tenga un miembro con una incapacidad debe poder cumplir con las obligaciones esenciales de la participación en el programa. Deben ser capaces de: **24 CFR § 8.3**
- a. Pagar el alquiler y otros cargos (por ejemplo, facturas de servicios públicos) según lo requerido por el contrato de renta de manera puntual;
 - b. Cuidar y evitar dañar la unidad y áreas comunes;
 - c. Utilizar las instalaciones y equipos de manera razonable, para no crear peligros para la salud o la seguridad, y para informar las necesidades de mantenimiento;
 - d. No interferir con los derechos y el disfrute pacífico de los demás, y evitar dañar la propiedad de otros;
 - e. No participar en actividades delictivas prohibidas que amenacen la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico por parte de otros residentes o personal; y no participar en actividades delictivas relacionadas con las drogas; y
 - f. Para cumplir con las reglas necesarias y razonables y los requisitos del programa de HUD y AVP.
11. Un solicitante o familia participante con un miembro que tiene una incapacidad y necesita o desea una adaptación razonable puede solicitarla en cualquier momento antes de una fecha de vencimiento específica o antes de la terminación o retiro de la asistencia. Si en algún momento un solicitante o participante necesita ayuda para completar los documentos requeridos por AVP, el personal de AVP puede ayudar en este proceso. **24 CFR § 8.20**
12. Si un solicitante o participante prefiere no discutir la situación con el AVP, ese es su derecho.

G. Denegación o Terminación de Asistencia

En la terminación de la asistencia, la decisión de AVP de negar o cancelar la asistencia de una familia que incluye a una persona con incapacidad, está sujeta a la consideración de acomodados razonables. **24 CFR 982.552 (2) (iv)**

1. Cuando a los solicitantes con incapacidades se les niega la asistencia, la notificación de rechazo debe informarles sobre el proceso de revisión informal de AVP y el derecho a solicitar una revisión. Además, la notificación debe informar a los solicitantes con incapacidades sobre su derecho a solicitar adaptaciones razonables para participar en el proceso de revisión informal. El proceso para solicitar una revisión informal se describe en este documento.
2. Cuando se termina la asistencia de un participante, la notificación de terminación debe informarles sobre el proceso de audiencia informal de AVP y su derecho a solicitar una audiencia y un acomodo razonable antes de la fecha efectiva de la terminación.
3. Al revisar las solicitudes de acomodo razonables enviadas antes de la terminación de la asistencia, la AVP debe considerar si alguna circunstancia atenuante verificable explica y soluciona el problema que llevó a la decisión de la AVP de denegar o cancelar la asistencia. Si un acomodo razonable cumple con los requisitos y no representa una alteración fundamental del programa de AVP ni causa una carga administrativa y financiera indebida, AVP debe

realizar el acomodo. AVP no puede comenzar acciones que violen las regulaciones de HUD. Esto, por definición, causaría un cambio fundamental en el programa de AVP.

H. Proveer Información en Idiomas Distintos al Español para Personas con Comprensión Limitada al Español

1. Para las personas con conocimiento limitado del español o Limited Spanish Proficiency (“LSP”), el idioma puede ser una barrera para recibir beneficios y servicios, comprender y ejercer derechos y cumplir con las responsabilidades correspondientes o comprender otra información ofrecida por el programa HCV.
2. En ciertas situaciones, el hecho de no garantizar que las personas con LSP puedan participar o beneficiarse adecuadamente de los programas y actividades con asistencia federal, esto podría ser una violación del Título VI de la discriminación por motivos de origen nacional.
3. La AVP tomará medidas afirmativas para comunicarse con las personas que necesitan servicios o información en un idioma que no sea el español. Estas personas serán referidas como personas con dominio limitado del español.
4. El Procedimiento de AVP cubriendo la comunicación con personas de dominio limitado del español, describe los pasos específicos que AVP utilizará para cumplir con esta regulación.
 - a. Los solicitantes y residentes con bajo nivel de comprensión en inglés pueden emplear un intérprete para ayudarlos a comunicarse con AVP. Cuando un solicitante o residente necesita servicios de intérprete y un miembro del personal de AVP habla el idioma necesario, el miembro del personal ofrecerá los servicios de traducción.
 - b. Una audiencia o situaciones en las que la salud, la seguridad o el acceso a importantes beneficios y servicios están en juego, la AVP generalmente ofrecerá o garantizará que la familia se le ofrezca a través de otros medios, servicios competentes sin cargo alguno.
 - c. La AVP ofrecerá traducciones escritas de otros documentos importantes para cada grupo de idiomas LSP 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 ofrecer oralmente.

Sección III. Disposiciones Administrativas Generales de la Operación del Programa

A. Derechos de Privacidad de los Clientes

Se requiere que todos los miembros adultos de las familias solicitantes y participantes firmen la Declaración de la Ley Federal de Privacidad, formulario 9886 de HUD, en el momento de la admisión y en cada recertificación posterior, junto con el formulario 50058 de HUD, que establece las condiciones bajo las cuales HUD divulgará la información. Las solicitudes de información deben ser acompañadas por una Solicitud de Divulgación de Información por escrito firmada por la parte correspondiente para que AVP divulgue cualquier información que involucre a un solicitante o participante, a menos que la divulgación esté autorizada por las leyes federales o estatales. La AVP puede divulgar la información solicitada por la citación judicial.

La información del cliente es confidencial. La información de la dirección actual y de reenvío, y los familiares reclamados en el hogar, se entregarán a los funcionarios encargados de hacer cumplir la ley una vez que la AVP obtenga la identificación oficial. En la medida en que lo permita la ley, la información del propietario sobre la participación en el programa es confidencial.

Se requiere que AVP verifique la información sobre ingresos, la cualificación para deducciones de ingresos y preferencias. Dichas verificaciones se obtendrán como se describe en el procedimiento de verificación de información. Todos los documentos del solicitante y del participante se consideran confidenciales y se manejarán de acuerdo al procedimiento de seguridad de documentos.

B. Jurisdicción Legal de los Programas de AVP

El área de operación de AVP es todo el territorio de Puerto Rico, incluidas las jurisdicciones superpuestas con municipalidades locales que operan programas de vales para la libre selección de vivienda.

C. Conformar con las Normas y Reglamentos Federales

Las áreas no incluidas en este documento relacionadas con los solicitantes, participantes y propietarios están cubiertas por el código federal de HUD. Regulaciones, manuales, memorandos y circulares y avisos, son cubiertas por otras leyes aplicables.

D. Retención de Documentos

Los archivos de los participantes inactivos que no hayan dejado deuda al programa se conservarán durante tres años. Los archivos de los participantes inactivos que hayan dejado deuda al AVP se conservarán indefinidamente hasta que la deuda sea saldada, incluso si el saldo ha sido cancelado. Los archivos del participante y el solicitante que sea parte de un litigio, se conservarán el archivo indefinidamente independientemente del estado de participación.

E. Ejemplos de Vivienda que son Elegibles

Los siguientes tipos de unidades pueden recibir asistencia en el Programa de vales para la libre selección de vivienda, a menos que se indique lo contrario. Las necesidades de los solicitantes y participantes, siempre que pasen la inspección de la calidad de la vivienda, serán tomadas en consideración.

1. Unifamiliares separadas casas, dúplex, edificios pequeños ("low rise"), apartamentos con jardín, condominios, casas adosadas, edificios de gran altura ("high rise") y otras estructuras de viviendas de alquiler multifamiliares;
2. Casas prefabricadas en las que el participante arrienda la casa móvil y su lote;
3. Casas prefabricadas en las que el participante posee la casa móvil y arrienda el lote;
4. Residencias grupales independientes;
5. Vivienda Congregada; y
6. Habitaciones individuales.

Hoteles, moteles, residencias de ancianos, residencias universitarias, otros tipos no permitidos por las reglamentaciones de HUD, o una unidad ocupada por su propietario o una persona con algún interés en la unidad de vivienda (que no sean unidades en el programa de compra de vivienda de HCV, o una solicitud de acomodos razonables aprobadas, no son tipos de vivienda elegibles en el programa de HCV.

F. Familias con Asistencia Continua

Un solicitante podrá recibir asistencia continua bajo la Ley de Vivienda de 1937 si la familia ya está recibiendo asistencia o recibió asistencia en los últimos 90 días en virtud de cualquier programa de la Ley de vivienda de 1937, cuando la familia es admitida en el Programa de vales para la libre

selección de vivienda. Como se indica a continuación, las familias que se reubican de las viviendas públicas de AVP tienen la primera prioridad para los vales y cualifican como asistencia continua. Además, las familias que reciben asistencia conforme a la Ley de Vivienda de los Estados Unidos. (Incluidas todas las familias que ocupan unidades en propiedades que reciben asistencia basada en el proyecto del Vales para la Libre Selección de la Sección 8) se consideran asistidas continuamente. Todas estas familias son tratadas en las regulaciones en **24 CFR § 982.203** como "especiales sin lista de espera."

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

G. Objetivos de Evaluación y Control de Calidad.

1. AVP opera su programa de asistencia de vivienda con eficiencia y utiliza los recursos de una manera que refleja el compromiso con la calidad y el servicio. Las políticas y prácticas de AVP son consistentes con las metas y los objetivos de los siguientes indicadores SEMAP de HUD y cualquier otro indicador similar conforme se modifican las regulaciones de HUD.
 - a. Selección de la lista de espera
 - b. Renta Razonable
 - c. Determinación de ingresos ajustados
 - d. Calendario de asignaciones de utilidades
 - e. HQS- Control de calidad Inspecciones
 - f. HQS- Cumplimiento
 - g. Ampliación de oportunidades de vivienda
 - h. FMR / Excepción Alquiler y Normas de Pago
 - i. Recertificaciones anuales
 - j. Corrección de alquiler de inquilinos
 - k. Pre-Contrato Inspecciones de HQS
 - l. Anual Inspecciones de HQS
 - m. Arrendamiento
 - n. Inscripciones de Participantes en el Programa de Autosuficiencia familiar; y
 - o. Bono indicador de desconcentración
2. Para demostrar el cumplimiento con HUD y otras regulaciones pertinentes, AVP mantendrá registros, informes y otra documentación por un tiempo que esté de acuerdo con los requisitos de HUD y de una manera que permita a un auditor, profesional de la vivienda u otra parte interesada para monitorear los procedimientos y prácticas operacionales de AVP de manera objetiva y precisa.
3. Además de los factores SEMAP mencionados anteriormente, para garantizar el control de calidad, el personal de supervisión realiza auditorías aleatorias de todas las acciones del Programa de vales para la libre selección de vivienda.
4. AVP deberá exceder rutinariamente la cantidad y el porcentaje de las acciones de monitoreo de control de calidad fuera de SEMAP al revisar el trabajo de los miembros del personal para verificar con regularidad la precisión y el cumplimiento de los reglamentos y la guía del programa HUD y este Plan Administrativo.

5. AVP utilizará los resultados informados en los informes de monitoreo de HUD de cualquier Contador Público Independiente (“IPA”) para identificar posibles abusos en los programas, así como para evaluar la efectividad de los esfuerzos de prevención de abuso y detección de errores de AVP. Además, AVP utilizará esta información para diseñar y orientar la capacitación para evitar futuros errores.
6. AVP revisará todas las referencias, denuncias específicas, quejas y consejos de cualquier fuente, incluidas otras agencias, compañías e individuos, para determinar si justifican una investigación. Para que la AVP investigue, la denuncia debe contener al menos un elemento de información verificable de forma independiente, como el nombre de un empleador o el nombre de un miembro del hogar no autorizado.

H. Alcance a Familias Elegibles basado en un Mercadeo Afirmativo

AVP se reserva el derecho de abrir o cerrar la lista de espera en función del suministro de vales y solicitantes disponibles y de acuerdo con su procedimiento de apertura y cierre de la lista de espera. AVP publica y difunde información sobre la disponibilidad y la naturaleza de la asistencia de vivienda para familias elegibles según sus ingresos.

Para alcanzar a familias de todos los orígenes, AVP hace publicidad a través de una amplia variedad de fuentes que incluyen: periódicos locales, medios minoritarios, agencias de servicios y medios de difusión. (ver el “Procedimiento de AVP sobre Mercadeo Afirmativo”)

I. Contactar a Propietarios

1. El contacto con los propietarios se lleva a cabo de manera continua para desarrollar el interés en el programa y para aumentar el número de unidades disponibles en áreas de baja pobreza. En base a esto, AVP agradece la participación de los propietarios de viviendas decentes, seguras y sanitarias.
2. De la misma manera, AVP continuamente hace contacto personal con propietarios privados, administradores de propiedades y agencias inmobiliarias. En ese momento se les explica los requisitos del programa y se ofrecen materiales presentando oportunidades disponibles. AVP mantiene una lista de propietarios interesados y unidades disponibles para el programa. La información de la unidad se registra en una base de datos automatizada y esto está a disposición de todos los solicitantes y participantes, aunque AVP no representa que la unidad o el propietario serán elegibles para participar en el programa. Los seleccionados podrían ser eliminados automáticamente dentro de 90 días de estar en la lista.
3. AVP exhortará a los dueños con unidades especialmente diseñadas o adaptadas para personas incapacitadas o aquellos que puedan estar dispuestos en el futuro a adaptar sus unidades, a participar en el programa. Cuando un propietario ofrece una unidad para el programa, AVP determinará cuan accesible es la unidad.

J. Contactar a Propietarios en áreas de Baja Pobreza

AVP exhorta la participación en el programa de dueños de unidades ubicadas fuera de las áreas de pobreza o concentración de minorías. AVP evalúa frecuentemente la localización demográfica de las familias asistidas en relación con los datos de HUD y del Censo para determinar qué áreas necesitan más contacto con dueños potenciales. El propósito de estas actividades es proveer mejores oportunidades de vivienda a las familias. Los poseedores de vales serán informados de las áreas donde pueden rentar unidades dentro de la jurisdicción de AVP.

AVP ayudará a familias a transferirse de áreas de alta pobreza a áreas de baja pobreza.

AVP ofrecerá lo siguiente a los poseedores de Vales para la libre selección de Vivienda:

1. Información sobre las localizaciones en general y que servicios están disponibles en esas áreas. Por ejemplo: servicios médicos, escuelas, etc.
2. La lista de propiedades / propietarios estará en línea en www.clasificados.com o disponibles al pedido por el AVP
3. Las reglas cubriendo la portabilidad de vales en el programa para la libre selección de vivienda.
4. Mapa identificando áreas de baja pobreza y concentraciones minoritarias en Puerto Rico.

K. Programa de Autosuficiencia Familiar

El programa Family Self Sufficiency (“FSS”) coordina la entrega de viviendas asistidas con los servicios de apoyo existentes, como asistencia médica, educación, consejería laboral, disponibilidad de trabajos, cuidado de niños y transporte. Las familias que no completen los requisitos del programa FSS puede volver a inscribirse en el Programa FSS si los recursos están todavía disponibles. (Para más información, consulte el Plan de Acción FSS de AVP)

L. Programa Para la Compra de Vivienda

Los reglamentos relacionados con el Programa de Propiedad de Vivienda de AVP se incluyen en un documento separado, titulado, “Programa de Compra de Vivienda”, e incorporados en este Plan.

M. Programa de Asistencia Basado en Proyecto

AVP se reserva el derecho de implementar y modificar, según sea necesario, un programa de Asistencia Basada en Proyectos, utilizando hasta el número máximo aprobado de HUD de vales basados en proyectos de AVP. Para obtener información detallada sobre el Programa de vales de asistencia basada en proyectos, consulte la Sección IX de este Plan administrativo y el procedimiento sobre programas de vales basados en proyectos.

Sección IV. Requisitos de Admisión

Los solicitantes deben cumplir con los requisitos básicos de elegibilidad que son descritos a continuación en el momento de la selección de la Lista de espera. Si el Solicitante no cumple con los requisitos básicos será eliminado de la lista. Sin embargo, el Plan Administrativo permite que los solicitantes eliminados puedan pedir una revisión informal de sus archivos si están en contra de la decisión.

A. Requisitos de Elegibilidad

1. Ingresos Elegibles:

Una familia es elegible para recibir un vale si, en el momento en que se recibe la asistencia, la familia cumple con uno de los requisitos descritos a continuación:

- a. La familia ha recibido asistencia regularmente conforme con la Ley de Vivienda de 1937 sin interrupciones por seis meses consecutivos;
- b. Cualifica como familia de bajos ingresos (incluidos los de ingresos extremadamente bajos) según los límites de ingresos aprobados por HUD; y/o
- c. Cualifica como familia de bajos ingresos (que no sea de muy bajos ingresos) o que sean desplazadas a causa de actividades en el desarrollo del Artículo 17 de la Ley de Vivienda de 1937 (**42 USC.**);

2. Elegibilidad General:

Al momento de la determinación de elegibilidad, AVP considerará a todos los Solicitantes que cumplan con todos los siguientes requisitos establecidos por HUD:

- a. Familia: El Solicitante debe cualificar y documentar su condición como Familia, Edad, Familia incapacitada o Persona sola como se define en este documento. Las familias de más de una persona deben presentar documentación verificando que cumplen con la definición de "Familia" requerida por el AVP.
- b. El ingreso Anual de la Familia debe estar documentado y no puede exceder los Límites de Ingresos determinados por HUD para el tamaño de la Familia.
- c. Ciudadanía o estado de inmigración elegible: AVP proporcionará asistencia de vivienda a los ciudadanos de los Estados Unidos y a los no ciudadanos elegibles. Un hogar con menos de un miembro no es elegible y se considera una "Familia Mixta." Al menos un miembro de la Familia debe ser un ciudadano de los Estados Unidos, documentado o no ciudadano elegible. El estándar de subsidio se basará en los miembros actuales de la familia y el pago de asistencia para la vivienda (HAP) se prorrateará para ayudar solo a los miembros elegibles de la Familia.
 - 1) Las familias deben proporcionar los siguientes documentos para cada miembro como evidencia de ciudadanía o estado de inmigración elegible:
 - a) Ciudadanos de los Estados Unidos;
 - b) Una Declaración escrita y firmada para cada miembro de la Familia;
 - c) Un pasaporte de los Estados Unidos; o
 - d) Certificado de Nacimiento o Certificado de Naturalización y/o otra documentación aprobada.

2) No ser Ciudadano

- a) Una Declaración escrita y firmada para cada miembro de la Familia;

- b) Un formulario de consentimiento de verificación firmado; y
 - c) Uno de los documentos originales del Servicio de Inmigración y Naturalización de los Estados Unidos que figuran en la Declaración.
- d. La documentación de hogares donde residen estudiantes universitarios a tiempo completo que no son padres o tutores legales

AVP ofrecerá asistencia a estudiantes universitarios independientes a tiempo completo, mayores de edad o un menor emancipado según la ley estatal que cumplan los siguientes requisitos según lo establecido en el **Aviso PIH 2005-16**:

- 1) Cada estudiante universitario debe proveer una certificación firmada afirmando que el estudiante anticipa recibir apoyo financiero de los padres o tutores, y la cantidad de asistencia;
- 2) El estudiante universitario debe haber establecido un hogar separado de sus padres o tutores legales durante al menos un año antes de inscribirse al programa de vales para la libre selección de vivienda y debe someter la evidencia de esto proveyendo la dirección del hogar antes de someter la solicitud;
- 3) El estudiante universitario no debe ser reclamado como dependiente por los padres o tutores legales en su declaración de impuestos federal, estatal o local sobre la renta; y
- 4) El estudiante universitario debe ser elegible por sus ingresos.

B. Verificación de Antecedentes Penales

AVP deberá obtener una verificación de antecedentes criminales para todos los miembros de la familia del solicitante mayores de 18 años. Como lo exige la ley federal, AVP debe garantizar que ningún miembro de la familia haya participado en actividades recientes de actos criminales de violencia, donde se realizaran amenazas a la seguridad del público, o actividades delictivas relacionadas con drogas ilegales.

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

AVP puede negar la admisión por actividades delictivas por parte de un miembro del hogar según lo autorizado en esta sección si AVP determina, basándose en la evidencia disponible, que este miembro si ha participado en la actividad delictiva, y respectivamente si esta persona ha sido arrestada o encarcelada por tal actividad.

Si AVP determina negar la admisión por actividades delictivas, AVP le proveyera al solicitante una copia de los antecedentes penales utilizados como base a la decisión. En adición, la familia recibirá la oportunidad de disputar la veracidad y relevancia de la prueba en contra en el proceso de revisión informal.

Para evitar la admisión de solicitantes con antecedentes penales, AVP debe examinar de la misma forma los antecedentes de todos los miembros adultos de la familia del solicitante antes de la fecha de admisión. AVP tomará medidas razonables para garantizar que ni el solicitante ni ningún miembro de su familia incluida en el contrato cumplan con ninguno de los siguientes:

1. Las personas desalojadas de viviendas con asistencia federal debido a actividades delictivas relacionadas con las drogas no son elegibles para la admisión al Programa por un período de 5 años a partir de la fecha de dicho desalojo;
2. Si algún miembro de la familia está actualmente involucrado en el uso de drogas ilegales, se le negará asistencia a la familia. Actualmente involucrado se define como el uso de drogas ilegales durante los seis meses anteriores.
3. Si el uso o patrón actual del uso de drogas ilegales o el patrón de abuso de alcohol puede amenazar la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones, se denegará la asistencia. Este requisito podría no aplicarse si la familia demuestra a la satisfacción de AVP que el miembro de la familia ya no está envuelto en el uso ilegal de sustancia (s) controlada (s). Esta exención no cubre personas involucradas en la venta, producción o fabricación de sustancias ilegales. También se puede ser exento a este requisito si la familia demuestra a la satisfacción de AVP que el miembro de la familia ya no abusa del alcohol y:
 - a. ha completado con éxito un programa supervisado de rehabilitación de alcohol con licencia y aprobado por el Gobierno de Puerto Rico u otro estado; o
 - b. está participando en un programa supervisado de rehabilitación de alcohol.
4. Si algún miembro de la familia ha participado en actividades delictivas relacionadas con drogas, actividades delictivas violentas o ha sido arrestado o está condenado por posesión ilegal, o uso de un arma de fuego o un arma de asalto agravado en los últimos 5 años, negará asistencia a la familia.
5. Si algún miembro del hogar ha sido condenado por una actividad criminal en los últimos 5 años que pueda amenazar la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los residentes por parte de otros residentes o personas que residan en el área inmediata, se negará la asistencia a la familia.
6. Si algún miembro del hogar ha sido o condenado por una actividad criminal en los últimos 5 años que pueda amenazar la salud o la seguridad de los propietarios, el personal de administración, los empleados de AVP o sus contratistas, subcontratistas o agentes, se le negará asistencia a la familia.
7. Si algún miembro del hogar ha amenazado con comportamiento abusivo o violento a empleados de AVP o sus contratistas, subcontratistas o agentes, se le negará asistencia a la familia.
8. Se negará asistencia permanentemente por los siguientes actos:
 - a. Fabricación o producción de metanfetamina
 - b. La persona está catalogada oficialmente como delincuente sexual
 - c. La persona fue condenada por iniciar incendios

C. Otros Requisitos de Admisión: Fraude

Ningún miembro de la familia puede haber cometido un fraude, soborno, o cualquier otro acto corrupto o criminal relacionado con cualquier programa de vivienda federal, estatal o local.

D. Otros Requisitos de Admisión: Deudas Contraídas con AVP

1. Los solicitantes del Programa de vales para libre selección de vivienda de Sección 8 deben estar libre de cualquier deuda con AVP u otra autoridad de vivienda antes de ser admitidos en el programa.
2. Las familias que participan en los programas de asistencia de alquiler de AVP no pueden tener deuda con AVP u otra autoridad de vivienda como resultado de ingresos no declarados, asistencia pagada en exceso, reembolso de servicios por exceso de subsidio, pérdida de vacantes, daños y/o reclamaciones de alquiler sin pagar. En algunos casos, a los solicitantes y participantes se les puede permitir pagar su deuda en términos de pagos, pero las solicitudes no se considerarán hasta que la deuda se haya pagado por completo.

E. Vivienda Pública y Ex Participantes del Programa

Los solicitantes que se muden de los desarrollos de viviendas públicas de AVP deben ser evaluados usando los mismos requisitos que los solicitantes de la lista de espera. Además, el registro de los participantes inactivos del programa de vales para la Libre Selección de Vivienda de Sección 8 será investigado por posibles violaciones del programa. Las siguientes infracciones en los últimos 5 años son motivo de negación de admisión:

1. Mientras participaba en el Programa de Sección 8 de vales para la libre selección de vivienda la familia violó cualquier obligación familiar, según lo establecido en **24 CFR 982.551**, según enmendada. Se puede otorgar una excepción si el miembro de la familia que violó la obligación familiar ya no es un miembro actual del hogar, a familias que fueron eliminadas del programa por un vale vencido, o ningún desembolso de HAP por más de 180 días.
2. Ningún miembro de la familia puede haber cometido fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o criminal en relación con cualquier programa federal de vivienda.
3. La familia debe haber pagado cualquier deuda pendiente con AVP u otra autoridad de vivienda como resultado de la participación previa en cualquier programa federal de vivienda.
4. Las familias que ingresen programa de vales para la Libre Selección de Vivienda de Sección 8 convencional de AVP deben cumplir con los requisitos del contrato de renta de AVP. El alquiler y otros pagos requeridos por el contrato de renta deben estar al día, y no debe haber evidencia de infracciones del contrato que constituyan motivos para la terminación de este.
5. Las familias que hayan contraído una deuda con AVP antes de que se ejecute a su nombre el HAP deberán pagar la deuda total del PHA.
6. Ningún miembro de la familia puede haber sido desalojado de vivienda pública por falta de pago en los últimos 5 años.
7. En los últimos 5 años ningún miembro de la Familia pudo haber amenazado o participado en comportamiento abusivo o violento hacia el personal de AVP.

Sección V. Admisión al Programa de Vales

A. Aceptación de Solicitudes

Las solicitudes de programas de vales para la Libre Selección de Vivienda de Sección 8 se aceptarán periódicamente cuando el número de solicitantes que ya están en la lista de espera no es suficiente para llenar las posiciones proyectadas para los próximos 12 meses. Las fechas, horas y lugares específicos para aceptar solicitudes no preferenciales se anunciarán por medio de avisos públicos en los periódicos del área y se publican en las oficinas administrativas y regionales de AVP.

B. Lista de Espera

AVP mantiene una lista de espera separada para cada una de sus nueve oficinas regionales. Un solicitante solo puede estar en una de las nueve listas de espera de las oficinas regionales. AVP ordenará cada lista regional de solicitantes por fecha y hora de recepción de la solicitud completa y de acuerdo con las preferencias locales de AVP.

Las viviendas que cualifican para recibir vales basados en proyectos que se desarrollaron utilizando créditos contributivos para las viviendas de ingresos bajos (“LIHTC” program) tendrán listas de espera separadas, mantenidas conjuntamente entre el AVP y el dueño de la propiedad. Las personas con asistencia continua que son reubicadas de propiedades de vivienda pública recibirán preferencia de admisión a propiedades de PBV. Las personas en una lista de espera regional de HCV también pueden solicitar la admisión a propiedades de vales basados en proyectos.

Las personas y/o familias pueden solicitar en cualquier lista de proyectos que estén abiertos y cuando, la familia acepta una oferta en cualquiera de dichas propiedades, sus solicitudes si alguna, serán removidas de otras listas de espera de HCV de AVP.

C. Solicitud Requerida

La solicitud constituye la registración básica del solicitante y debe someter la información completa y correcta. La solicitud y todos los demás documentos relacionados con la elegibilidad del Solicitante se colocarán y conservarán en el expediente del Solicitante.

D. Apertura de La Lista de Espera

AVP abrirá la lista de espera de HCV según sea necesario para garantizar que haya suficientes solicitantes durante 12 meses. Además, AVP puede abrir la lista para dirigirse solo a admisiones para categorías de familias que cumplan con preferencias o criterios de financiamiento específicos. AVP puede limitar la cantidad de solicitudes aceptadas para admisiones específicas a fin de cumplir con los objetivos del programa. AVP puede dirigir información sobre esta apertura limitada a individuos en los grupos que cualifiquen.

E. Completar la Solicitud

1. Las solicitudes para el Programa de vales para la libre selección de vivienda pueden tomarse electrónicamente, por teléfono o en las instalaciones designadas de AVP. La solicitud o solicitud previa constituye el documento básico de los solicitantes; por lo tanto, AVP solo aceptará solicitudes completas. La solicitud, junto con todos los demás documentos relacionados con la elegibilidad de los Solicitantes, se colocará en el expediente de los Solicitantes.
2. Los Solicitantes que necesiten asistencia para completar sus solicitudes o que necesiten un método de comunicación alternativo debido a una incapacidad recibirán dicha asistencia en el momento que lo soliciten. El método a usarse se describirá cuando se anuncie la apertura de la lista de espera.

F. Familias con asistencia continua / “Admisiones especiales”

Algunas familias reciben vales o unidades de vales basadas en proyectos, fuera del contexto de la lista de espera. Estas familias:

1. Se están reubicando de las propiedades de viviendas públicas de AVP o de las Propiedades de LIHTC en las que participa AVP porque están siendo demolidas, están experimentando mejoras capitales sustanciales, de modernización, rehabilitación, o cambio de uso. En adición, pueden estar siendo reubicadas por conformidad con acuerdos ya existentes entre la AVP y la entidad dueña de la propiedad con crédito contributivo o porque una unidad que es del tamaño correcto para la familia no está disponible; o
2. Ha perdido la vivienda asistida o está a punto de perder la vivienda asistida porque un propietario privado que recibe la asistencia opta por no renovar el contrato HAP o no pasa las inspecciones de calidad, lo cual es requerido y produce la cancelación de su contrato o reducción de unidades con HAP; o
3. Está recibiendo asistencia en un programa SRO de Vales para la Libre Selección de Vivienda de la Sección 8 y el propietario del programa no pasa las inspecciones, tiene la intención de optar por no participar, no renovar o reducir el tamaño del programa.

Una familia cualifica para uno de estos vales cuando recibe la notificación de que tendrán que mudarse por una de las razones presentadas anteriormente. Las familias elegibles recibirán vales al pedido basado en la fecha en que reciben la notificación de mudanza.

En general, AVP recibirá vales de remplazo para ayudar a estas familias, pero si el proceso de otorgamiento de vales se retrasa, las familias podrán recibir vales para evitar quedarse sin vivienda.

G. Administración de la Lista de Espera

1. Organización de la lista de espera

Como mínimo, la lista de espera del HCV incluirá la siguiente información:

- a. Nombre, dirección y número de teléfono de los solicitantes;
- b. Los nombres, la relación con el jefe de familia, el sexo y la edad de los miembros de la familia que ocuparan la unidad asistida;
- c. El número de habitaciones necesitadas y calificadas por la Familia de acuerdo con los estándares de ocupación de AVP;
- d. Cualificación para cualquier preferencia local, si corresponde; y
- e. La designación racial y étnica del jefe de familia.

2. Suspensión de Aplicaciones

AVP se reserva el derecho de suspender la aceptación de solicitudes de HCV cuando determine que la lista de espera es de tal tamaño y tiempo de espera que no es razonable continuar agregando solicitantes a la lista de espera para vales de vivienda. De ocurrir, la suspensión sería anunciada públicamente por el Administrador de la AVP / Sub-Administrador Adjunto, o su designado. La AVP también podría suspender la lista de espera por razones administrativas. Durante estos períodos, AVP puede continuar aceptando solicitudes de aplicantes cualificados por razones específicas de financiamiento u otras razones.

H. Selección de la Lista de Espera: El Programa de HCV

Los solicitantes que se agreguen a la lista de espera de HCV se seleccionarán en el siguiente orden, a menos que se anuncie de acuerdo con la “no preferencia”, y siempre y cuando el presupuesto

disponible permita la reemisión de los vales de renovación. Las verificaciones de preferencias se obtendrán como se describe en el proceso de verificación de información. AVP se reserva el derecho de seleccionar a los solicitantes en su lista de espera en términos de porcentaje entre admisiones preferenciales y no preferenciales:

1. Las Familias son desplazadas involuntariamente por causa a una acción gubernamental o un desastre natural identificado por el gobierno federal. Esta preferencia incluye a las familias cuya asistencia de vivienda provista por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (“FEMA”) esté finalizando. Las familias que cualifican para esta preferencia tendrán prioridad sobre todas las demás familias que soliciten vivienda;
2. Familias referidas por agencias federales o locales de cumplimiento de la ley que han sido testigos de un crimen o que han provisto información sobre actividades criminales a un organismo oficial de ley y han sido recomendados a ser relocalizados con el objetivo de evitar o reducir el riesgo de violencia contra esas familias.
3. Los solicitantes que no cualifiquen con las Preferencias de Admisión se considerarán solicitantes sin preferencia.
4. Una familia que ha sido desalojada por no pagar la renta no puede ser considerada como desplazada involuntariamente y es sujeta a no ser elegible para el programa.
5. Los solicitantes de cada grupo se procesarán en orden de fecha y hora.

Los solicitantes que cualifiquen para una categoría específica de vales de uso especial (por ejemplo, Vivienda de Apoyo de la Administración de Veteranos (“VASH”) o Programa de Unificación Familiar (“FUP”), o Mainstream, o Compra de Vivienda pueden ser adelantados en la Lista de Espera del HCV que no cualifiquen para un vale regular.

La determinación final de elegibilidad se realizará cuando los Solicitantes se seleccionen de la Lista de Espera del HCV y se verifiquen sus ingresos y composición familiar.

La documentación para determinar la elegibilidad: todos los adultos de las familias solicitantes deben firmar el Formulario 9886 de HUD, Autorización para divulgar la Ley de Privacidad de la Información. Se debe proveer el número de seguro social y la tarjeta de cada miembro de la familia. Si no se ha provisto un número de seguro social para un miembro de la Familia, esa información debe obtenerse lo más pronto posible. En adición, el padre o tutor de un niño o adulto incapacitado debe firmar una declaración de certificación para cada persona.

Si un miembro de la Familia no tiene la tarjeta original del Seguro Social, AVP aceptará una identificación con foto y la verificación del número de la Oficina del Seguro Social. En adición, se puede utilizar una carta de adjudicación original de la Administración del Seguro Social para este propósito.

I. Requisitos de Ingresos para Obtener Viviendas

De acuerdo con los requisitos de verificación del Programa de Sección 8 de vales para la libre selección de vivienda, 75% de las nuevas admisiones al Programa de Sección 8 de vales tendrán ingresos iguales o inferiores al 30% de los ingresos medios del área (solicitantes de ingresos extremadamente bajos).

Estos solicitantes serán seleccionados antes que otros solicitantes elegibles con miras a garantizar que se cumpla con el requisito de asignación de ingresos.

No se anticipa que sea necesario descualificar a familias con ingresos más altos de la lista de espera para cumplir con los requisitos de asignación de ingresos establecidos por el gobierno

federal, porque la mayoría de las familias en la lista son familias de ingresos extremadamente bajos. Sin embargo, se podría hacer una excepción para los solicitantes que actualmente reciben asistencia dentro del programa de vales, que deseen ser admitidos en otro programa especial.

Las admisiones especiales sin listas de espera no están sujetas a requisitos de ingresos. Esto incluye familias con asistencia continua que han sido desplazadas de viviendas públicas, vales emitidos por familias debido a fallas del REAC basado en el proyecto o inhabilitaciones del propietario, etc.

J. Determinación de Inelegibilidad y Revisión Informal

1. Reunión informal para determinar si hay inelegibilidad o no: AVP notificará a todos los solicitantes que no sean elegibles y se les ha negado la asistencia. Los solicitantes serán notificados por escrito de la (s) razón (es) de la determinación y sus derechos para pedir una reunión Informal de la determinación. Si hay una previa solicitud, los solicitantes podrán revisar copias de la documentación sobre la determinación.
 - a. Los solicitantes que deseen disputar una negación de asistencia tendrán la oportunidad de presentar evidencia al Supervisor Regional y/o su designado para una revisión informal de la determinación de negación. Una revisión informal no significa una audiencia, si no es una revisión del material en el archivo del solicitante para garantizar que se haya tomado una decisión correcta.
 - b. La solicitud de una revisión informal debe hacerse por escrito, dentro de diez días a partir de la fecha de la negación de asistencia. Un Solicitante que no solicite la Revisión Informal dentro de los diez días no será elegible para una revisión y la negación prevalecerá. La Revisión informal se programará dentro de treinta días de la solicitud del Solicitante.
 - c. El Supervisor Regional o su designado llevará a cabo la revisión informal del archivo y cualquier información adicional presentada por el Solicitante para su consideración.
 - d. El resultado de la revisión informal se registrará en el expediente del solicitante. Si se determina que el Solicitante es elegible, el nombre de la Familia se colocará en la Lista de Espera de Vales para la Libre Selección de Vivienda de la Sección 8 sin perder su posición durante el período de inelegibilidad, o se emitirá un vale, según sea el caso. El Supervisor Regional notificará al Solicitante del resultado, por escrito, dentro de los catorce (14) días calendario posteriores a la revisión del Solicitante.
2. Revisiones para los solicitantes después de la emisión de un vale: el Supervisor Regional o su designado revisarán la información presentada por los solicitantes que hayan recibido vales cuando aún no se haya pagado el HAP en su nombre.
3. Situaciones no sujetas a revisión informal por parte de los solicitantes: AVP no ofrecerá revisiones de archivos para asuntos concernientes a:
 - a. decisiones discrecionales administrativas del AVP o para considerar asuntos de política general o quejas de clase;
 - b. La determinación de AVP concerniente al tamaño de la unidad según los requisitos de subsidio;
 - c. La decisión de AVP de no aprobar la renta de una unidad según el Programa de vales o aprobar la renta de una unidad que ya había sido ofrecida;
 - d. La decisión de AVP de que la unidad seleccionada no cumple con HQS;
 - e. La determinación de AVP de que una unidad seleccionada no está de acuerdo con HQS debido al tamaño de la Familia;

- f. La negación de AVP a extender el vale más allá del tiempo máximo permitido según los reglamentos de AVP;
- g. La determinación de AVP si la renta es razonable;
- h. Las fechas de pagos de utilidades; y
- i. La decisión de AVP de no aprobar una unidad o arrendamiento.
- j. El solicitante no haber asistido a una de las dos sesiones informativas.

AVP no está obligada a seguir ninguna decisión que entre en conflicto con las regulaciones de HUD o la política de AVP. El Director de Subsidio o su designado, podrían revisar todas las decisiones para asegurar que se cumpla con las regulaciones de HUD y la política de AVP.

Si AVP determina que no está obligada a seguir una decisión de revisión, AVP deberá informarle al solicitante inmediatamente las razones de la decisión.

K. Reunión y Otorgamiento de Vales

AVP informa a todas las Familias que ingresan por primera vez al programa de vales para la libre selección de vivienda de la Sección 8, el traslado de Familias que se mudan a Puerto Rico con un vale.

1. Organizar una reunión informativa: la asistencia a la reunión informativa es obligatoria. Los solicitantes/participantes recibirán un aviso por escrito o por teléfono de la fecha, hora y lugar de la reunión. Si el solicitante necesita cambiar la fecha de la reunión, el/ella tiene que llamar o enviar un correo electrónico 24 horas antes de la reunión pidiendo el cambio. Se permitirá un máximo de dos (2) solicitudes de cambio por solicitante / inquilino. El Solicitante que no asista a una de las dos sesiones tendrá su solicitud excluida. Los solicitantes cuyas solicitudes se excluyan pierden el derecho a una revisión informal. Las reuniones informativas se pueden realizar en grupo o individualmente.

AVP puede ofrecer reuniones informativas individuales como acomodo razonable a personas con incapacidades.

En ciertas situaciones especiales, la AVP podría notificar a los solicitantes por teléfono de las reuniones obligatorias. De ocurrir eso, se documentará en el archivo los detalles de la llamada, quien hizo la llamada, número de teléfono, quien contesto, la fecha y la información presentada. Los solicitantes que no estaban disponibles cuando se produjo la llamada no serán excluidos de la lista de espera.

La AVP puede combinar la sesión informativa con el otorgamiento de vales. En ese momento, las familias tienen que mantener elegibilidad, (incluyendo ingresos) al momento del otorgamiento del vale.

2. Reuniones Informativas: Además de la información requerida por HUD durante las reuniones informativas, AVP fuertemente recomienda que las Familias de Vales busquen vivienda en áreas baja en pobreza. Para ese fin AVP ofrece:
 - a. las direcciones de las unidades, nombre de los dueños, y números de teléfono;
 - b. unidades individuales que estén disponibles para renta;
 - c. información sobre servicios disponibles en el área como escuelas, atención médica y transporte público; y
 - d. Consejería a las familias sobre el programa en casos donde pudiera haber ocurrido discriminación en el programa.

L. Término de Tiempo de los Vales

Los vales se vencen 60 días después de la fecha de otorgamiento. AVP puede extender el plazo del vale por 60 días adicionales siempre y cuando el mercado de alquiler regional este apretado y/o la familia ofrezca evidencia que no ha podido encontrar una unidad.

Los solicitantes / participantes en VASH recibirán ciento veinte (120) días para encontrar una vivienda adecuada.

Las familias serán consideradas exitosas en su búsqueda de vivienda cuando presenten una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (“RFTA”) antes de la fecha de vencimiento del vale. La Familia puede presentar solo un RFTA a la vez. Una vez que se acepten los documentos, AVP suspenderá el tiempo de búsqueda del vale. Si hubiera que reanudar la búsqueda de vivienda (por ejemplo, debido a que la unidad seleccionada no pasa la inspección o el dueño de la propiedad no está de acuerdo con un alquiler razonable), se le permitirá a la Familia utilizar el resto del tiempo restante del vale para encontrar vivienda.

El vale se removerá si la Familia no alquila una vivienda adecuada durante el plazo necesario. La remoción de un vale no impediría que la Familia complete una nueva solicitud para la Lista de espera de HCV, siempre y cuando esté abierta.

BORRADOR

Sección VI. Normas de Pagos y Subsidios

AVP determinará el tamaño de la unidad y la contribución familiar del costo de la vivienda de acuerdo con las regulaciones de HUD, utilizando el orden de importancia de verificación descrita en las regulaciones de HUD y la guía de verificación.

A. Requisitos de Pago

1. AVP establecerá que estándares de Pago son apropiados balanceando las necesidades de establecer niveles de pago lo suficientemente bajo para poder ayudar al mayor número de familias dentro de los fondos disponibles, mientras al mismo tiempo establecer los estándares lo suficientemente altos para asegurar que las familias puedan encontrar y alquilar viviendas en comunidades no impactadas. AVP establecerá los estándares de pago entre 110% y 90% del estándar de Renta Justa del Mercado de HUD. AVP puede solicitar la aprobación de un estándar de pago más alto de HUD cuando pueda demostrar que se necesita un estándar de pago más alto para que las familias se alojen en toda o parte de la jurisdicción.
2. AVP supervisará el efecto del Estándar de Pago al determinar el porcentaje de familias que alquilen viviendas dentro del límite de tiempo establecido para su vale (la "tasa de éxito") y las áreas donde las familias alquilaron. Si el nivel de éxito disminuye o el patrón de renta muestra que las familias rentan menos unidades en vecindarios no afectados, entonces se podría ajustar el estándar de Pagos.
3. El estándar de pago para vales para la libre selección de vivienda se determinará anualmente después de la publicación de la renta de mercado justo ("FMR") final por parte de HUD y se hará efectivo dentro de los tres meses posteriores a la emisión de FMR de HUD.
4. El Director de Programas de Vivienda Asistida determinará el estándar de pago con los siguientes criterios y/o objetivos:
 - a. AVP considerará la cantidad recibida de HUD en su Contrato de Contribuciones Anuales;
 - b. AVP evitará la concentración de las Familias de Vales en áreas de alta pobreza;
 - c. AVP buscará brindar oportunidades de vivienda en todas las áreas de su jurisdicción, con especial énfasis en las áreas que no son de pobreza; y
 - d. AVP se asegurará de que la mayoría de las Familias no paguen más del 40% de sus ingresos para cubrir el costo de su vivienda.

AVP analizará su mercado de alquiler anualmente para garantizar que se cumplan estos objetivos. AVP se asegurará de que las normas de pago aplicables se distribuyan al personal pertinente.

B. Estándar de Subsidio familiar en la Admisión

1. AVP ejercerá prudencia en la determinación y administración de los estándares de subsidio para la vivienda. Los estándares de subsidio máximo para una familia elegible se determinan en conjunto con la información sometida por los miembros de la familia que aparecen en la solicitud. Todos los miembros adultos deben presentarse en persona con identificación, incluyendo foto.
2. En el momento de la admisión, la familia puede añadir un adulto elegible al hogar, que no figure en la solicitud. Los miembros adultos adicionales que no estén identificados en el momento de la solicitud no se considerarán miembros de la familia que recibe asistencia a menos que fueran menores de edad en el momento de la solicitud y se hayan convertido en adultos en la lista de espera. Los niños o adultos añadidos por nacimiento, adopción o

custodia otorgada por el tribunal entre el momento de la solicitud y la admisión se agregarán al hogar cuando se proporcione a AVP la verificación del nacimiento, la adopción o la custodia otorgada por el tribunal a un miembro de la familia que figura en la solicitud.

3. Todas las personas añadidas al hogar están sujetas a la elegibilidad de HUD y a los estándares de AVP. AVP aprobará la adición de un adulto a una familia, aunque la adición aumente el tamaño del vale, pero no si el adulto no pasa la investigación de antecedentes penales. Los adultos con incapacidades o adultos que hayan recibido la custodia de los tribunales y pasan la investigación de antecedentes penales pueden añadirse al vale.
4. El Director de Programas de Vivienda Asistida o su designado, revisará las solicitudes pidiendo adiciones al hogar que no están descritas en el párrafo anterior para garantizar que las adiciones se encuentren dentro de los reglamentos de AVP. AVP proporcionará el jefe de la Familia una notificación escrita de la determinación dentro de catorce (14) días calendario a partir de la solicitud de la familia. Si hay una negación al pedido, la(s) razón(es) se informará a la familia.

C. Personas Proveyendo Asistencia en la Residencia

1. La decisión de AVP sobre si se debe permitir la adición de un ayudante a un hogar con vales se basará en la verificación de que:
 - a. La persona asistida tiene que proveer verificación que es incapacitada como se define en **24 CFR parte 8.3**; y
 - b. Un profesional médico cualificado se certifique que la asistencia en la residencia es necesaria debido a la incapacidad; y
 - c. La persona identificada como ayuda posee la capacidad necesaria para ofrecer los servicios necesitados por el incapacitado basado en testimonio médico.
 - d. AVP notificara a la Familia de la decisión de aprobar o negar al asistente de residencia por escrito dentro de catorce (14) días a partir de la fecha en que se sometió toda la documentación requerida.
2. Familia y el ayudante están requeridos a someter certificaciones que él / ella no está (1) obligado a mantener a las personas que necesitan la atención, y (2) no estaría viviendo en la unidad, excepto para proporcionar los servicios de ayuda necesarias.
3. Según esta definición de HUD, una persona que ya reside en la unidad (como su cónyuge, novio o novia) no puede ser considerado ayudante (ya que de todos modos viven en la unidad).
4. Un ayudante no puede tener otro lugar para vivir, ya que se verifica que él / ella es necesario para ofrecer atención permanente y se presume que vive en la unidad. Un ayudante puede tener un trabajo fuera de la unidad, si el profesional médico certifica que el empleo no afectará la atención y los servicios que la persona incapacitada necesita.
5. Los ayudantes deben asistir a las citas anuales de recertificación con la cabeza de la Familia y AVP debe determinar anualmente la elegibilidad del hogar para mantener la ayuda.
6. Aunque miembros de la familia puedan estar cualificados para ofrecer los servicios que necesita la persona con incapacidades, un ayudante no será considerado como un miembro de la familia en el vale, su ingreso no se contará para los fines de elegibilidad o alquiler, y el ayudante no puede recibir el vale como "miembro adicional de una familia de inquilino / cliente."

7. El ayudante debe cumplir con los requisitos de selección de AVP. Además, esa persona no puede deberle el alquiler u otros dineros a AVP o a cualquier otra autoridad de vivienda en relación con cualquier programa de HCV o vivienda pública.

D. Estándar de Subsidio Familiar Durante la Participación

1. AVP permitirá la adición de menores nacidos o adoptados por un miembro de la familia que figura en el contrato de renta y el vale, o cuando un tribunal otorga la custodia u otros documentos aprobados de custodia a un miembro de la familia que figura en el contrato de renta y el vale. Las adiciones a la familia deben informarse dentro de 30 días calendario a partir de su comienzo;
2. AVP permitirá la adición de adultos a la familia, incluso en la situación donde dicha adición aumentará el tamaño del vale de la familia.
3. AVP revisará la composición del hogar en cada recertificación anual. Si la adición de un miembro de la familia provoca un hacinamiento (más de dos personas por sala de estar / dormitorio), AVP notificará al Jefe de Familia la necesidad de mudarse y proveer la familia con otro vale al finalizar el contrato de renta de la familia.
4. Las reglas cubriendo la adición de un ayudante en el hogar (que es, por definición, un miembro extra, pero no un miembro de la familia) durante la participación de la familia son las mismas que las enumeradas en la sección FSS.

E. Estándar de Ocupación

El tamaño del vale es un factor para determinar el nivel de asistencia de la familia. Eso es basado en la composición de la familia / hogar, y en cumplimiento de la Ley de Vivienda Justa, y otras leyes de vivienda justa y las reglamentaciones de HUD (**24 CFR 982.401 y 24 CFR 982.402**). En adición, en un esfuerzo de administrar los fondos federales responsablemente, AVP adopta una posición conservadora y estricta para determinar el tamaño adecuado del vale. Esto conlleva un requisito de ocupación máxima de dos (2) personas por habitación o sala de estar / dormitorio, de acuerdo con las normas de HUD relativas a la determinación de los requisitos de tamaño de la unidad. AVP no determinará quién compartirá una habitación / dormitorio.

1. Al menos una persona debe ocupar cada habitación.
2. Un máximo de dos (2) personas pueden ocupar un dormitorio o sala de estar / dormitorio.
3. A una familia de una persona se le entregará un vale de una habitación.
4. Un dormitorio por cada dos (2) miembros del mismo sexo.
5. Un niño (menor de 18 años) que se encuentra temporalmente fuera del hogar debido a la colocación en un hogar sustituto, o un miembro adulto mayor de 18 años que es un estudiante de tiempo completo en la universidad y que se encuentra temporalmente fuera de la universidad se consideran miembros de la familia.
6. Una familia que consiste en una mujer embarazada verificada (sin ninguna otra persona) debe ser tratada como una familia de dos personas.
7. A dos personas incapacitadas se les puede asignar un vale de dos (2) habitaciones sujeto a la revisión y aprobación de una solicitud de acomodo razonable.
8. Se puede asignar un dormitorio a un ayudante para ofrecer asistencia médica continua a un miembro de la familia con incapacidad. El ayudante no puede tener otra residencia, aparte de la unidad.
9. No se asignará un dormitorio para muebles de la casa, y no se asignará un dormitorio para equipos médicos a menos que se verifique que sea necesario para un participante con una

incapacidad. AVP llevará a cabo una inspección para determinar qué tamaño y cuál es el tipo de equipo médico que el participante con una incapacidad necesita o si necesita un dormitorio adicional. Por ejemplo, un participante no será aprobado para un dormitorio adicional solo para albergar una silla de ruedas. Anualmente, la AVP puede solicitar una verificación actualizada de cuál es el equipo necesario y también puede verificar si el equipo está presente durante las inspecciones anuales.

Vales para la Libre selección de vivienda Tamaño de Número	Mínimo de personas en el hogar	Número máximo de personas en el hogar
0-BR	1	1
1-BR	1	4
2-BR	2	6
3-BR	3	8
4-BR	4	10
5-BR	6	12
6- BR	8	14

F. Tamaño de la Unidad Seleccionada por el Participante

La familia puede seleccionar una unidad de vivienda de un tamaño diferente al que figura en el vale. Sin embargo, el costo no puede exceder el 40% del ingreso mensual ajustado al inicio del contrato de renta. La unidad debe contener espacio adecuado para que no haya más de dos miembros de la familia por cada sala o dormitorio en la unidad.

El Pago de Asistencia para la vivienda se basa en el más bajo del Estándar de Pago para el tamaño de la unidad familiar o el Estándar de Pago para el tamaño de la unidad alquilada por la familia. La asignación de pagos de utilidades para cual la familia cualificará se basará en la asignación de utilidades más baja para el tamaño de unidad aprobado para la familia o la asignación de utilidades para la unidad realmente arrendada. Una familia que proporcione una unidad más grande como un acomodo razonable recibirá la asignación de utilidades para el tamaño de la unidad.

G. Miembros Adicionales de la Familia

1. Bajo ciertas circunstancias, la composición original de la familia puede alterarse cuando el Jefe de Familia abandona la unidad. Un miembro de la familia restante, tal como lo define HUD, es un miembro de la familia adulto que ya se encuentra en el hogar en el momento en que el Jefe de Familia abandona el hogar de forma permanente. Un asistente de residencia no puede ser un Miembro de la Familia Restante, ya que el asistente es un miembro del hogar, no un miembro de la familia.

2. Si el Jefe de Familia muere, o abandona permanentemente el hogar por cualquier motivo no relacionado con actividades delictivas o encarcelamiento, y hay otro miembro de la familia adulto elegible capaz de asumir el puesto de Jefe de Familia, la asistencia del vale pasará a ese miembro restante de la familia, que luego se convertirá en el jefe de familia.
3. Cuando el jefe de Familia abandona la unidad debido a una actividad criminal o encarcelamiento, el AVP puede dar por terminada la asistencia, sin permitir que otro miembro de la familia se haga cargo del vale.
4. Si hay más de un miembro de la familia restante cualificado, la familia puede designar a cualquier miembro de la familia cualificado como el Jefe de Familia. El Jefe de Familia debe tener la capacidad legal para firmar un contrato de arrendamiento según las leyes estatales y locales. Un menor que está emancipado por la ley estatal puede ser designado como Jefe de Hogar.
5. Cada vez que un miembro adulto de la familia asume el cargo de jefe como el miembro de la familia restante, él o ella se hace responsable de cualquier deuda con el propietario o AVP en que haya incurrido el jefe anterior.
6. Si el Jefe de Familia muere o abandona el hogar de forma permanente, los miembros restantes de la familia deben informar este hecho a AVP por escrito dentro de los 10 días posteriores a la partida del Jefe de Familia.
7. AVP no permitirá que los adultos que antes no eran miembros del hogar se unan al hogar simplemente para convertirse en el miembro restante de una familia de inquilinos.

H. Ausencia Temporal del Jefe de Familia

1. Si el Jefe de Familia está temporalmente ausente del hogar debido a una enfermedad que requiere hospitalización, internación en un asilo de ancianos o empleo fuera del área local, incluido el servicio militar, se proporcionará un HAP por un máximo de 90 días. Los ingresos del Jefe de Familia ausente continuarán usándose y la familia será responsable de su parte del alquiler al propietario por el período de 90 días. Si el Jefe de Familia no puede regresar a la unidad asistida por el Programa de Vales para la Libre Selección de Vivienda después del período de 90 días, AVP ya no considerará al miembro de la familia ausente, el Jefe de Familia y la familia pueden utilizar las disposiciones de la sección G.
2. Una excepción se considerará para el beneficio de los hijos menores de edad donde no haya un miembro de la familia restante elegible que tenga la capacidad legal para firmar un contrato de arrendamiento según las leyes estatales y locales. Si hay otro adulto elegible que anteriormente no era miembro del hogar y está disponible para mudarse a la unidad y asumir el rol de Jefe de Hogar, la AVP puede considerar la adición de este adulto como Jefe de Hogar. El adulto que asume el rol de Jefe de Familia debe asumir la custodia legal o el cuidado familiar de los hijos menores de edad. El nuevo Jefe de Hogar designado debe cumplir con los estándares de elegibilidad de AVP y sus ingresos se utilizarán para determinar la parte de la familia en la asistencia de vivienda. Para el beneficio de los hijos menores de edad, el nuevo Jefe de Hogar designado puede asumir el estatus permanente de Jefe de Hogar si el Jefe de Hogar inicial no puede regresar a la unidad y otorga una autorización por escrito. En tales casos, se pierde el reclamo inicial del Jefe de Familia a la asistencia del Programa de vales para la libre selección de vivienda de la Sección 8. El nuevo Jefe de Familia asumirá cualquier deuda pendiente contraída por el ex Jefe de Familia.

I. Separación o Divorcio

En los casos de divorcio o separación legal por decreto judicial, la AVP seguirá la decisión de un tribunal para determinar qué miembros de la familia continúan recibiendo asistencia de programas de vales para la Libre Selección de Vivienda de Sección 8. En los casos en que no exista un acuerdo o decreto judicial, AVP:

1. otorgará el vale al miembro de la familia que retenga la custodia de los hijos menores de edad o cuide de los miembros de la familia con incapacidad;
2. otorgar el vale a los miembros de la familia obligados a abandonar una unidad como resultado de violencia física real o amenazada contra miembros de la familia por parte de un cónyuge u otros miembros de la familia del hogar;
3. otorgar el cupón al miembro de la familia que provea alojamiento para los niños menores de edad 51% o más del tiempo en el caso de custodia compartida.
4. AVP no otorgará un vale a ambos padres de niños menores de edad.

J. Determinación de la Participación de la Familia en el Costo de la Vivienda

La contribución de la familia al costo de la vivienda se basará en los ingresos anuales y ajustados verificados, según se define en las regulaciones de HUD. (24 CFR parte 5.609)

El Total de Pago del Inquilino (“TTP”) se calculará de acuerdo con el mayor de:

1. 10% del ingreso familiar mensual no ajustado;
2. 30% del ingreso mensual ajustado de la familia;
3. Alquiler mínimo AVP de \$ 25.00.
4. La cantidad real de la contribución de la familia será el pago total del arrendatario, a menos que la familia elija una unidad con un alquiler superior al estándar de pago. En este caso, la contribución de la familia al costo de la vivienda será igual al pago total del arrendatario más la cantidad por la cual la renta excede el estándar de pago.

K. Exenciones del Requisito de Alquiler Mínimo

1. Si se solicita, las familias que participan en la Vivienda de Habitación Individual (“SRO”) o VASH están exentas del requisito de alquiler mínimo.
2. Las familias que pagan el alquiler mínimo requerido por AVP pueden solicitar una exención de los requisitos de alquiler mínimo si creen que la imposición del alquiler mínimo crea una dificultad para su familia. AVP considerará las siguientes dificultades:
 - a. La familia ha perdido la elegibilidad para, o está a la espera de una determinación de elegibilidad para el programa de asistencia federal, estatal o local;
 - b. El ingreso de la familia ha disminuido debido a circunstancias como la pérdida de empleo; o
 - c. Ha ocurrido una muerte en la Familia.

La exención del alquiler mínimo se otorgará a las familias que paguen el alquiler mínimo tan pronto como se solicite la exención y AVP comenzará a verificar la naturaleza de las circunstancias en las que la familia cualifica para la exención. Si el proceso de verificación revela que las circunstancias durarán menos de 90 días, el alquiler mínimo se restablecerá retroactivamente a la fecha en que se solicitó. Si las circunstancias durarán más de 90 días, la renta mínima estará exenta hasta que las circunstancias cambien.

L. Ajustes al Ingreso

El ingreso ajustado es el ingreso anual de todos los miembros del hogar después de hacer las deducciones obligatorias identificadas en **24 CFR 5.611 y 24 CFR 5.617**. Las deducciones obligatorias incluyen:

1. \$ 480 por cada dependiente;
2. \$ 400 para familias ancianas o incapacitadas;
3. Los gastos médicos anuales no reembolsados de los ancianos o familias incapacitadas que excedan el tres por ciento (3%) del ingreso anual;
4. Gastos no reembolsados para la asistencia o equipos necesitados por personas incapacitadas que superan el tres por ciento (3%) de los ingresos anuales y permiten que un miembro adulto de la familia trabaje; y
5. Gastos razonables de cuidado de niños para permitir que un miembro adulto de la familia trabaje, busque trabajo activamente o asista a la escuela.

M. Verificación de Ingresos, Bienes y Deducciones

AVP deberá cumplir con las normas y directrices más estrictas de HUD para la verificación de ingresos, bienes, ingreso de los bienes y deducciones de ingresos o sus propios procedimientos. (ver **Procedimiento de Verificación de Información**).

N. Contribuciones No Monetarias a las Familias

Las regulaciones federales requieren, que, al determinar el ingreso anual, se incluyan las contribuciones regulares no monetarias de personas fuera de la familia. Esta información se obtendrá del cuestionario de entrevista de cero ingresos, el formulario de contribución, la declaración personal y el cuestionario. AVP verificará el tipo y el valor de la contribución no monetaria contactando a la fuente y obteniendo una verificación de terceros aceptable.

O. Pago Máximo al Inicio de Alquiler

Una familia no deberá pagar inicialmente más del 40% de sus ingresos ajustados mensuales como parte de la renta y la asignación de utilidades para la ocupación de una nueva unidad asistida por el Programa de Vales. Esto se establecerá en la renta inicial de una nueva unidad (incluso cuando una familia se muda), pero no se aplicará durante los años subsiguientes de ocupación en una unidad que ya se encuentra bajo renta.

P. Contribución para el Pago de Utilidades

Al menos una vez al año, la Autoridad de Vivienda deberá obtener y analizar los datos del gasto de utilidades en la jurisdicción local, para determinar si ha habido un cambio del 10% o más en la tarifa de cualquier servicio público desde la última revisión del Programa de asignaciones de servicios públicos.

Si ha habido un cambio del 10% o más, se realizará un ajuste apropiado al calendario. No se harán ajustes por ningún aumento menor a \$1 por unidad de mes.

Q. Reembolsos de Utilidades

Cuando la unidad rentada por una familia participante tiene servicios públicos pagados por el inquilino y la cantidad de la asignación de servicios públicos excede el pago total de los inquilinos de la familia, AVP emitirá a la familia un pago por la cantidad por el cual la asignación de servicios públicos excede el pago total del inquilino. Este es el reembolso de la utilidad. Los reembolsos de utilidades se pueden hacer con cheque o tarjeta de débito. Si el valor del reembolso de la utilidad

es menos de \$15 por mes, se emitirá el cheque o la tarjeta de débito se recargará trimestralmente; si es más de \$15 por mes, se emitirá el cheque o la tarjeta de débito se recargará mensualmente. Una familia que pierde su tarjeta de débito será responsable del costo de una tarjeta de reemplazo.

BORRADOR

Sección VII. Solicitud para Aprobación de Alquiler, Inspección y renta

A. Término de tiempo del Vale y Posibles Extensiones

Una vez que se haya entregado un vale, es responsabilidad de la familia en encontrar una vivienda adecuada. El alquiler de la unidad debe estar dentro de los límites de razonabilidad de renta para unidades no asistidas comparables establecidas por el programa de vales para la libre selección de vivienda; la unidad debe cumplir con los requisitos de los estándares de calidad de la vivienda; y la participación de la familia en el alquiler y los servicios públicos no puede exceder el 40 % de su ingreso mensual ajustado.

El plazo inicial del vale será de 60 días calendario (120 días para los vales de VASH). La familia debe presentar una Solicitud de aprobación de renta y un contrato de renta propuesto dentro del período de 60 días, a menos que la AVP otorgue una extensión.

AVP aprobará las extensiones, si es necesario, de la siguiente manera

1. Una familia que busca una extensión del plazo del vale puede presentar una solicitud de acomodo, y la solicitud debe realizarse antes de que caduque el vale.
2. AVP puede extender el vale si la familia proporciona un registro como documentación de que la familia no puede encontrar una unidad.

La política de AVP es suspender el término del comprobante a partir de la fecha en que AVP recibe la Solicitud de Aprobación de renta y el contrato de renta propuesto, mientras que AVP procesa la solicitud, hasta la fecha en que AVP toma una determinación final con respecto a esa Solicitud de Aprobación de renta.

B. Portabilidad y Mudanzas

La portabilidad es una característica del programa de HCV según la cual los dueños de vales pueden usar sus vales en jurisdicciones distintas a las que sometieron el vale. Los detalles de la portabilidad se discuten en el procedimiento de portabilidad. Las familias elegibles tienen permiso para trasladarse a otra jurisdicción que administre un programa de HCV, sujeto a la siguiente política:

Vales de Salida:

1. Las familias, cuyo jefe y cónyuge vivían en otro lugar que no sea Puerto Rico en la fecha de la solicitud, deben rentar dentro de la jurisdicción de AVP durante 12 meses antes de ser elegibles para la portabilidad.
2. Las familias cuyo jefe y cónyuge vivieron en Puerto Rico en la fecha de la solicitud son elegibles para la portabilidad tan pronto como reciban su vale, siempre que tengan un vale de vivienda válido, no hayan violado ninguna obligación familiar, no deben dinero a ninguna autoridad de vivienda y se están mudando a un lugar donde el pago de asistencia para la vivienda es asequible según la autoridad presupuestaria de AVP, si la PHA que recibe no puede absorber su vale.
3. Las familias que son nuevas admisiones al programa deben cumplir con los requisitos de elegibilidad de ingresos aplicables al área donde la familia inicialmente alquila una unidad con asistencia.
4. No se requiere que las familias participantes cumplan con los requisitos de elegibilidad de ingresos en el área que la familia planea mudarse. Las familias deben notificar a AVP por

escrito cuando quieran mudarse de la jurisdicción de AVP utilizando la función de portabilidad.

Vales Entrantes

AVP puede absorber algunos o todos los vales portables entrantes cuando tenga fondos disponibles. De lo contrario, cuando la AVP alcance la plena utilización (o cuando haya dudas sobre la disponibilidad de los pagos HAP de HUD), la AVP no absorberá los vales portables entrantes, sino que facturará a la PHA que envía los costos de la familia según el programa.

C. Reubicación de Participantes por ser Testigos o Víctimas de Crimen

AVP puede ofrecer asistencia de Vales para la Libre Selección de Vivienda para la reubicación de testigos en relación con los esfuerzos para combatir el crimen en viviendas públicas y asistidas. AVP aceptará referencias por escrito de HUD u otras agencias federales para tales casos. Todos los solicitantes referidos deben cumplir con los requisitos de elegibilidad de HCV antes de la admisión al programa.

D. Restricciones en el Alquiler a Familiares

Las familias no pueden rentar una propiedad que sea propiedad de parientes (es decir, hermana, hermano, madre, padre, cónyuge, hijo, hija, etc.) como se establece en los reglamentos de HUD. Se hacen excepciones a las restricciones de alquiler a familiares si se requiere un acomodo razonable para la familia y está aprobada por AVP. Las familias que buscan una excepción deben presentar una solicitud de acomodo. En ningún caso se otorgará una excepción para permitir que alguien le rente una unidad a un miembro de la familia cuando ese miembro de la familia es propietario y vive en la unidad, ya que esto está prohibido por ley y regulación.

E. Reglamentación en el Alquiler a Propietarios

1. AVP no aprobará la renta de una unidad a un propietario si el PHA sabe que el propietario ha violado las obligaciones en virtud de un contrato de pagos de asistencia de vivienda; el propietario ha cometido fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o criminal en relación con cualquier programa federal de vivienda; el propietario ha participado en actividades delictivas o relacionadas con drogas; o el propietario tiene un historial o práctica de incumplimiento de los HQS para las unidades arrendadas bajo el programa basado en el arrendatario, o con las normas de calidad de la vivienda aplicables para las unidades arrendadas con asistencia basada en proyectos o arrendadas bajo cualquier otra programa de vivienda federal.

2. El AVP no aprobará la renta de una unidad a un propietario que amenace la salud o seguridad de los participantes, residentes, empleados de PHA, empleados del propietario y el derecho al disfrute pacífico de los locales por parte de otros residentes.

3. AVP no aprobará la renta de una unidad a un propietario que haya cometido una conducta irrespetuosa o difamatoria hacia AVP o sus empleados.

4. AVP no aprobará la renta de una unidad de un propietario cuyo contrato de renta AVP considere abusivo o que infrinja la Ley de Vivienda Justa u otros requisitos federales de igualdad de oportunidades.

5. AVP no aprobará la renta de una unidad de un propietario que tenga una deuda con AVP o que no acepte pagos mediante depósito directo.

F. Solicitud de Aprobación de Renta

Después de que la familia reciba un vale, la familia debe localizar una unidad elegible con un propietario o propietario dispuesto a participar en el programa de vales. Una vez que una familia encuentra una unidad adecuada y el propietario está dispuesto a rentar la unidad según el programa, deben solicitar a la AVP que apruebe la tenencia asistida para la unidad seleccionada.

G. Información del Propietario en el Paquete RFTA

1. Es posible que todos los nuevos propietarios deban proporcionar la siguiente documentación:
 - a. Carta de identificación fiscal emitida por el IRS o la tarjeta de seguro social
 - b. Acuerdo de depósito directo con cheque anulado
 - c. Identificación actual con foto emitida por el gobierno
 - d. Formulario IRS W-9 con firma original
 - e. Copia del acuerdo de gestión (para las empresas de gestión de la propiedad)
 - f. RFTA completada: formulario HUD-52517
 - g. Copia del contrato de arrendamiento propuesto, incluido el Anexo de arrendamiento prescrito por HUD - Formulario HUD-52641-A
2. El RFTA contiene información importante sobre la unidad de alquiler seleccionada por la familia, incluyendo la dirección, número de habitaciones, tipo de estructura, año de construcción, utilidades incluidas en el alquiler, alquiler propuesto y la fecha de inicio solicitada del contrato de renta. Esta información es necesaria para que AVP determine si aprueba la tenencia asistida en esta unidad.
3. Los propietarios deben certificar que no son el padre, el hijo, el abuelo, el nieto, la hermana o el hermano de ningún miembro de la familia, a menos que la AVP haya otorgado una solicitud de acomodo para una persona con incapacidades que sea miembro de la familia del inquilino y el propietario no está viviendo en la unidad.
4. Para las unidades construidas antes de 1978, los propietarios deben
 - a. certificar que un inspector cualificado encontró que la unidad, las áreas comunes y el exterior están libres de pintura a base de plomo; o
 - b. provea una declaración divulgando que no existe pintura con base de plomo.
5. El RFTA completo, el contrato de renta propuesto y todos los demás documentos requeridos enumerados anteriormente deben presentarse a más tardar en la fecha de vencimiento indicada en el vale.
6. La duración del contrato de renta no puede ser mayor o menor a un año.
7. Cuando la familia presente el RFTA, AVP revisará el RFTA para verificar que esté completo.
 - a. Si el RFTA está incompleto (incluida la falta de firma por parte de la familia, el propietario o ambos), o si el contrato de renta de la vivienda no se presenta con el RFTA, AVP notificará a la familia y al propietario de las deficiencias. Es responsabilidad exclusiva del propietario y del inquilino presentar la documentación requerida de manera oportuna y sin omisiones ni errores. Si no se somete esta documentación dentro del tiempo especificado y sin errores, se anulará el proceso de aprobación de RFTA.
 - b. La información faltante y/o los documentos faltantes solo se aceptarán como copias impresas originales, copias escaneadas de documentos originales transmitidos electrónicamente y en persona. AVP no aceptará la información faltante por teléfono, pero puede aceptar cierta información faltante por fax o correo electrónico.
8. Cuando la familia presenta el RFTA y el contrato de renta propuesto, la AVP también revisará los términos del RFTA para verificar la conexión con los términos del contrato de renta propuesto.

- a. Si los términos de la RFTA no son consistentes con los términos del contrato de arrendamiento propuesto, AVP notificará a la familia y al propietario de las discrepancias.
 - b. Las correcciones a los términos del RFTA y/o el contrato de arrendamiento propuesto solo se aceptarán como copias impresas originales en persona, o copias escaneadas de documentos originales transmitidos electrónicamente. La AVP no aceptará correcciones por teléfono, pero aceptará algunas correcciones por fax o correo electrónico.
9. Debido a la naturaleza sensible al tiempo del proceso de aprobación de tenencia, AVP intentará comunicarse con el propietario y la familia por teléfono, fax o correo electrónico. AVP utilizará el correo cuando no se pueda contactar a las partes por teléfono, fax o correo electrónico.

H. Limitación de RFTA

La familia puede presentar una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (RFTA) a la vez. La familia solo puede enviar otro RFTA si el RFTA enviado anteriormente se cancela y anula.

I. Requisitos de Investigaciones de Antecedentes y Depósito de Seguridad

El AVP exhorta a los propietarios a evaluar a todos los inquilinos potenciales. Los propietarios no necesitan aceptar familias que tengan un historial de renta deficiente, de permitir que personas no autorizadas residan en la unidad, unidades dañadas o unidades desocupadas sin dar la debida notificación. AVP no reembolsara a los propietarios en casos que existan daños causados por los participantes o sus invitados, o cuando los participantes abandonan la unidad sin dar la debida notificación, o no paga la porción de la renta adeudada de la familia en virtud del contrato de arrendamiento.

Los propietarios pueden requerir un depósito de seguridad que sea razonable y comparable a los depósitos de seguridad cobrados por unidades similares no asistidas en el área. AVP prohíbe los depósitos de seguridad que excedan un mes o que excedan las cantidades cobradas a los inquilinos sin asistencia.

AVP ofrecerá al pedido del Propietario la dirección actual de la familia, otros detalles encontrados en los registros de AVP, y el nombre y dirección, si se conocen, del dueño actual y anterior de la familia.

J. Reglas de Cumplimiento de HAP

La preparación del contrato de renta y el contrato HAP se manejarán de acuerdo con el **Procedimiento de Ejecución HAP**.

1. Tanto el propietario como el dueño del vale deben firmar la solicitud de aprobación de renta. La solicitud de aprobación de arrendamiento y una copia del contrato de arrendamiento propuesto por el propietario deben presentarse antes del vencimiento del vale de vivienda.
2. El formulario de arrendamiento debe ser el formulario estándar utilizado en la localidad por el propietario. El contrato de arrendamiento debe contener términos que concuerden con las leyes estatales y locales, y que se aplican generalmente a los inquilinos sin asistencia en la misma propiedad.
3. El anejo de HUD al contrato de arrendamiento se debe utilizar junto con el contrato de arrendamiento del propietario y el contrato HAP. AVP revisará los documentos para determinar si son compatibles con las leyes estatales.
4. Se le puede solicitar al propietario que realice cambios en su contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento no cumple con los requisitos de HUD, AVP le explicará los

problemas al propietario y le sugerirá cómo se pueden corregir, en una fecha específica. Si el contrato de arrendamiento no puede ser aprobado por algún motivo, el propietario y la familia serán notificados por escrito de las razones por la negación. AVP proporciona una muestra de acuerdo de arrendamiento que los propietarios pueden optar por utilizar.

K. Acuerdos No Relacionados a la Vivienda

1. Los propietarios e inquilinos pueden ejecutar acuerdos de servicios (es decir, estacionamiento, muebles, cargos por demora, mascotas, depósitos de mascotas², reglas de la comunidad y convenios) y electrodomésticos (que no sean estufas y neveras) y otros elementos además de los que se ofrecen bajo el contrato de arrendamiento, si el acuerdo es por escrito y aprobado por AVP. Los acuerdos separados deben adjuntarse al contrato de arrendamiento como un anejo del mismo. Se debe proporcionar una copia del contrato a AVP.
2. Cualquier aparato electrodoméstico, servicio u otro (s) artículo (s) que se proporcione de manera rutinaria a inquilinos no subsidiados como parte del contrato de arrendamiento (como aire acondicionado, lavaplatos, eliminación de basura o garaje) o que esté instalado permanentemente en la unidad no se puede colocar por separado y debe ser incluido en el contrato de arrendamiento. Para que un artículo sea cubierto por un contrato separado, el inquilino debe tener la opción de no utilizar el servicio, el aparato electrodoméstico u otro artículo.
3. AVP no es responsable de los cargos no pagados por los artículos cubiertos por acuerdos separados y la falta de pago de estos acuerdos separados no puede ser causa de desalojo.
4. Los siguientes tipos de acuerdos separados no son aceptables: acuerdos para depósitos de seguridad alterados o adicionales, cantidades y/o tarifas de alquiler alterados o adicionales, utilidades en exceso, o cargos por cualquier artículo incluido habitualmente en el alquiler en la localidad o sin costo adicional para Inquilinos sin subsidio en los locales.

L. Requisitos de Calidad de la Vivienda incluyendo Inspecciones

1. Antes de la ejecución del contrato HAP, las reglamentaciones de HUD requieren que la AVP inspeccione la unidad para asegurarse de que cumple con las normas de calidad de la vivienda ("HQS").
2. Se proporcionarán los estándares de funcionamiento y de aceptabilidad de HUD para HCV vivienda asistida. **24 CFR 982.401**. La administración de AVP de los Estándares de calidad de la vivienda está cubierta en el procedimiento sobre inspecciones de la calidad de la vivienda.
3. Ninguna unidad se pondrá inicialmente bajo contrato en el programa de vales hasta que no se cumplan las normas. También, las unidades deben continuar cumpliendo con HQS mientras la familia continúe recibiendo asistencia. HQS tiene prioridad sobre los códigos de vivienda locales y otros códigos.
4. La familia debe permitir que la AVP y el propietario inspeccionen la unidad en momentos razonables con un aviso razonable y proveer acceso a la unidad en emergencias. Se permiten cambios de cita para las inspecciones. Sin embargo, el pedido de cambios debe de hacerse por teléfono o correo electrónico al menos un día laborable antes de la inspección programada. El no permitir el acceso para inspección o ante una emergencia es una violación de los reglamentos familiares y es razón para la terminación del programa.
5. Modificaciones Para Proporcionar Accesibilidad

² Un animal de servicio o un animal de compañía verificado por una persona con discapacidad no se cobrará un depósito por mascota.

- a. Según la Ley de Vivienda Justa de 1988, a un propietario no se le permite rechazar la solicitud de una familia que tiene una persona con incapacidad para realizar modificaciones necesarias y razonables a la unidad a gasto de la familia.
- b. Las modificaciones a las unidades para proveer acceso a una persona con incapacidad deben cumplir con todos los requisitos aplicables de HQS y cumplir con el diseño, construcción o alteración de las instalaciones contenidas en el UFAS y las Pautas de Accesibilidad de la ADA ("ADAAG") [28 CFR 35.151 (c) y Aviso 2003-31] Consulte el Capítulo 2 de este plan para obtener información adicional sobre adaptaciones razonables para personas con incapacidades.
- c. Cuando el participante se mude de la unidad, el propietario puede solicitar a este que se restablezca la unidad a su estado original si la modificación interfiere con el disfrute total del local por parte del propietario o del próximo ocupante.
- d. El propietario no puede aumentar un depósito de seguridad requerido habitualmente. Sin embargo, el propietario puede negociar un acuerdo de restauración que requiera que la familia restaure la unidad y, si es necesario, para garantizar la posibilidad de restauración, puede requerir que el inquilino pague una cantidad razonable en una cuenta de garantía de interés durante un período razonable de tiempo.
- e. El interés en cualquiera de estas cuentas se acumula en beneficio del inquilino y el propietario también puede requerir garantías razonables de que la calidad del trabajo será aceptable y que se obtendrán los permisos de construcción necesarios. **24 CFR 100.203; Aviso 2003-31**

6. Responsabilidades de Participantes **24 CFR 982.404**

La familia es responsable por el incumplimiento del HQS que es causado por lo siguiente:

- a. Las utilidades que deben ser pagados por el inquilino no están en servicio;
- b. Los enseres que deben ser provistos por el inquilino están ausentes o no funcionan; y/o
- c. Daños a la unidad o instalaciones causados por un miembro de la familia o un invitado más allá del desgaste normal. El "desgaste normal" se define como artículos que no se pueden cobrar contra el depósito de seguridad del inquilino.

7. Responsabilidades del Propietario

- a. El propietario es responsable de todas las infracciones de HQS que no se mencionen anteriormente como una responsabilidad familiar. Sin embargo, si las acciones de la familia constituyen violaciones graves o repetidas al arrendamiento, el propietario puede comenzar acciones legales para desalojar a la familia.
- b. AVP no hace cumplir el acuerdo de arrendamiento entre la familia y el propietario a través de la ejecución de HQS; sin embargo, los hábitos de vida de una Familia pueden causar daños a la unidad y resultar en violaciones de HQS que son responsabilidad del Propietario de reparar. Los propietarios son responsables de todas las actividades de cumplimiento del contrato de arrendamiento y de cualquier acción legal tomada como resultado de violaciones graves y/o repetidas del contrato de arrendamiento. Las infracciones de arrendamiento y el papeleo de desalojo se deben enviar a AVP en el momento de la ocurrencia.
- c. AVP revisará todas las comunicaciones enviadas por los propietarios relacionadas con infracciones de arrendamientos y/o desalojos y tomará las medidas necesarias de acuerdo a las violaciones. Esto puede incluir la terminación de la asistencia para la familia que ha violado el contrato de arrendamiento.

- d. Los propietarios que no proporcionan a AVP la documentación durante toda la ocupación de la familia, corren el riesgo de la posibilidad de reubicación de una familia, inclusive si han producido infracciones graves en el arrendamiento.
 - e. El no proporcionar la documentación de AVP en el momento de la ocurrencia y/o el incumplimiento de hacer cumplir correctamente el contrato de arrendamiento puede no justificar la negación de una solicitud de mudanza o la finalización de la asistencia a la Familia.
8. **Requisitos Especiales Para Niños con Niveles Elevados de Plomo en la Sangre 24 CFR 35.1225**

Se debe realizar una evaluación de riesgos para la pintura deteriorada en las inspecciones iniciales y anuales cuando la unidad se construyó antes del 1 de enero de 1978 y fue ocupada por un niño menor de seis años. La evaluación de riesgos debe completarse de acuerdo con los requisitos del programa y los resultados de la evaluación de riesgos se le comunicaran de inmediato a la familia y al propietario de la vivienda. Dentro de los 30 días calendario después de recibir el informe de evaluación de riesgos de AVP o una evaluación del departamento de salud pública, se requiere que el propietario complete la reducción de los peligros identificados de la base de plomo de acuerdo con las reglamentaciones de pintura con base de plomo **24 CFR 35.1325 y 35.1330**. Toda la pintura deteriorada encontrada en las unidades mencionadas anteriormente debe ser corregida para pasar HQS. El requisito para las inspecciones aprobadas se activa de acuerdo con la cantidad de pintura deteriorada observada conocida como de abajo de Minimus o encima de Minimus. La AVP debe determinar qué grupo de requisitos debe seguir el propietario para corregir la pintura deteriorada y describir la deficiencia en el Informe de inspección de HQS. Se requiere una copia ejecutada de la certificación del Propietario que muestre la autorización de pintura con base de plomo para aprobar cualquier infracción de LBP que se encuentre en la lista de de Minimus o superior. Si el propietario no completa la "reducción de riesgo" como lo requiere la pre-inspección, la unidad de vivienda está en violación de HQS y resultará en la reducción del pago de HAP al propietario. Si la AVP es notificada por un departamento de salud pública u otro proveedor de atención médica, o verifica información de una fuente que no sea el departamento de salud pública o el proveedor de salud médica, que un niño menor de 6 años, que vive en una unidad asistida por el HCV construido antes del 1 de enero de 1978, se ha identificado que tiene un nivel de plomo en la sangre de intervención ambiental, el AVP completará una evaluación de riesgo de la unidad de vivienda. En los casos en que el departamento de salud pública ya haya completado una evaluación de la unidad, esta información se proporcionará al propietario.

9. Al menos una vez al año, la AVP intentará recopilar información del Secretario Auxiliar de Salud Ambiental u otro apropiado departamento de Salud Pública dentro del área de operación de la AVP, los nombres y/o direcciones de los niños menores de 6 años con un nivel de plomo en la sangre de intervención ambiental identificado. AVP debe coincidir con esta información para las familias que reciben asistencia de HCV. Si se produce una coincidencia, AVP notificará al propietario y realizará una inspección de evaluación de riesgos.

10. **Violación de los Estándares de Espacio HQS 24 CFR 982.403**

Si una unidad no cumple con los estándares de espacio de HQS debido a un aumento o disminución en el tamaño de la familia o un cambio en la composición de la familia, la AVP someterá a la familia un nuevo vale en la primera revisión anual de la familia o en la

terminación del contrato de arrendamiento, y la familia debe tratar de encontrar una nueva unidad tan pronto como sea posible. Si el nuevo tamaño del vale es más bajo, la familia puede optar por permanecer en la unidad, pero tendrá un estándar de pago y un permiso de utilidad reducidos.

M. Requisitos de Inspección Adicionales

1. AVP utiliza los requisitos de aceptabilidad en las regulaciones del programa HUD **24 CFR 982.401**, la guía interpretativa de las normas de aceptabilidad en el formulario **HUD 52580-A** Lista de verificación de inspección y el manual de inspección de viviendas de HUD.
2. Donde estos documentos indican que se debe buscar orientación de los códigos / prácticas locales, AVP ha publicado guías instructivas en forma de procedimiento, mantenido en la División de Vales para la Libre Selección de Vivienda de AVP.

N. Proceso de Inspección

Antes de aprobar un contrato de arrendamiento, AVP deberá inspeccionar la unidad de vivienda para verificar que cumpla con los requisitos de HQS. Se intentará lo más posible que las inspecciones de las unidades se realizarán dentro de los 15 días calendario a partir de la fecha en que la unidad estará lista para la inspección, según se documenta en el paquete RFTA.

AVP puede utilizar un sistema de inspección electrónico o manual para realizar inspecciones de HQS. Las copias del informe de inspección fallida se enviarán por correo o por correo electrónico al propietario y a la familia. Se debe preparar y mantener un informe de cada inspección en el archivo de la Familia en el Programa de vales. Cada informe debe especificar los defectos o deficiencias, si las hubiera, que deben ser corregidas por el propietario antes de que se ejecute el contrato HAP.

1. Inspección inicial

Si en el momento de la inspección inicial, AVP determina que existen violaciones, AVP deberá notificar al Propietario por escrito y/o electrónicamente, y solicitar que se corrijan los defectos. Se conservará una copia de esta notificación en el archivo de la Familia. Si AVP determina, como resultado de la re-inspección que el dueño ha corregido satisfactoriamente todos los defectos o deficiencias, AVP ejecutará el Contrato de pago de asistencia de vivienda.

Si el propietario no realiza las reparaciones requeridas dentro del período de tiempo proporcionado por AVP, la inspección y la RFTA se cancelarán. Luego, se le entregarán nuevos documentos a la familia para que puedan buscar una vivienda alterna, siempre que quede un vale para buscar una vivienda. Se ofrecerá un término máximo de 30 días calendario para buscar una unidad alterna.

2. Inspección Bienal

Las inspecciones de la unidad se llevan a cabo cada dos años (bienal) de inspección. Si la unidad pasa la inspección, AVP continuará con los pagos HAP al propietario.

3. Artículos de Falla de Emergencia (Procederá la reducción pago)

Las inspecciones de emergencia se llevarán a cabo inmediatamente después de recibir la información de que hay deficiencias en una unidad que pueden considerarse peligrosas. Dichas deficiencias deben corregirse dentro de las 24 horas posteriores a la fecha de inspección.

Los riesgos que representan una **amenaza inmediata para la salud y la seguridad** de la Familia deben corregirse dentro de las veinticuatro (24) horas. Los ejemplos incluyen cualquier condición que ponga en peligro la seguridad de la unidad, lo que incluye, entre otros:

- a. cerraduras rotas (ventanas, puertas o cualquier punto de entrada),
- b. marcos de puertas o ventanas rotas,
- c. fugas o inundaciones importantes de la plomería, techo o suelo empapado en peligro inminente de caerse,
- d. fugas de gas o combustibles,
- e. cualquier problema eléctrico o condición que pudiera provocar una descarga eléctrica o un incendio,
- f. condición que presente la posibilidad inminente de lesiones,
- g. obstáculos que impiden la entrada o salida segura de la unidad,
- h. ausencia de un inodoro en funcionamiento en la unidad,
- i. detector de humo inoperante,
- j. no hay gas en la unidad cuando esta tiene aparatos de gas o accesorios,
- k. no hay agua en la unidad,
- l. no hay energía eléctrica en la unidad,
- m. aire acondicionado que no funciona / No mantiene la temperatura adecuada.

Si a una Familia se le entrega un vale para mudarse debido a que la inspección de HQS reveló que la unidad se encuentra en una condición que representa una amenaza para la salud y la seguridad de la Familia, la AVP puede notificar al municipio correspondiente para el cumplimiento del código. La ciudad recibirá la dirección de la propiedad y el nombre del propietario.

4. Inspecciones de Quejas

AVP responderá a todas las familias que informen violaciones a los estándares de calidad de la vivienda en sus unidades. AVP también responderá a las llamadas realizadas por el público en general que denuncie violaciones de HQS. Si la naturaleza de la violación amenaza la salud y la seguridad de la familia, se llevará a cabo una inspección inmediata de HQS.

Una vez recibida la queja, AVP notificará a la familia y al propietario de la queja y le dará al Propietario y/o la familia un tiempo razonable para abordar la queja y hacer las reparaciones necesarias. Si la queja no se resuelve adecuadamente dentro del plazo especificado, AVP deberá realizar una inspección de la unidad y tomar los pasos descritos para tales situaciones de acuerdo con los términos del contrato HAP.

Situaciones que no representan una amenaza para la salud y la seguridad de las familias deben corregirse dentro de los treinta (30) días. Si la naturaleza de la violación amenaza la salud y la seguridad de la familia, se realizará una inspección HQS inmediata.

5. Proceso de Re-Inspección

AVP debe programar una re-inspección enviando un aviso por escrito o por correo electrónico al propietario con una copia a la familia, informándole la fecha y la hora (mañana o tarde) de la re-inspección. Las citas de re-inspección de rutina se realizarán a más tardar de veintiún (21) días después de que la unidad no pase la inspección. Si no se hacen todas las reparaciones que no sean de emergencia dentro de los 30 días calendario, se terminará la asistencia del

programa si la familia es responsable de hacer la corrección y/o cancelar el contrato HAP y reubicar a la familia si el propietario es responsable de hacer la corrección.

6. Unidades Propiedad de AVP

AVP deberá obtener los servicios de un contratista externo para inspeccionar el HQS en todas las propiedades en las que la AVP o un afiliado posee y/o tiene un interés de propietario. El contratista externo no deberá inspeccionar más del 25% de estas unidades de propiedad de AVP y comunicará los resultados de la inspección a AVP y a la Familia. El 75% restante de las inspecciones será realizado por los Inspectores de Vivienda de AVP.

O. Reducción del Pago de Asistencia Para la Vivienda

AVP reducirá el HAP a los propietarios para las unidades que fallan en HQS cuando el propietario no realice correcciones aceptables dentro del término de tiempo requerido. AVP no discontinuara los pagos a los propietarios por violaciones de HQS que son responsabilidad de la familia. AVP puede facilitar información sobre vecindarios no afectados cuando los pagos al propietario se reducen por causas ajenas a la familia.

AVP reducirá los pagos de asistencia para la vivienda cuando la unidad no realice una re-inspección por una violación de HQS que sea responsabilidad del propietario y puede tomar medidas para prohibir que el propietario participe en el programa de vales para la libre selección de vivienda de la Sección 8 de AVP.

1. Reubicación Obligatoria de la Familia

Una vez que se determine que debe discontinuar la unidad, el propietario deberá ser notificado por escrito de la intención de AVP de discontinuar la unidad y mudar a la familia. AVP cancelará el contrato HAP cuando la familia se mude de la unidad o sesenta (60) días después de la fecha de notificación de reducción, lo que ocurra primero.

Si AVP inicia una acción para eliminar la unidad, la familia debe mudarse de la unidad. Si la familia decide no mudarse, AVP terminará la asistencia a la familia de acuerdo con el contrato HAP.

2. Violaciones de HQS

De acuerdo con el anexo de tenencia de HUD (HUD-52641A), una violación del HQS causada por la familia no es responsabilidad del propietario. AVP terminará la asistencia a la familia si la familia no corrige una infracción de HQS causada por el miembro de la familia o por un invitado.

Las siguientes acciones constituyen una violación familiar de HQS: Servicios

- a. Utilidades públicas pagados por el inquilino que no están en servicio;
- b. Falta de facilitar y mantener cualquier enser que deba ser suministrado por la Familia;
- c. Infestación de insectos en la unidad causada por falta de limpieza de la familia; o
- d. Daños a la unidad más allá del desgaste normal. El "desgaste normal" se define como artículos que no se pueden cargar contra el depósito de seguridad de la familia.

3. Responsabilidad del Propietario

El propietario es responsable de todas las demás infracciones de HQS que no se mencionan en la sección de violación de HQS de la familia mencionada anteriormente, incluso si la infracción es el resultado de los hábitos de vida de la familia. Si los hábitos de vida de la familia

constituyen violaciones graves y/o repetidas del contrato de arrendamiento, es responsabilidad del propietario hacer cumplir el contrato con una acción legal apropiada, incluyendo el desalojo de la Familia de la propiedad. (Vea la sección de violación familiar mencionada anteriormente).

P. Determinación de Renta Razonable

AVP supervisará las rentas dentro de su jurisdicción y desaprobará un arrendamiento por una renta que no sea razonable, en base a las rentas cobradas por unidades de alquiler comparables en el área inmediata. AVP ejercerá esta autoridad para todos los participantes del programa basados en inquilinos del Vales para la Libre Selección de Vivienda de la Sección 8.

1. Factores a Considerar al Determinar la Razonabilidad de Renta

HUD requiere que PHAs tengan en cuenta los factores que se enumeran a continuación al determinar la comparabilidad de los alquileres. El PHA puede usar estos factores para realizar ajustes hacia arriba o hacia abajo en las rentas de unidades comparables cuando las unidades no son idénticas a la unidad asistida por el HCV.

- a. Localización y edad de la unidad;
- b. Tamaño de la unidad, incluyendo el número de habitaciones y pies cuadrados de habitaciones;
- c. El tipo de unidad, incluyendo el tipo de construcción (por ejemplo, unifamiliar, dúplex, jardín, de poca altura, de gran altura);
- d. La calidad de las unidades, incluyendo la calidad de la construcción original, el mantenimiento y las mejoras realizadas;
- e. Amenidades, servicios en general y utilidades incluidos en la renta;
- f. Disponibilidad de transporte público en o cerca de la unidad; y
- g. Proximidad a escuelas de calidad y oportunidades de empleo.

2. Unidades que No Deben Usarse Como Comparables

Las unidades comparables deben representar rentas de mercado no restringidas. Por lo tanto, las unidades que reciben algún tipo de asistencia federal, estatal o local que impone restricciones de alquiler no pueden considerarse unidades comparables. Estas incluyen unidades asistidas por HUD a través de cualquiera de los siguientes programas: Asistencia basada en proyectos de la Sección 8 de Vales para la Libre Selección de Vivienda, Sección 236 y Sección 221 (d) (3) Proyectos de Tasa de Interés por Debajo de Mercado ("BMIR"), HOME o Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario ("CDBG") unidades asistidas por programas en las cuales los alquileres están subsidiados; unidades subsidiadas a través de créditos contributivos federales, estatales o locales o incentivos contributivos; y unidades cubiertas por los programas de vivienda rural del Departamento de Agricultura Federal.

3. Rentas Cobradas por Otras Unidades en los Alrededores

- a. La Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (HUD-52517) requiere que los propietarios proporcionen información, en el formulario mismo, sobre la renta cobrada por otras unidades comparables no asistidas en el local si el local incluye más de 4 unidades.
- b. Al aceptar el pago de AVP cada mes, el propietario certifica que el alquiler no es más que el alquiler cobrado por unidades comparables no asistidas en las instalaciones.

- c. Si se le solicita que lo haga, el propietario debe proporcionar información de AVP sobre los alquileres cobrados por otras unidades en las instalaciones de acuerdo con el reglamento del programa de vales en **24 CFR 982.507**, lo que requiere que la AVP certifique que el alquiler cargado al inquilino del vale de elección de vivienda no es mayor que el alquiler cobrado por otras unidades comparables no asistidas en el mercado abierto.

4. Enfoque de Razonabilidad del Renta de AVP

AVP compara unidades similares e incluye y considera todos los factores razonables de alquiler de HUD. AVP utilizará 3 unidades comparables para cada determinación de razonabilidad del alquiler. La metodología ajusta el valor de alquiler de las unidades comparables, según las características que pueden diferir entre las unidades comparables y la unidad en cuestión. Por ejemplo, cuando una unidad comparable tiene una característica importante que la unidad en cuestión no tiene (por ejemplo, utilidades pagadas por el propietario), el precio de alquiler de la unidad comparable debe ajustarse a la baja, como si la unidad comparable tampoco tuviera esta característica. La cantidad del ajuste es igual al valor de esa característica en el mercado.

AVP identificará y comparará la unidad objeto del programa con las unidades de propiedad de alquiler de mercado privadas más similares dentro de un radio geográfico específico, basándose en comparables no subsidiados y listados de propiedad actuales en cumplimiento de los requisitos de razón de renta de HUD.

5. Cómo se Determina la Renta

La AVP utilizará una comparación de unidad a unidad, mediante la cual el alquiler de una unidad propuesta para asistencia de HCV se compara directamente con los alquileres de una o más unidades no asistidas seleccionadas como comparables dentro de la misma área de mercado. Los mapas interactivos, con superposiciones de satélites, se utilizarán para identificar y seleccionar las unidades no subsidiadas más similares en la proximidad más cercana a la unidad en cuestión, y se utilizarán características de datos de unidad comparables para seleccionar las unidades más similares.

AVP deberá notificar al propietario de la renta aprobada en base a su análisis de rentas por unidades comparables. Si el propietario no está de acuerdo con este análisis, el propietario puede enviar información adicional para respaldar la renta solicitada. AVP puede considerar esta información cuando haga determinaciones de alquileres. El propietario debe enviar cualquier información adicional dentro de los 3 días laborables de la notificación de AVP.

Q. Asistencia de Vivienda Contratos de Pago con los Propietarios

1. Cuando se recibe un paquete RFTA completo y correcto, la unidad pasa la inspección de HQS, se determina que el alquiler es razonable y que la parte de la familia en la renta no excederá el 40 por ciento del gasto mensual ajustado de la familia, AVP ejecutará un Contrato de Pago de Asistencia de Vivienda (HAP) con el propietario.
2. AVP ejecutará los contratos de HAP para nuevas familias admitidas en cualquier día del mes posterior a la inspección de la unidad y que AVP y el propietario hayan acordado el alquiler.
3. AVP ejecutará los contratos de HAP para mudar a las familias en cualquier día del mes posterior a la inspección de la unidad y que AVP y el propietario hayan acordado el alquiler. AVP deberá rescindir todos los Contratos HAP de reubicación de Familias el último día del mes. Si la familia permanece en la unidad más allá del último día del mes y ha ocupado la

nueva unidad, la familia será responsable de la renta debida al propietario en una de las unidades (AVP no realizará pagos HAP en dos unidades para el mismo período de tiempo, con la excepción del pago inicial al nuevo propietario).

4. AVP informará a la familia y al propietario de la fecha aprobada de la mudanza para la familia y la fecha aprobada de las fechas existentes en el contrato HAP. El contrato de arrendamiento entre el propietario y el cliente debe tener la misma fecha de inicio y finalización que el contrato HAP.

R. Pagos Mensuales de HAP

1. Los pagos de HAP se depositarán directamente en la cuenta bancaria del propietario antes del quinto día de cada mes. Documentación detallando el pago estará disponible electrónicamente para uso del propietario antes del quinto día de cada mes.
2. Todos los pagos HAP realizados por AVP al Propietario se consideran recibidos por el propietario cuando los fondos son transferidos por el AVP al banco del propietario. La AVP puede recuperar los pagos en exceso deduciendo del desembolso de HAP.
3. Los propietarios deben inscribirse en el programa de depósito directo.
4. Pagos atrasados: El primer HAP para un nuevo contrato se recibirá a más tardar dos meses después de la ejecución del contrato HAP. El contrato HAP debe ser ejecutado dentro de los 60 días de la mudanza por parte de la familia. Si el contrato HAP no se ha ejecutado dentro de los 60 días posteriores a la mudanza por parte de la Familia, AVP considerará nulo el contrato HAP y no realizará ningún pago. Todos los demás pagos se realizarán el quinto día de cada mes calendario. AVP no pagará cargos por pagos atrasados sobre los cargos atrasados no pagados.

AVP no cobrará ni pagará ningún cargo por pago atrasado si el pago se realiza con retraso debido a factores ajenos al control de AVP o el recibo del pago atrasado se debe a un ajuste en la cantidad del alquiler del contrato al Propietario o al HAP que realizará AVP.

AVP deberá pagar una tarifa por retraso de \$50.00 por HAP no realizado (como se define anteriormente), debido a factores que están dentro del control de AVP. No se pagarán otros cargos por demora. Este pago se realiza a solicitud del propietario, siempre que él / ella tenga una política y práctica de cobrar cargos por demora de las familias del mercado privado que residen en sus unidades.

Sección VIII. Operaciones del Programa

A. Aumentos de Renta a los Propietarios

Los propietarios pueden solicitar un ajuste de alquiler al menos una vez al año. Todas las solicitudes de ajuste enviadas a AVP deben solicitarse por escrito en el formato prescrito por AVP. Al recibir la solicitud por escrito de los propietarios, AVP:

1. Realiza un estudio de razonabilidad de alquileres;
2. Notifican al propietario de la determinación del alquiler;
3. Proveen a la familia un aviso por escrito de 30 días calendario;
4. Prepara y distribuye el aviso de modificación al contrato HAP para que coincida con el contrato de arrendamiento actualizado; que podría ser diferente de la notificación original del propietario. La fecha de vigencia también dependerá de la notificación apropiada a la familia si su porción aumenta.

Para que el inquilino permanezca en el programa de vales para la libre selección de vivienda en la unidad, el nuevo alquiler debe cumplir con la razonabilidad del alquiler. Si no lo hace, AVP intentará negociar el alquiler con el propietario por una cantidad aceptable. Si AVP no tiene éxito y el propietario procede con el aumento de la renta, al inquilino se le emitirá otro vale para poder mudarse a una unidad aceptable.

AVP se reserva el derecho de suspender el procesamiento de las solicitudes de los propietarios para ajustes de alquiler si los fondos no son suficientes para cubrir el costo.

B. Recertificación Anual

1. Se requiere que las familias sometan información sobre ingresos, bienes, deducciones y composición familiar al menos una vez al año, así como la necesidad y la elegibilidad de un ayudante, y otros acomodos razonables, a menos que el médico especifique otra cosa.
2. Se realizará una recertificación cuando una familia se mude, y las fechas de recertificación cambiarán cuando una familia se mude.
3. Los paquetes de recertificación se pueden enviar por correo a las familias participantes y/o pueden estar disponibles en línea 90 a 120 días antes de la fecha de vigencia de la recertificación anual programada. Los paquetes deben devolverse a AVP por correo o electrónicamente (como se especifica en las instrucciones de recertificación) dentro de la semana de recepción de la familia o 75 días antes de la fecha de vigencia de la recertificación.
4. AVP puede requerir que el Jefe de Familia y todos los miembros adultos del hogar (incluido el ayudante de asistencia física, si corresponde) asistan a una entrevista de recertificación en persona y/o presenten en línea en una fecha específica y deben completar el paquete de información incluido o electrónico. Incluyendo firmas en los formularios de verificación de terceras personas necesarias. La entrevista puede ser cambiada una vez por razones atenuantes como incapacidad o problemas con el trabajo, etc. Sin embargo, si la familia no asiste a dos citas programadas, la familia podría ser removida por no cumplir con los requisitos del programa.
5. AVP prefiere realizar recertificaciones anuales por correo, en sus oficinas y/o en línea; sin embargo, las recertificaciones en el hogar se llevarán a cabo conforme a una solicitud y aprobación de acomodos razonables para personas con incapacidades.

6. Si la familia no presenta y/o envía toda la documentación requerida en la fecha especificada en el paquete de recertificación u otra correspondencia de AVP, se le permitirá a la familia 10 días laborables adicionales para enviar los datos requeridos. Si los datos no se envían, la familia puede ser cancelada por violación de las obligaciones familiares.
7. Al finalizar la recertificación, AVP notificará al propietario y al inquilino por escrito y/o por correo electrónico el nuevo alquiler que pagará el inquilino (y el nuevo pago de asistencia de vivienda si corresponde).
8. Si hay un aumento en el ingreso del inquilino que aumenta la porción del alquiler del inquilino, el inquilino recibirá un aviso de 30 días calendarios del aumento en el alquiler. Si el inquilino retrasó la recertificación, el aumento se hará retroactivo a la fecha de vigencia original de la recertificación.
9. Si hay una disminución en el alquiler del inquilino, la disminución entrará en vigor en la fecha de recertificación efectiva programada.
10. Durante el proceso de reexaminación anual, el AVP determinará la elegibilidad continua de cada estudiante que está sujeto a las restricciones de elegibilidad en **24 CFR 5.612** revisando los ingresos individuales del estudiante, así como los ingresos de los padres del estudiante. Si el estudiante ha sido previamente determinado como "independiente" de sus padres, no se revisarán los ingresos de los padres.
11. Si el estudiante ya no es elegible por sus ingresos en base a su propio ingreso o el ingreso de sus padres, la asistencia del estudiante se dará por terminada.
12. Si el estudiante continúa siendo elegible según sus ingresos en función de sus propios ingresos y los ingresos de sus padres (si corresponde), la AVP procesará una reexaminación de acuerdo con las políticas de este capítulo.
13. AVP puede usar un proceso de reexamen anual simplificado para familias con ingresos fijos. Si el 90% del ingreso familiar es fijo, se aplica un aumento en el costo de vida al ingreso. La familia debe certificar que su fuente de ingresos no ha cambiado con respecto al año anterior. Todos los ingresos se verificarán al menos cada tres años y la familia debe completar los formularios de privacidad y otros formularios requeridos anualmente.

C. Cambios Provisionales en el Ingreso y la Composición Familiar

Requisitos de Informal

1. **Los clientes de vale deben informar todos los cambios en la composición familiar o estado** a la oficina regional de AVP dentro de los 30 días calendario posteriores a la ocurrencia. La falta de informe dentro de los 30 días calendario puede resultar en un aumento retroactivo de la renta, pero no en un crédito retroactivo o una reducción de la renta. Para cualificar para las reducciones de renta, los clientes de vales deben reportar las disminuciones de ingresos rápidamente. **Los clientes de vales deben informar los aumentos interinos en los ingresos.**
2. AVP desea estimular a las familias a mejorar sus circunstancias económicas, por lo que algunos cambios en los ingresos familiares entre los reexámenes no resultarán en un cambio de renta. AVP procesará los cambios provisionales en el alquiler de acuerdo con la tabla a continuación:

CAMBIO DE INGRESOS	ACCIÓN AVP
Disminución de ingresos por cualquier motivo, <u>excepto</u> por una disminución que dura menos de 30 días calendario o sujeta a las reglas de Ingresos de Bienestar Imputados.	Procese la reducción de la renta interina si la disminución de los ingresos durará más de 30 días calendario. 24 CFR § 5.609
Incremento en las deducciones familiares verificadas	Procese la reducción de la renta interina si la disminución de los ingresos durará más de 30 días calendario. 24 CFR § 5.609
Incremento en los ingresos luego de que la AVP otorgue una disminución en la renta interina	Proceso de cambio provisional para aumentos de ingresos después de la reducción de la renta interina.
Aumento de los ingresos obtenidos por el empleo de un miembro actual de la familia.	Aplazar el aumento de la renta a la próxima reexaminación regular.
Aumento de los ingresos no devengados (por ejemplo, ajuste de la póliza para la seguridad social).	Aplazar el aumento de la renta a la próxima reexaminación regular.
Aumento de los ingresos porque una persona con ingresos (de cualquier fuente) se une al hogar.	Realizar una predeterminación provisional de los ingresos de la familia y el alquiler del inquilino.
Aumento de los ingresos monetarios o no monetarios después de que el cliente de vale reclame ingresos cero	Procese un aumento de la renta provisional.

3. AVP procesará un aumento interino en el alquiler si:
 - a. El participante del Vale ha falsificado o no ha informado sobre los datos en los que se basa el alquiler, por lo que el alquiler que la participante del vale está pagando es menor de lo que debería haber sido; o
 - b. el ingreso del participante aumenta después de que se le otorgó una disminución interina en el alquiler; o
 - c. un participante del vale reportó ingresos cero y tiene un aumento verificado en los ingresos (que puede ser una contribución no monetaria); y/o
 - d. una persona con ingresos se une al hogar.
4. La verificación completa de las circunstancias aplicables a los ajustes de alquiler debe documentarse y aprobarse de acuerdo con AVP **Procedimiento de Verificación 24 CFR § 982**
5. AVP procesará las reducciones interinas en el alquiler de la siguiente manera:
 - a. Cuando se informa una disminución en los ingresos devengados o no devengados, y verifica que la disminución durará menos de 30 días calendario, no se procesará un ajuste interino.
 - b. Los participantes de vales que reporten disminuciones en el ingreso ganado o no ganado que se espera que duren más de 30 días calendario tendrán un ajuste interino procesado.
 - c. Los cambios en la composición familiar o el aumento en las deducciones que se espera que duren más de 30 días calendario se procesarán después de la verificación.

6. A el participante de vales que se les otorgó una reducción en el alquiler se les puede solicitar que se reexaminen a intervalos especiales determinados por AVP. La notificación se requiere hasta que los ingresos aumenten, o es el momento del próximo reexamen programada regularmente, lo que ocurra primero.
7. Si el participante del vale experimenta una disminución en los ingresos de la asistencia pública debido a que su subvención se reduce o se cancela por una de las dos razones siguientes, su alquiler no se reducirá:
 - a. El Departamento de la Familia, o cualquiera de sus agencias adscritas, han reducido la subvención debido al fraude de asistencia pública; o
 - b. El Departamento de la Familia, o cualquiera de sus agencias adscritas, han reducido la subvención porque la familia no cumplió con los requisitos de autosuficiencia económica.
8. Si un participante del vale disputa la reducción de la subvención del Departamento de la Familia, o cualquiera de sus agencias adscritas, no se procesará una reducción interina en el alquiler hasta que el asunto sea resuelto por dicha dependencia.
9. Si el Departamento de la Familia, o cualquiera de sus agencias adscritas, mantienen la reducción de la subvención, el Cliente del Vale deberá una renta retroactiva en la reducción de la renta provisional otorgada.
10. Si el Departamento de la Familia, o cualquiera de sus agencias adscritas, anulan la reducción de la subvención, no se debe ningún saldo retroactivo.
11. Para las familias que reclaman un ingreso cero, la recertificación se puede programar cada 120 días.
12. Los ajustes de la renta interina se harán de la siguiente manera:
 - a. Los aumentos de la renta interina serán efectivos 30 días calendario después del primer mes.
 - b. Las reducciones en el alquiler del inquilino serán efectivas el primer día del mes siguiente al mes en que se informó el cambio, siempre que se verifiquen los hechos presentados por la familia.
 - c. Si el alquiler de una familia se incrementa debido a ingresos no declarados o deducciones exageradas, el aumento se computará retroactivamente a la fecha en que el alquiler debería haber aumentado. La recertificación interina se hará efectiva el primer día del mes siguiente a partir del cual se documentaron y verificaron los ingresos no declarados.
 - d. Si la renta de la familia se reduce debido a un cambio no informado en los ingresos, la disminución será efectiva la primera fecha del mes posterior a la finalización de la recertificación interina.
 - e. No se otorgarán disminuciones de renta retroactivas.
 - f. Los participantes deben informar los cambios en los ingresos a tiempo para que la disminución de la renta sea efectiva el primer día del mes siguiente.
 - g. Si la reducción se informa dentro de los 10 días posteriores al cambio, la renta reducida se hará efectiva el primer día del mes siguiente.
 - h. Si la familia es responsable de las demoras en completar una recertificación interina, AVP puede terminar la asistencia.
 - i. Se le enviará una carta de notificación al propietario y al inquilino informándoles sobre el cambio en la Renta, la Renta del Arrendatario y el HAP, y la fecha de vigencia de los cambios.
 - j. Las recertificaciones interinas no afectan las fechas efectivas de recertificación programadas regularmente.

13. Se requiere que la familia **informe** lo siguiente por escrito a AVP dentro de los 30 días calendario posteriores al cambio:
- a. Un miembro de la familia se añade por nacimiento, adopción o custodia otorgada por el tribunal, con o sin un aumento de los ingresos.
 - b. La familia quiere permiso para añadir un miembro por cualquier método que no sea nacimiento, adopción o custodia otorgada por el tribunal.
 - c. La familia pierde un miembro;
 - d. AVP aprobará la inclusión de la familia de niños por nacimiento, adopción o custodia otorgada por el tribunal cuando se verifique, y
 - e. AVP **puede** permitir la admisión de otros miembros del hogar que no fueron parte del contrato de arrendamiento, con la aprobación por escrito del propietario, según el siguiente requisito y siempre que el miembro sea elegible para el programa y la inclusión del miembro no descualificará a la familia por el tamaño del vale en el que recibe asistencia actualmente:
 - 1) Relaciones consistentes con la definición de familia de AVP
 - 2) Custodia temporal de niños de crianza
 - 3) Otras adiciones de miembros de la familia (por ejemplo, cuidado de familiares)
 - f. Las personas mayores de 18 años pueden ser aprobadas para ser agregadas a la familia, incluso si el tamaño del vale para el cual cualifica la familia aumentará. Estarán sujetos a la misma evaluación de antecedentes penales utilizada para todos los solicitantes tras su aprobación. Solo una de esas personas puede ser añadido a cualquier familia durante su período como poseedores de vales.
 - g. Además de los hijos añadidos por nacimiento, adopción o custodia otorgada por el tribunal, los miembros adicionales de la familia deben ser autorizados por AVP por escrito y aprobados por el propietario por escrito a través de una enmienda al contrato de arrendamiento.
 - h. El hecho de que el propietario no apruebe a un miembro de la familia adicional a la unidad asistida no constituye un motivo automático para la suspensión del contrato de arrendamiento o los motivos automáticos para que la AVP emita un nuevo vale de vivienda a la familia para facilitar su traslado a otra unidad. En cambio, significa que la adición del miembro de la familia solicitado es una violación del contrato de arrendamiento y puede someter a la familia a la terminación del contrato de arrendamiento y la terminación de la asistencia.
 - i. Un miembro adulto de la familia que haya sido removido del contrato de arrendamiento a solicitud de la familia no podrá volver a ingresar al hogar hasta la próxima recertificación anual y solo si el tamaño del vale para el cual cualifica la familia no aumentará.
 - j. Las familias asistidas, cuyo jefe, cónyuge u otro miembro de la familia se han incapacitado desde que se mudaron, tendrán la oportunidad de solicitar un acomodo para aumentar el tamaño del vale, si se verifica que es necesario para proporcionar la atención o la asistencia adecuadas.
 - k. Alternativamente, la familia puede recibir autorización para reubicarse en una unidad accesible, según sea necesario. Como un acomodo para las personas con incapacidades, la AVP puede aprobar una rescisión mutua que le permita a una familia mudarse antes de que finalice el plazo del arrendamiento.
14. Todas las solicitudes para eliminar a un miembro del hogar (por ejemplo, como resultado de que el miembro esté involucrado en una actividad delictiva que amenaza a toda la familia con

la terminación del programa), deben ir acompañadas de una documentación de verificación sustancial que indique que el miembro que debe ser removido del hogar asistido ahora reside en otro lugar. El miembro que se va a remover puede aparecer en la AVP en persona para eliminarse a sí mismo o puede proveer documentación de su traslado al Jefe de Familia. Los ejemplos de dicha documentación podrían incluir facturas de servicios públicos a nombre del sujeto, cheques cancelados que verifiquen el pago del alquiler en una nueva localización, la licencia de conducir que indica la dirección se encuentra en un sitio correspondiente a la facturación o el alquiler de la utilidad, o en su nombre en otra ubicación. El Jefe de Familia tendrá 10 días laborables para proporcionar dicha documentación. En el caso de que el miembro de la familia que está siendo retirado no coopere y se niegue a proporcionar dicha documentación, el Jefe de Familia debe proporcionar una declaración por escrito que describa por qué el miembro está siendo retirado del hogar asistido, y por qué no hay otra documentación disponible sobre ese traslado. Si el Jefe de Familia no responde con la documentación de respaldo o con una declaración escrita, entonces se recomendará al hogar la terminación de la asistencia de vivienda.

15. Si hay un cambio en la composición de la familia que resulte en un aumento o disminución del tamaño del vale y el estándar de pago de la familia, se utilizará el tamaño apropiado en el momento de la próxima recertificación y/o mudanza anual, lo que ocurra primero.
16. Si la familia no reporta una situación de exceso de vivienda puede resultar en un requisito de AVP para el reembolso de los pagos de HAP en exceso y/o la terminación del programa.

D. Anulaciones de Ingresos Devengados

1. En el programa HCV, el rechazo de ingreso devengado se aplica SOLAMENTE a adultos con incapacidades.
2. Si un miembro de la familia con una incapacidad va a trabajar o tiene ingresos devengados nuevos o adicionales y cualifica según uno de los siguientes tres criterios, esa persona recibirá una Anulación de ingresos devengados (“EID”) como descrito a continuación y en el **Procedimiento de AVP sobre Desvalorizaciones del Ingreso del Trabajo**. Para cualificar, un participante del vale debe cualificar como una persona con una incapacidad y:
 - a. Va a trabajar después de haber estado desempleado durante al menos 12 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 por un salario mínimo de 50 semanas al año; o
 - b. Recibe ingresos nuevos o aumentados durante su participación en una educación, capacitación laboral u otra actividad de autosuficiencia económica; o
 - c. Recibe ingresos nuevos o aumentados dentro de los seis meses de 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 (por ejemplo, subsidios de cuidado de niños, ropa o transporte), debe valer al menos \$ 500 en los últimos seis meses.
3. Durante los primeros 12 meses posteriores a la fecha en que el cliente del vale cualificó para el EID, la parte de la renta del participante no se incrementará debido a los nuevos ingresos obtenidos. El alquiler durante este período se basará en los ingresos del participante antes de cualificar para el EID más cualquier aumento en el ingreso no derivado del trabajo que pueda ocurrir después de cualificar para el EID.

4. Durante los segundos 12 meses posteriores a la fecha en que el participante cualificó para el EID, la parte de la renta del participante se incrementará en una cantidad equivalente al 50% de lo que sería el aumento si no fuera por el EID.
5. Los períodos de rechazo descritos en los números 2 y 3 anteriores solo ocurren mientras el participante está empleado. Cuando el participante vuelve a trabajar, el rechazo se detiene y se reanuda cuando el residente vuelve a trabajar.
6. Incluso si no se han utilizado los 24 meses completos de rechazo (12 meses de rechazo completo más 12 meses de rechazo del 50%), el EID finalizará 24 meses después de la fecha en que el residente cualificó por primera vez para el EID.
7. Un EID se otorga a una persona, no a una familia completa. Más de un miembro adulto de la familia puede recibir un EID al mismo tiempo si cualifican como se describe en el número 1 anterior.
8. Nadie recibe más de un EID en su vida.

E. Ausencias familiares de la unidad

La familia puede estar ausente de la unidad por hasta 30 días consecutivos con notificación por escrito a AVP. Las ausencias de más de 30 días consecutivos requieren la aprobación previa de AVP. La familia no puede ausentarse de la unidad por un período de más de 180 días consecutivos por cualquier motivo o la familia será removida del programa, según las regulaciones de HUD. Durante una ausencia familiar de más de 30 días calendario, los pagos de asistencia se terminan y la familia es responsable del alquiler total del contrato.

La asistencia para toda la familia se dará por terminada si el jefe de familia, co-jefe, cónyuge o hijo adulto está ausente debido al encarcelamiento por actividades delictivas violentas o relacionadas con drogas.

F. Miembros de la familia restantes

Un miembro de la familia restante se define como un miembro de la familia que figura en la recertificación más reciente, que tiene 21 años o más, que cumple con todos los demás criterios de elegibilidad y que es miembro de la familia, pero no es firmante del contrato de arrendamiento y quién continúa viviendo en la unidad después de que todos los demás miembros de la familia se hayan ido.

Si el Jefe de Familia abandona el programa de vales para la libre selección de vivienda por cualquier motivo, cualquier adulto restante en el hogar puede ser designado por la familia restante como el jefe de familia. Si no hay adultos restantes en un hogar que incluya niños menores de edad, AVP puede, a su discreción, permitir que otra persona relacionada con la familia del inquilino restante, por sangre o por matrimonio o por acción judicial, asuma las responsabilidades del Jefe de Familia, aunque esa persona no haya sido mencionada anteriormente en el alquiler.

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

G. Movimientos familiares

Moratoria sobre los movimientos familiares

AVP puede promulgar una moratoria sobre todos los movimientos opcionales de la familia. Dicha moratoria será adoptada formalmente por el Administrador o su designado y se publicará un aviso

público tanto cuando se adopte la moratoria como cuando finalice. Cuando dicha moratoria esté en vigencia, se seguirán permitiendo los movimientos debido a:

1. Reubicación dirigida por AVP;
2. HQS fallidos causados por el propietario, siempre que el inquilino cumpla con las regulaciones del programa;
3. La necesidad familiar de una unidad accesible para acomodar la incapacidad de un miembro;
4. Catástrofes;
5. Se determina que el miembro de la familia está en peligro debido a una actividad delictiva específica dirigida al miembro de la familia en lugar de simplemente al delito encontrado debido a la ubicación de la unidad familiar, según lo verificado por una evaluación de amenazas, y / u otra documentación de respaldo disponible;
6. El tamaño de la familia excede el tamaño apropiado del vale por dos o más personas; y
7. La familia se muda a un vecindario que no se ve afectado económicamente.

H. Movimientos Adentro de la Jurisdicción de la AVP

1. Aparte de las excepciones mencionadas anteriormente, las familias serán elegibles para mudarse dentro de la jurisdicción de AVP con asistencia continua **solo** si:
 - a. Actualmente vive en la jurisdicción de AVP; y
 - b. tienen un vale de vivienda válido; y
 - c. son elegibles para moverse; y
 - d. no han violado ninguna obligación familiar; y
 - e. no deben dinero a AVP; y
 - f. su propietario actual indica que cumplen totalmente con el contrato de arrendamiento; y se
 - g. están mudando a la fecha de su recertificación anual de ingresos y circunstancias familiares y/o al final de su plazo de arrendamiento o después de éste, si el plazo del arrendamiento no está en relación con la recertificación anual programada.
2. Una familia que quiera mudarse con asistencia continua debe desocupar la unidad en cumplimiento con el contrato de arrendamiento y notificar adecuadamente al propietario (según lo requiere el contrato de arrendamiento) y a AVP, pero no antes de que se haya emitido el vale.
3. El no proporcionar dicha notificación resultará en la terminación de la asistencia debido al incumplimiento de la obligación familiar.
4. Las familias que desean mudarse deben solicitar un paquete de mudanza y deben asistir a una reunión informativa de mudanza. Las prioridades para programar a las familias para las reuniones informativas de mudanzas son las siguientes:
 - a. Unidad inhabitable, incluidos desastres catastróficos, fallas no corregidas de HQS causadas por el propietario y hacinamiento, tal como se define en HQS.
 - b. Necesidad relacionada con la incapacidad, según lo documentado por un médico cualificado.
 - c. Movimientos de movilidad, definidos como movimientos de vecindarios impactados por ingresos a vecindarios no impactados por ingresos;
 - d. Reducción en el tamaño del vale de la familia que resulta en que la familia pague un alquiler excesivo.

- e. Cambio hacia arriba en el tamaño del vale de la familia que permite a la familia arrendar una unidad más grande.
 - f. Traslados voluntarios después de los primeros 12 meses de ocupación.
 - g. Todos los demás movimientos.
5. AVP obtendrá una verificación de antecedentes penales de los miembros del hogar mayores de 17 años antes de emitir un paquete de mudanza, a menos que la verificación de antecedentes penales existente tenga menos de un año en el momento en que se emitirá un vale. Si la familia es elegible para mudarse, no ha violado sus Obligaciones del Programa o Contrato de Arrendamiento, y no le debe dinero a AVP o está vigente en un acuerdo de pago, a la familia se le ofrecerá un nuevo vale para buscar otra unidad.
 6. En cualquier momento, AVP puede denegar el permiso para mudarse debido a lo siguiente si:
 - a. La familia no notifica a AVP y el propietario antes de que la familia se mude de la unidad o finalice el contrato de arrendamiento.
 - b. La familia no permite que AVP y el propietario inspeccionen / reparen la unidad en momentos razonables y después de un aviso razonable.
 - c. Se verifica que la familia es responsable de una falla de HQS.
 - d. Se verifica que la familia ha cometido violaciones graves o repetidas del contrato de arrendamiento.
 - e. La familia le debe dinero a AVP u otra Autoridad de Vivienda Publica por cualquier motivo.
 - f. AVP no tiene fondos suficientes para continuar la asistencia.
 - g. Se verifica que la familia ha violado cualquier obligación familiar.
 - h. Por cualquier otra razón permitida por HUD.
 7. Las familias que intencionalmente hacen que su unidad asistida no cumpla con los Estándares de calidad de la vivienda no serán elegibles para recibir otro vale de vivienda para reubicarse en otra unidad y se les dará de baja del programa.
 8. AVP no emitirá un vale a una familia que desee mudarse debido a una acción de desalojo iniciada por el propietario. Tanto el propietario como la familia deben notificar a AVP cada vez que se presente un desalojo. Los pagos de asistencia para la vivienda continuarán hasta la fecha de la corte, a menos que los pagos hayan sido eliminados por infracciones HQS causadas por el propietario. Si el tribunal determina que la familia fue desalojada por violar los términos del contrato de arrendamiento, incluida la falta de pago del alquiler, la familia no es elegible para recibir más asistencia y será rescindida del programa de HCV. Si el tribunal decide a favor de la familia, la familia es elegible para recibir otro vale.
- I. Pagos Superpuestos de HAP
- Si una familia participante se muda de una unidad asistida con asistencia continua, la fecha efectiva de la asistencia en la nueva unidad asistida puede comenzar durante el mes en que la familia se mude a la primera unidad asistida. La superposición de los pagos de asistencia para la Vivienda (para el mes en que la familia se muda de la unidad anterior) y el primer pago de asistencia para la Vivienda para la nueva unidad, no se considera un subsidio de vivienda duplicado.
- J. Terminación del Propietario del Arrendamiento de un Participante
1. El propietario puede suspender el contrato de arrendamiento por violaciones al contrato en cualquier momento.
 2. El propietario puede rescindir el contrato de arrendamiento por cualquier otro motivo solo después del período inicial del mismo.

3. Cuando un propietario termina un contrato de arrendamiento por razones no relacionadas con las violaciones del contrato de arrendamiento del participante, se revisará el estado de la familia y, si la familia cumple plenamente con las obligaciones familiares, a la familia se le entregará un paquete de mudanza.
4. El propietario debe cumplir con las leyes estatales y locales y debe proporcionar a AVP una copia del aviso de desalojo y/o terminación del contrato de inmediato.

K. Aviso Requerido para la Terminación del Contrato de Arrendamiento

1. Dependiendo de los términos del Contrato de arrendamiento, el propietario puede darle al inquilino un aviso de 30 días (u otro período) para que se mude.
2. Se requiere que los propietarios sigan los procedimientos de desalojo en conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, Adiciones al Contrato de Arrendamiento y HAP y deben cumplir con los requisitos de las leyes federales, estatales y locales.
3. Los propietarios deben notificar por escrito a AVP cualquier acción legal y deben proveer a AVP copias de todos los documentos de acción judicial relacionados con los participantes del programa.
4. Siempre que el propietario inicie una acción de desalojo de acuerdo con el contrato de arrendamiento, cumpla con todas las leyes pertinentes, archive todas las acciones pertinentes y someta a AVP copias de todos los documentos legales pertinentes, el propietario tiene derecho a recibir el pago de HAP hasta que la familia se mude o desaloje voluntariamente.
5. El propietario debe utilizar los procedimientos de terminación y/o desalojo del contrato según lo prescrito en el contrato:
 - a. El propietario puede iniciar una acción judicial, utilizando los motivos del desalojo citados en el contrato; o
 - b. El propietario puede emitir una notificación adecuada para no renovar el Contrato de Arrendamiento.
6. El propietario no puede rescindir la tenencia por el hecho de que AVP no haya pagado el pago de asistencia para la vivienda.

L. Cambio en la Propiedad o Empresa de Gestión de Propiedad

1. AVP debe recibir una solicitud por escrito del propietario para hacer cambios con respecto a quién debe recibir el pago HAP de AVP.
2. AVP procesará un cambio de título solo después de la solicitud por escrito y que este acompañada de la documentación de la transferencia del título: es decir, escritura registrada, documentos legales de venta, etc.

M. Terminación de la asistencia a los participantes

Los motivos y requisitos que cubren la terminación están cubiertos en la Sección X de este Plan Administrativo.

Sección IX. Programas Especiales, Características y Opciones

A. Programas Especiales de HUD

AVP opera varios programas de vales para la libre selección de vivienda de la Sección 8 bajo asignaciones y regulaciones especiales de HUD. Los solicitantes son admitidos en estos programas según los criterios especiales de cada programa. AVP puede, con la autorización de HUD, establecer listas de espera separadas o abrir la lista de espera para estos programas. Cuando la lista de espera está abierta solo para admisiones recibidas de áreas específicas, AVP solo aceptará solicitudes de Solicitantes cualificados.

Los solicitantes son admitidos como admisión especial cuando HUD asigna fondos destinados a tipos específicos de familias. Los programas existentes se describen a continuación.

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

El Programa HUD-VASH ayuda a los veteranos sin hogar y sus familias en base a la selección de la Oficina de la Administración de Veteranos (VA) local para participar en la iniciativa HUD-VASH. El programa se dirige a los veteranos sin hogar que inicialmente aceptan trabajar con la Oficina de VA para recibir servicios de apoyo para ayudarlos a ser autosuficientes. Bajo el programa VASH, las restricciones a la asistencia a personas con ciertos problemas relacionados con drogas y antecedentes penales no se aplican.

2. Unificación familiar

Bajo el Programa de Unificación Familiar, los solicitantes son admitidos en base a referencias del Departamento de Familia de Puerto Rico. Las familias admitidas en este programa se encuentran en peligro inminente de perder a sus hijos por el cuidado de crianza debido a la falta de una vivienda adecuada, o la falta de vivienda es la única razón para la colocación continua de los niños en el cuidado de crianza. Departamento de La Familia proporciona servicios de apoyo a las familias participantes. Tras la admisión al Programa de vales para la libre selección de vivienda de la Sección 8, los participantes siguen todas las normas y reglamentos del Vales para la libre selección de vivienda de la Sección 8.

3. Programa de Auto Suficiencia Familiar

El FSS coordina la entrega de viviendas asistidas con servicios de apoyo existentes, como asistencia médica, educación, asesoramiento laboral, capacitación laboral, cuidado infantil y transporte con el objetivo de aumentar los ingresos y reducir la dependencia de la asistencia social y los subsidios de alquiler. Las familias que no completen los objetivos del programa FSS son elegibles para volver a inscribirse en el Programa FSS si los recursos y espacios del FSS están disponibles. (Para obtener más información, consulte el Plan de acción FSS de AVP).

4. Los Preservación del Programa

Vales de preservación están disponibles bajo este programa para familias elegibles que residen en un proyecto de preservación elegible según lo define **24 CFR Sección 248.157 (c)** en la fecha del pago anticipado o la rescisión voluntaria del propietario. A las familias se les ofrece asistencia basada en el inquilino en virtud del Programa de Vales para la Libre Selección de Vivienda de la Sección 8 si, como resultado de un aumento de la renta a más tardar un año

después de la fecha de pago anticipado o terminación voluntaria del Propietario, la renta de la Familia excede el treinta por ciento (30%) de sus ingresos ajustados.

Las siguientes condiciones son aplicables bajo este programa:

- a. Opt-Outs del propietario: Propietarios que eligen no renovar un Contrato basado en el proyecto de la Sección 8 de vales para la libre selección de vivienda o la sección 23;
- b. Pagos anticipados de preservación: los propietarios que eligen pagar por adelantado la hipoteca asegurada por HUD o cancelar voluntariamente el seguro hipotecario.
- c. Acciones de cumplimiento de HUD: HUD termina el contrato HAP o no le ofrece al Propietario la oportunidad de renovar el contrato HAP que expira por incumplimiento de los términos del contrato.
- d. Disposición de propiedad de HUD: HUD se convierte en el propietario de la propiedad a través de una ejecución hipotecaria y está vendiendo o cerrando la propiedad.

B. Programas Especiales de AVP

1. Programa Basado en Proyectos

AVP puede asignar hasta el 30 por ciento de sus vales para la libre selección de vivienda basados en inquilinos para programas especiales bajo el programa de vales basado en proyectos de HUD. El 10% de los vales sobre el 20% inicial de los vales debe servir a personas sin hogar o que incluyan un veterano, proporcionar viviendas de apoyo para personas con incapacidades o que son personas de edad avanzada o que están en un distrito censal con una tasa de pobreza del 20% o menos. La AVP administra los vales que se proporcionan a las familias según los criterios especificados. Las familias que participan en el programa basado en el proyecto son elegibles para recibir un vale para reubicarse después de un año solo si AVP tiene fondos suficientes para cubrir el costo del vale. Las familias deben proporcionar una solicitud por escrito para reubicarse. AVP puede anunciar periódicamente su intención y solicitar a los propietarios, desarrolladores y proveedores de servicios sociales que ofrezcan oportunidades de vivienda para las familias de Puerto Rico, incluidas aquellas con necesidades especiales.

2. Sección 8 Programa de Compra de Vivienda

AVP proporcionará oportunidades de compra de vivienda para los poseedores de vales. AVP asignará hasta el 10% de los vales para ayudar a las familias elegibles a obtener la compra de vivienda.

Sección X. Terminación de la Asistencia

A. Terminaciones de Familias Basadas en las Regulaciones del Programa

AVP puede terminar la asistencia de familias a solicitud de la familia o por cualquier violación de las reglas del programa y las obligaciones familiares, incluidas, entre otras, las siguientes razones:

1. Las familias notifican a AVP que desean cancelar voluntariamente su asistencia.
2. El pago de Asistencia para la Vivienda no se ha pagado en nombre de la familia durante 180 días (seis meses).
3. Ningún miembro de la familia certifica la ciudadanía o el estado de inmigración elegible y no elige impugnar su estado elegible.

4. Cualquier miembro de la Familia se niega a firmar y enviar los formularios de consentimiento requeridos por HUD y AVP para obtener información.
5. Cualquier miembro de la familia no proporciona su información y documentación del Seguro Social dentro del tiempo requerido y especificado por AVP.
6. Las familias se mudan de su unidad de vivienda sin dar la debida notificación por escrito a AVP y su Propietario.
7. La AVP determina que el Propietario tiene derecho a los pagos debidos a la falta de pago de la renta, daños u otras cantidades adeudadas en virtud del contrato de arrendamiento por parte de la Familia, y se verifica que la Familia no ha cumplido con dicha responsabilidad.
8. La familia no ha reembolsado a AVP u otra PHA las cantidades pagadas a un propietario bajo un contrato HAP para el alquiler, daños a la unidad u otras cantidades adeudadas por la familia bajo el contrato de arrendamiento, o si la familia incumple un acuerdo con AVP para pagar las cantidades debido
9. Una familia no informa un aumento en los ingresos o un cambio en la composición familiar como lo requiere este Plan Administrativo.
10. La familia no cumple con el requisito de recertificación después de dos avisos.
11. Cualquier miembro de la Familia ha participado en actividades delictivas relacionadas con drogas, o actividades delictivas violentas como se describe en la Sección IV B. delictivas
La actividad es relacionada directamente con violencia doméstica, violencia de pareja o acecho no se considerarán causa de la terminación de la asistencia para cualquier participante. o miembro inmediato de la familia de un participante que sea víctima de violencia doméstica, violencia de pareja o acoso.
12. Cualquier miembro de la familia está sujeto a un requisito de registro de por vida bajo un programa estatal de registro de delinquentes sexuales.
13. Cualquier miembro de la Familia ha sido condenado por fabricar metanfetamina.
14. Cualquier miembro de la familia se involucra en el uso ilegal de una sustancia controlada.
15. Cualquier miembro de la familia comete abuso de alcohol de una manera que amenace la salud, la seguridad o el disfrute pacífico de los locales por parte de otros residentes o vecinos.
16. Cualquier miembro de la familia posee armas ilegalmente.
17. Cualquier miembro de la familia tergiversa, soborna o comete cualquier otro acto corrupto o criminal en relación con cualquier programa federal de vivienda.
18. Cualquier miembro de la familia o invitado de la familia participa o amenaza con comportamientos abusivos o violentos hacia el personal de la Autoridad.
19. Todos los miembros de la Familia están ausentes de la unidad por más de 30 días consecutivos sin la aprobación de la PHA y del propietario.
20. A una familia se le ha cancelado su contrato de arrendamiento por parte de su arrendador como resultado de violaciones serias o repetidas del contrato de arrendamiento o se desalojó por violaciones graves o repetidas del contrato de arrendamiento.
21. Cualquier miembro de la familia que celebre un acuerdo de pago paralelo sin la autorización de AVP.
22. Cualquier miembro de la familia o invitado causa daños a la unidad o propiedad circundante según lo verificado por una inspección de AVP.
23. Cualquier miembro de la familia o invitado se involucra en comportamientos físicos violentos o peleas.

24. Cualquier miembro de la familia ha violado cualquier obligación familiar en virtud del Programa de vales la libre selección de vivienda según se describe en **24 CFR 982.551**, según enmendada.

25. Cualquier otra razón permitida por HUD.

AVP puede imponer, como condición de asistencia continua para otros miembros de la familia, el requisito de que los miembros de la familia que participaron o fueron culpables de la acción o el fracaso no residirán en la unidad.

B. Terminaciones Durante un Déficit de Financiación

AVP puede tomar medidas para reducir los gastos de pago de asistencia para la vivienda debido a un déficit de fondos federales, donde de lo contrario se requeriría que AVP cancele a las familias participantes del programa debido a fondos insuficientes.

Antes de implementar cualquier terminación de asistencia, AVP evaluará y considerará todas las acciones de reducción de costos disponibles, tales como:

- Restringir la portabilidad y los movimientos dentro de un estándar de pago alto
- Ajustar los estándares de subsidio
- Restringir la emisión de vales para las familias en la lista de espera
- Cancelar los vales en el estado de búsqueda de la lista de espera (y las familias son devueltas a su posición en la lista de espera)
- Se administrarán nuevos vales portables
- Solicitud de PHA para absorber las salidas de vales portables
- Rechazar solicitudes de aumento de renta de los propietarios
- Implementar reexaminaciones provisionales para todas las familias con aumentos de ingresos.

Antes de cancelar a las familias debido a una financiación insuficiente, el Administrador de AVP certificará ante la Junta de Gobierno de AVP que se han implementado todas las medidas de ahorro de costos y que todos los fondos disponibles, incluidas las reservas de HAP, las tarifas de administración y otras reservas federales y los fondos no federales son insuficientes.

La autoridad para aprobar la rescisión de los contratos HAP debido a la falta de fondos recae en el Administrador de la AVP. La prioridad de la terminación del contrato se basará en la fecha de la asistencia inicial del participante, es decir, los contratos de la familia asistida por más tiempo se terminarán primero. Las familias en unidades basadas en proyectos no estarán sujetas a terminación a menos que todas las familias basadas en inquilinos se terminen debido a la financiación.

A medida que haya fondos disponibles, se ofrecerá a las familias terminadas la oportunidad de recibir un vale. Estas familias terminadas tendrán prioridad sobre todas las demás en la lista de espera. Se llamará a las familias para una entrevista de elegibilidad y todos los factores de elegibilidad se determinarán de acuerdo con este Plan Administrativo y las familias elegibles deben arrendar una unidad como nueva admisión.

C. Notificación de Terminación de Participante

En cualquier caso, en el que la AVP decida dar por terminada la asistencia a la familia, la AVP entregará a la familia y al propietario un aviso de terminación por escrito de 30 días que dice:

1. Razones de la terminación;
2. Fecha efectiva de la rescisión;
3. El derecho de la familia a solicitar una audiencia informal; y
4. La responsabilidad de la familia de pagar el alquiler completo al propietario si permanecen en la unidad asistida después de la fecha de vigencia de la terminación.

D. La Ley de Violencia contra la Mujer

1. La Ley de Reautorización del Departamento de Violencia contra la Mujer y la Justicia de 2005 y la Ley de Reautorización de 2013 (“VAWA”) protegen a las familias que son víctimas de violencia doméstica, violencia de pareja, agresión sexual o acoso. De acuerdo con 24 CFR 5.2005 y la guía de HUD, AVP no negará la asistencia ni terminará la asistencia de vivienda sobre la base de que el solicitante o el inquilino es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, abuso sexual o acoso (colectivamente, delitos de VAWA) por un individuo afiliado.

A continuación, se proporcionan las definiciones de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, abuso sexual, acoso y personas afiliadas de VAWA. El protocolo VAWA detallado se incluye en el **Procedimiento de AVP para VAWA**.

2. Violencia doméstica: incluye delitos graves o delitos menores de violencia cometidos por un cónyuge actual o anterior o una pareja íntima de la víctima, por una persona con quien la víctima comparte un niño en común, por una persona que cohabita o cohabita con la víctima como cónyuge o pareja íntima, por una persona que se encuentre en una situación similar a la de un cónyuge de la víctima según las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción que recibe 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 la ley doméstica o leyes de violencia familiar de la jurisdicción. El término “cónyuge o pareja íntima de la víctima” incluye a una persona que está o ha estado en una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima, según lo determinado por la duración de la relación, el tipo de relación y el Frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación.
3. Violencia de pareja: medio la violencia cometida por una persona
 - a. que está o ha estado en una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima; y
 - b. cuando la existencia de tal relación se determinará en función de los siguientes factores:
 - 1) la duración de la relación;
 - 2) el tipo de relación; y
 - 3) la frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación.
4. Acecho: significa participar en un curso de conducta dirigido a una persona específica que causaría que una persona razonable temiera por la seguridad individual de la persona o la seguridad de los demás; o sufre angustia emocional.
5. Agresión sexual: significa cualquier acto sexual no consensual proscrito por las leyes federales, tribales o estatales, incluso cuando la víctima carece de capacidad para dar su consentimiento.
6. Persona afiliada: con respecto a una persona, significa:
 - a. un cónyuge, padre o madre, hermano, hermana o hijo de esa persona, o una persona en la que esa persona se encuentra en el lugar de un padre o tutor (por ejemplo, la persona afiliada es una persona bajo el cuidado, custodia o control de esa persona); o
 - b. Cualquier individuo, inquilino u ocupante legal que viva en el hogar de esa persona.

7. Notificación de Derechos de Ocupación. AVP notificará a los arrendadores y a los participantes de Vales para la Libre Selección de Vivienda la notificación de los derechos de ocupación según VAWA durante los procedimientos de terminación, las reuniones informativas para el arrendador y el cliente, durante el proceso de recertificación anual y al proporcionar información del personal de AVP. Los participantes de HCV que soliciten protección contra la terminación o el desalojo por incidentes de violencia doméstica real o amenazada, violencia de pareja, abuso sexual o acoso deben completar, firmar y enviar el Formulario 50066 de HUD dentro de los 14 días laborables posteriores a la notificación de la terminación o el desalojo.
8. Proceso de dar un título. La AVP exige la verificación de los delitos de VAWA. Esto se puede lograr de una de las tres formas siguientes:
 - a. Completar HUD-5382, "Certificación de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso".
 - b. Proporcionar otra documentación firmada por un empleado, agente o voluntario de un proveedor de servicios a la víctima, un abogado o un profesional médico, de quien la víctima ha buscado asistencia para abordar la violencia doméstica, violencia de pareja, agresión sexual, acoso o el lado Los efectos del abuso, descritos en dicha documentación. El profesional que proporciona la documentación debe firmar y certificar, bajo pena de perjurio, que el incidente o los incidentes en cuestión son de buena fe y cumplen con los requisitos de la definición aplicable establecida en este procedimiento.
 - c. Proporcionar un registro policial o judicial a AVP por parte de la policía o corte federal, estatal, tribal o local, que describa el incidente (s) en cuestión.
9. Plan de traslado de emergencia. Las víctimas de los delitos de VAWA *pueden* cualificar para una transferencia de emergencia si creen razonablemente que existe una amenaza de daño inminente debido a la violencia adicional si permanecen en su unidad de vivienda, o la agresión sexual ocurrió en las instalaciones durante el período de 90 días calendario anterior. La fecha de la solicitud de traslado. Los procedimientos detallados sobre transferencias de emergencia están cubiertos en **el Procedimiento de AVP para VAWA**.

E. Terminar los Pagos de AVP HAP

1. El contrato de HAP se rescindirá y cualquier sobrepago de HAP se recuperará el último día del mes posterior a la muerte del inquilino y no habrá miembros de la familia restantes elegibles en la unidad y/o el último día del mes posterior a la fecha en que el inquilino haya terminado, desocupó la unidad, con o sin previo aviso al propietario.
2. La AVP utilizará los registros públicos para verificar la fecha de la muerte.
3. Si los inquilinos abandonaron la unidad y abandonaron sin previo aviso por escrito a la AVP y/o al propietario, la AVP utilizará registros como las fechas de inspección, las fechas de la unidad arrendada o los registros de consumo de utilidades para verificar el último mes de ocupación.

Sección XI. Audiencias Informales

A. Situaciones en las que AVP Ofrecerá Audiencias Informales

La **audiencia informal** ofrece a una familia participante la oportunidad de discutir con el AVP decisiones que afecten a la familia en el Programa de vales. AVP le dará a un participante la oportunidad de una audiencia informal en disputas que involucre las siguientes determinaciones:

1. La cantidad del pago total del inquilino o el alquiler del inquilino;
2. subsidio de utilidad apropiado;
3. tamaño de unidad familiar bajo pago estándar;
4. terminación de la asistencia;

B. Situaciones en las que AVP no ofrecerá audiencias informales.

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

1. Que son determinaciones administrativas de AVP, o para considerar asuntos de política general o quejas de clase.
2. Que una unidad no cumple con los Estándares de calidad de la vivienda de AVP, que el propietario no ha mantenido ni opera una unidad contratada para proporcionar viviendas dignas, seguras y sanitarias de acuerdo con los Estándares de calidad de la vivienda (HQS), (incluidos todos los servicios, mantenimiento, y utilidades requeridas en virtud del contrato de arrendamiento), o que la unidad de contrato no es decente, segura y sanitaria debido a un aumento en el tamaño de la familia o un cambio en la composición de la familia.
3. Cuando la AVP desea ejercer algún remedio contra el propietario en virtud de un contrato pendiente, incluida la terminación de los Pagos de Asistencia de Vivienda al propietario.
4. No aprobar la solicitud de una familia para una extensión del plazo del vale emitido a un solicitante o una familia asistida que desea mudarse a otra unidad de vivienda con participación continua en el Programa de vales para la libre selección de vivienda de AVP.

C. Aviso al Participante

1. AVP le dará al participante un aviso por escrito de la decisión tomada con respecto a los problemas mencionados anteriormente.
2. La notificación por escrito deberá contener una breve declaración de los motivos de la decisión y una declaración de que, si el participante no está de acuerdo con la decisión, puede solicitar una audiencia informal sobre la decisión dentro de los diez (10) días laborables a partir de la fecha del aviso.
3. Si la solicitud de una audiencia informal no se presenta a tiempo, el participante habrá renunciado a su derecho a solicitar una audiencia informal.
4. Si se envía una solicitud de audiencia informal dentro del plazo requerido, AVP programará oportunamente la audiencia informal y enviará una notificación por escrito al cliente.
5. La notificación por escrito deberá contener la fecha, la hora y el lugar donde se llevará a cabo la audiencia informal.
6. La audiencia informal se llevará a cabo antes de la fecha de finalización de los pagos de asistencia de vivienda, a menos que el inquilino ya haya desocupado la unidad.

7. Si la audiencia informal no puede celebrarse antes de la fecha programada de finalización de la asistencia, la asistencia se pagará hasta que la audiencia se haya celebrado y se haya dictado una decisión.
- D. Oficial Examinador
1. La AVP designará a uno o más oficiales examinadores para llevar a cabo la audiencia informal.
 2. El oficial de audiencia será una persona que no sea una persona que tomó o aprobó la decisión bajo revisión, o un subordinado de dicha persona.
- E. Derechos del Participante
1. El participante debe comparecer en persona y puede ser representado por un abogado a su cargo.
 2. El participante tendrá el derecho de revisar y copiar (a su costo) cualquier información relevante en la que se confíe AVP.
 3. El participante tendrá derecho a presentar evidencia tanto oral como escrita.
 4. El participante tiene el derecho de interrogar a cualquier testigo depuesto en este documento y el derecho a argumentar su caso antes de la decisión del oficial examinador.
 5. El participante tendrá derecho a hacer arreglos para que un intérprete asista a la audiencia, a expensas del cliente. Si un participante tiene una discapacidad auditiva o habla inglés, AVP les proporcionará un intérprete a expensas de AVP.
 6. El participante tendrá derecho a que la audiencia se registre en cinta de audio a expensas del cliente sujeto a la discreción del oficial de audiencia.
 7. El participante tendrá derecho a buscar una revisión directamente a través de los procedimientos judiciales del tribunal después de recibir la decisión del oficial examinador.
- F. Derechos de la AVP
1. AVP puede estar representada por un abogado en la audiencia informal.
 2. AVP puede introducir evidencia, tanto oral como escrita.
 3. AVP tendrá el derecho de interrogar a cualquier testigo examinado en la audiencia informal y de hacer las presentaciones finales.
 4. AVP deberá tener el derecho y se le debe dar la oportunidad de realizar una audiencia previa al descubrimiento, en las oficinas de la AVP, de cualquier documento familiar directamente relacionado con la audiencia.
 5. AVP debe tener permiso para copiar cualquier documento a cargo de AVP.
 6. Si la familia no pone a disposición el documento para su examen a petición de AVP, la familia no puede presentar el documento en la audiencia.
- G. Conducta de la Audiencia Informal
1. El Oficial Examinador regulará la conducta de la audiencia de acuerdo con los procedimientos de audiencia comúnmente aceptados y seguidos.
 2. Las solicitudes para reprogramar una audiencia deben hacerse al menos dos días laborables antes de la audiencia. Si el participante no se presenta a la audiencia sin una solicitud previa para volver a programar la audiencia por motivos legítimos y admisibles, o si llega más de 10 minutos tarde a la audiencia programada, el asunto se decidirá ex parte o se desestimará de inmediato sin derecho a revisión.
 3. Los participantes no pueden volver a programar una audiencia más de una vez.
- H. La Decisión

1. Las determinaciones de hechos relacionadas con las circunstancias individuales del participante se basarán en la evidencia presentada en la audiencia.
2. La decisión se hará por escrito y se basará en la evidencia, los reglamentos de HUD, las políticas y normas de AVP y cualquier ley aplicable.
3. La decisión deberá indicar brevemente las razones por las cuales se llega a la decisión.
4. Una copia de la decisión se entregará de inmediato al participante, pero en la mayoría de los casos no más de 30 días calendario a partir de la fecha de la audiencia.

I. Situaciones en las que las Decisiones de Audiencia Informal no son Vinculantes para AVP

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

1. Un asunto para el cual AVP no está obligado a brindar una oportunidad para una audiencia informal o, de lo contrario, en exceso de AVP de la persona que realiza la audiencia según estos procedimientos de audiencia.
2. Se toma una decisión que es contraria a las regulaciones, requisitos de HUD o contraria a las leyes federales, estatales o locales o a las políticas y procedimientos de AVP.

Si AVP determina que no está obligado por una decisión de audiencia, AVP notificará de inmediato a los participantes sobre la determinación y los motivos de la determinación.

BORRADOR

Sección XII. Determinación de Ingresos y Alquiler

A. Ingreso Anual **24 CFR § 5.609**

AVP utilizará la definición de ingresos anuales de HUD. Si se revisara esta definición, se usará 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, incluido el ingreso neto derivado de los activos, recibido por el jefe de la familia y el cónyuge (incluso si está temporalmente ausente) y por cada miembro de la familia adicional, incluidos todos los ingresos netos de los activos durante el período de 12 meses posterior a la vigencia. La fecha de la determinación inicial o la reexaminación de los ingresos, excluyendo los ingresos que sean temporales, no recurrentes o esporádicos, según se define a continuación, o que estén específicamente excluidos de los ingresos por otros estatutos federales. El ingreso anual incluye, entre otros, los siguientes:

1. El monto total, antes de las deducciones de nómina, de sueldos y salarios, pago por horas extra, comisiones, aranceles, propinas y bonificaciones, y otra compensación por servicios personales;
2. El ingreso neto 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 comercial o la amortización del endeudamiento de capital no se utilizarán como deducciones para determinar el ingreso neto de una empresa. Una deducción por la depreciación lineal de los activos utilizados en una empresa o profesión puede deducirse según lo dispuesto en las regulaciones del IRS. Los retiros de efectivo o activos no se considerarán ingresos cuando se utilizan para reembolsar a la familia por efectivo o activos invertidos en el negocio;
3. Intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier tipo de propiedad real o personal. Los gastos para la amortización del endeudamiento de capital no se utilizarán como deducciones para determinar el ingreso neto. Se permite una asignación para la depreciación en línea recta de bienes inmuebles o personales. Los retiros de efectivo o activos no se considerarán ingresos cuando se utilizan para reembolsar a la familia por efectivo o activos invertidos en la propiedad;
4. 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 tal como lo determina HUD;
5. El monto total de los pagos periódicos recibidos de la seguridad social, anualidades, pólizas de seguro, fondos de jubilación, pensiones, beneficios por incapacidad o muerte, y otros tipos similares de recibos periódicos [Ver B. 14. a continuación para el tratamiento del pago periódico retrasado o diferido de beneficios de seguridad o ingresos suplementarios de seguridad.];
6. Los pagos en lugar de las ganancias, tales como la compensación por desempleo y discapacidad, la indemnización del trabajador y la indemnización por despido (consulte el párrafo B 3 a continuación sobre el tratamiento de las adiciones de suma global como activos familiares);
7. Todos los pagos de asistencia pública (Asistencia Temporal para Familias Necesitadas, Asistencia General) recibidos por o en nombre de cualquier miembro de la familia;

8. Asignaciones periódicas y determinables, tales como pagos de pensión alimenticia y manutención de los hijos, y contribuciones regulares en efectivo y no monetarias, o regalos recibidos de agencias o personas que no residen en la vivienda hecha por o en nombre de miembros de la familia; y
9. Todos los pagos regulares, pagos especiales y asignaciones de un miembro de la familia en las Fuerzas Armadas. (Consulte el párrafo B. 7 a continuación sobre el pago por exposición a incendios hostiles).
10. Solo para los programas de Vales para la Libre Selección de Vivienda, cualquier ayuda financiera, que exceda las cantidades recibidas por la matrícula, que una persona recibe de acuerdo con la Ley de Educación Superior de 1965 de fuentes privadas o de una institución de educación superior se considerará un ingreso para esa persona, excepto que la asistencia financiera descrita en este párrafo no se considera un ingreso anual para personas mayores de 23 años con hijos dependientes. La asistencia financiera no incluye préstamos.

B. Ingresos Excluidos 24 CFR § 5.609

Los ingresos anuales no incluyen lo siguiente:

1. Ingresos del empleo de niños (incluidos los niños de crianza) menores de 18 años;
2. Los pagos recibidos por el cuidado de niños de crianza o adultos de crianza (generalmente individuos con incapacidades, no relacionados con la familia residente, que no pueden vivir solos);
3. Adiciones de suma global a los activos familiares, como herencias, pagos de seguros (incluidos los pagos de seguros de salud y accidentes, y la compensación del trabajador), 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; (Consulte el párrafo 14 a continuación para ver el tratamiento de los pagos periódicos atrasados o diferidos de los beneficios de seguridad social o ingresos de seguridad suplementarios).
4. Las cantidades recibidas por la familia que son específicamente para, o en reembolso de, el costo de los gastos médicos de cualquier miembro de la familia;
5. Ingreso de un asistente de familia, siempre que la persona cumpla con la definición de un asistente de familia;
6. La cantidad total de asistencia financiera para estudiantes pagada directamente al estudiante o la institución educativa;
7. El pago especial a un miembro de la familia que sirve en las Fuerzas Armadas que está expuesto a un fuego hostil;
8. Ciertos montos recibidos que están relacionados con la participación en los siguientes programas:
 - a. Montos recibidos bajo los programas de capacitación financiados por HUD (por ejemplo, el programa "Step-up": excluye los estipendios, salarios, pagos de transporte, vales de cuidado infantil, etc. durante la duración de la capacitación);
 - b. Los montos recibidos por una persona con discapacidades que no se tienen en cuenta durante un tiempo limitado para fines de Ingreso de Seguridad Suplementario y los beneficios que se reservan para su uso en virtud de un Plan para Lograr la Autosuficiencia (PASS);
 - c. Las cantidades recibidas por un participante en otros programas con asistencia pública que son específicamente para, o en reembolso de, gastos incurridos (equipo especial,

- ropa, transporte, cuidado de niños, etc.) para permitir la participación en un programa específico;
- d. Un estipendio de servicios para residentes. Un estipendio de servicios para residentes es una cantidad modesta (que no debe exceder los \$ 200 / mes) recibida por un residente de vivienda pública por realizar un servicio para la AVP, a tiempo parcial, que mejora la calidad de vida en las viviendas públicas. Dichos servicios pueden incluir, entre otros, patrullaje contra incendios, monitoreo, mantenimiento de césped y coordinación de iniciativas de residentes. Ningún residente puede recibir más de un estipendio durante el mismo período de tiempo; y
 - e. Ganancias y/o beneficios incrementales que resulten para cualquier miembro de la familia por la participación en el estado cualificado del programa local de capacitación para el empleo (incluidos los programas de capacitación no afiliados al gobierno local), y la capacitación de miembros de la familia como personal administrativo residente. Las cantidades excluidas por esta disposición deben recibirse en programas de capacitación laboral con metas y objetivos claramente definidos, y se excluyen solo por un período limitado según lo determine de antemano el AVP;
- 9. Ingresos temporales, no recurrentes o esporádicos (incluidos los regalos);
 - 10. Los pagos de reparación pagados por gobiernos extranjeros en virtud de reclamos presentados conforme a las leyes de ese gobierno por personas que fueron perseguidas durante la era nazi;
 - 11. Ganancias en exceso de \$ 480 por cada estudiante a tiempo completo de 18 años o más (excluyendo al jefe de familia y al cónyuge);
 - 12. Pagos de asistencia de adopción en exceso de \$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 por uno o más años antes del empleo; o 2) cuyos ingresos anuales aumentan como resultado del aumento de las ganancias 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 aumentos en los ingresos de un miembro de la familia durante o dentro de los seis meses de recibir asistencia, beneficios o servicios financiados por el estado, no se incrementarán durante el período de exclusión. Para los fines 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 financiadas en virtud de la Parte A del Título IV de la Ley del Seguro Social, según lo determine AVP en consulta con las agencias locales que administran asistencia temporal para familias necesitadas (TANF) y programas de "Welfare to Work." 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 de transporte, siempre que el monto total durante un período de seis meses sea de al menos \$ 500.
 - b. Durante el período de 12 meses que comienza cuando el miembro discapacitado cualifica por primera vez para ser rechazado, la AVP debe excluir de los ingresos anuales cualquier aumento en los ingresos como resultado del empleo. Durante los 12 meses posteriores al período de exclusión, se excluirá el 50% del aumento de ingresos.

- c. Independientemente de cuánto tiempo le tome a un participante trabajar durante 12 meses (para completar la primera exclusión) o los segundos 12 meses (para cualificar para la segunda exclusión), el período máximo para la desautorización (exclusión) es de 24 meses.
 - d. El rechazo del aumento de ingresos en esta sección solo se aplica a los participantes incapacitados 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 obtendrían trabajando diez horas por semana con un salario mínimo, según el cual cualificar como desempleados).
14. Pagos periódicos diferidos de ingresos de seguridad suplementarios y beneficios de seguridad social que se reciben en un pago de suma global;
 15. Pagos diferidos de los beneficios por discapacidad del VA que se reciben en un pago único;
 16. Los montos recibidos por la familia en forma de reembolsos o reembolsos según las leyes estatales o locales por impuestos a la propiedad pagados en la unidad de vivienda;
 17. Los montos pagados por una agencia estatal a una familia con un miembro de la familia con discapacidades del desarrollo que vive en el hogar para compensar el costo de los servicios y el equipo necesario para mantener a los miembros de la familia con incapacidades del desarrollo en el hogar;
 18. Las cantidades excluidas específicamente por cualquier otro Estatuto Federal de ser consideradas como ingresos a los fines de determinar la elegibilidad o los beneficios en una categoría de programas de asistencia que incluye asistencia según la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937. (HUD publicará un aviso en el Registro Federal que identifica los beneficios que cualifican para esta exclusión. Las actualizaciones se publicarán y distribuirán cuando sea necesario.)

La siguiente es una lista de los beneficios excluidos por otros Estatutos Federales:

- a. El valor de la asignación otorgada a un hogar elegible para vales según la Ley de Estampillas de Comida de 1977; **7 USC 2017 (h)**
- b. Pagos a voluntarios bajo la Ley de Servicio Voluntario Doméstico de 1973; **42 USC 5044 (g), 5088**

Los ejemplos de programas bajo esta Ley incluyen, entre otros, los siguientes:

- El Programa de voluntarios mayores jubilados (RSVP), el Programa de abuelos adoptivos (FGP), el Programa de acompañantes para personas de la tercera edad (SCP) y el Programa de servicio del comité estadounidense más antiguo;
 - Programas nacionales de lucha contra la pobreza voluntaria, como VISTA, Peace Corps, Service Learning Program y Special Volunteer Programs;
 - Programas de 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, cuerpo de servicio de ejecutivos retirados ("SCORE") y cuerpo activo de ejecutivos ("ACE").
- c. Pagos recibidos bajo la Ley de Liquidación de Reclamaciones Nativas de Alaska; **43 USC.1626 (a)**
 - d. Ingresos derivados de ciertas tierras submarinas de los Estados Unidos que se mantienen en fideicomiso para ciertas tribus indias; **25 USC. 459e**

- e. Los pagos o asignaciones efectuados en virtud del Departamento de Salud y Servicios Humanos, Programa de Asistencia de Energía para Hogares de Bajos Ingresos; **42 USC 8624 (f)**
- f. Ingresos derivados de la disposición de fondos de la Grand River Band de los de Indios de Ottawa; PL 94-540, 90 Estado 2503-04
- g. Los primeros \$ 2000 de las acciones per cápita recibidas de los fondos de sentencia otorgados por la Comisión de Reclamaciones de las Tribus Indias o el Tribunal de Reclamaciones **25 USC 1407-08**, o de los fondos mantenidos en fideicomiso para una Tribu de la India por el Secretario del Interior; y **25 USC 117b, 1407**
- h. Cantidades de becas financiadas en virtud del Título IV de la Ley de Educación Superior de 1965, que incluyen premios en virtud del programa federal de trabajo y estudio o en virtud de los programas de asistencia estudiantil de la Oficina de Asuntos Indígenas. **20 USC 1087 uu**
 - Los ejemplos de programas del Título IV incluyen, entre otros, los siguientes: Becas de Oportunidades Educativas Básicas (Becas Pell), Becas Suplementarias de Oportunidades, Becas de Incentivo para Estudiantes del Estado, Estudio de Trabajo Universitario y Becas Byrd.
- i. Pagos recibidos de programas financiados en virtud del Título V de la Ley de Estadounidenses Mayores de 1965: **42 USC 3056 (f)**
 - Los ejemplos de programas bajo esta ley incluyen, entre otros, los siguientes: Programa de Empleo de Servicios Comunitarios para Personas Mayores (CSEP), National Caucus Center on the Black Aged, National Urban League, Association National Pro Personas Mayores, National Council on Aging, American Association of Retired Personas, Consejo Nacional de la Tercera Edad, y Green Thumb.
- j. Los pagos recibidos después del 1 de enero de 1989 del Agent Orange Settlement Fund o cualquier otro fondo establecido en el litigio de responsabilidad del producto In Re Agent Orange;
- k. Los pagos recibidos en virtud de Maine Indian Claims Settlement Act of 1980; PL **96-420,94 Stat. 1785**
- l. El valor de cualquier cuidado de niños provisto 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 de Desarrollo y Cuidado de Niños de 1990; **42 USC 9858q**
- m. Los pagos de reembolso del crédito fiscal por ingresos devengados recibidos a partir del 1 de enero de 1991 **26 USC 32 (j)**
- n. Los pagos de la Comisión de Reclamaciones de las Tribus Indias y Bandas Confederadas de la Nación India de Yakima o la Tribu Apache de la Reserva Mescalero;
- o. Asignaciones, ganancias y pagos a los participantes de AmeriCorps bajo la Ley de Servicio Nacional y Comunitario de 1990;
- p. Cualquier cantidad de compensación a las víctimas de delitos (según la Ley de víctimas de delitos) recibida a través de la asistencia de víctimas de delitos (o el pago o reembolso del costo de dicha asistencia) según lo determinado en la Ley de víctimas de delitos debido a la comisión de un delito contra el solicitante bajo la Ley de Víctimas de Delitos;
- q. Asignaciones, ganancias y pagos a individuos que participan en programas bajo la Ley de Inversión en la Fuerza Laboral de 1998;
- r. Exclusión de la devolución de impuestos del IRS bajo la Ley de Estímulo Económico;
- s. Exclusión de los ingresos obtenidos en el empleo temporal con la Oficina del Censo de los Estados Unidos;

- t. Los pagos de asistencia de Kinship Guardian y otros pagos de cuidado de tutela;
- u. Cualquier cantidad recibida bajo la Ley de Almuerzos Escolares y la Ley de Nutrición Infantil de 1966, incluidos los almuerzos a precios reducidos y la comida bajo WIC;
- v. Pagos, fondos o distribuciones autorizadas, establecidas o dirigidas por la Ley Séneca de Liquidación de la Nación de 1990;
- w. Los pagos de los beneficios por incapacidad del Departamento de Asuntos de Veteranos diferidos que se reciban en una cantidad a tanto alzado o en posibles montos mensuales;
- x. Compensación recibida por o en nombre de un veterano por una incapacidad relacionada con el servicio, muerte, dependencia o compensación de indemnización según lo dispuesto por el Indian Veterans Housing Opportunity Act de 2010;
- y. Una suma global o un pago periódico recibido por un indio individual de conformidad con el Acuerdo de Solución de Demanda Colectiva en el caso "Elouise Cobell y otros c. Ken Salazar

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

Si no es factible anticipar el ingreso para un período de 12 meses, la AVP puede usar el ingreso anualizado anticipado para un período más corto, sujeto a un Ajuste Interino al final del período más corto. (Este método se usaría para conductores de autobuses escolares o ayudantes de clase que solo reciben pagos por 9 meses o para inquilinos que reciben compensación por desempleo).

D. Ingreso ajustado **24 CFR § 5.611**

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

Para Todas las Familias

1. Los gastos de cuidado infantil para: una deducción de las cantidades anticipadas que la familia pagará por el cuidado de niños menores de 13 años para el período para el cual se calculan los ingresos anuales, PERO SOLAMENTE cuando dicha atención es necesaria para permitir que un miembro de la familia tenga un empleo remunerado, busque empleo o continúe su educación. Los montos deducidos deben ser gastos no reembolsados y no deben exceder: (a) la cantidad de ingresos obtenidos por el miembro de la familia liberado para trabajar; o (b) una cantidad determinada como razonable por AVP cuando se incurre en el gasto para permitir la educación o buscar empleo.
2. Deducción de dependientes: una exención de \$ 480 para cada miembro de la familia que reside en el hogar (que no sea el jefe de familia, el cónyuge, el asistente de convivencia, un adulto de crianza o un hijo de acogida) que tenga menos de dieciocho años o que tenga dieciocho años o más y discapacitados, o un estudiante a tiempo completo.
3. Gastos por incapacidad relacionados con el trabajo / Asignación de asistencia por incapacidad: una deducción de los montos no reembolsados pagados por la asistencia de un asistente o los gastos de aparatos auxiliares para miembros de la familia con discapacidades donde dichos gastos son necesarios para permitir que un miembro de la familia, incluido el miembro con discapacidad, sea empleado. En ningún caso, el monto de la deducción puede exceder los ingresos de empleo obtenidos por los miembros de la familia liberados para trabajar.

El equipo y los aparatos auxiliares pueden incluir, entre otros, sillas de ruedas, elevadores, dispositivos de lectura para personas con discapacidades visuales, animales de servicio y equipos que se agregan a los automóviles y camionetas para permitir su uso por parte de los

familiares discapacitados. También se incluiría el diferencial de costos anualizado entre un automóvil y el costo de una camioneta requerida por el miembro de la familia con discapacidades.

- a. Para familias no ancianas y familias ancianas o incapacitadas sin gastos médicos: la cantidad de la deducción es igual al costo de todos los gastos no reembolsados por gastos por incapacidad relacionada con el trabajo menos el tres por ciento del ingreso anual, siempre que el monto así calculado no exceda el ingreso laboral ganado
- b. Para familias ancianas o incapacitadas con gastos médicos: La cantidad de la deducción es igual al costo de todos los gastos no reembolsados por gastos por incapacidad relacionados con el trabajo menos el tres por ciento del Ingreso Anual (siempre que el monto así calculado no exceda el ingreso de trabajo ganado) MÁS gastos médicos Como es definido debajo.

Solo para Familias de Edad Avanzada e Incapacitadas:

4. Deducción de gastos médicos: una deducción de gastos médicos no reembolsados, incluidas las primas de seguro, anticipada para el período para el que se computan los ingresos anuales.

Los gastos médicos incluyen, entre otros, servicios de médicos y otros profesionales de la salud, servicios de centros de atención médica, primas de seguro de salud (incluido el costo de Medicare), medicamentos con receta y sin receta, transporte hacia y desde el tratamiento, gastos dentales, anteojos, audífonos y baterías, atención asistida (no relacionada con el empleo de miembros de la familia) y pagos de facturas médicas acumuladas. Para ser considerado por AVP con el fin de determinar una deducción de los ingresos, los gastos reclamados deben ser verificables.

- a. Para familias ancianas o incapacitadas sin gastos por incapacidad relacionada con el trabajo: el monto de la deducción será igual al total de gastos médicos menos el tres por ciento del ingreso anual.
- b. Para las familias ancianas o incapacitadas con gastos por incapacidad relacionada con el trabajo y gastos médicos: el monto de la deducción se calcula como se describe en el párrafo 3 (b) anterior.
- c. Exención del hogar para personas mayores / incapacitadas: una exención de \$ 400 por hogar.

E. Computación de Renta **24 CFR § 5.628**

1. Pago total del arrendatario (TTP)
 - a. El primer paso para calcular el alquiler basado en los ingresos es determinar el pago total del arrendatario de cada familia.
 - b. Luego, si la familia está ocupando una unidad que tiene utilidades pagadas por el inquilino, la asignación de utilidades se resta del pago total del inquilino.
 - c. El resultado de este cálculo, si es un número positivo, es el alquiler del arrendatario.
 - d. Si el pago total del arrendatario menos la asignación de la utilidad es un número negativo, el resultado es el reembolso de la utilidad.
2. El pago total del arrendatario es el más alto de:
 - 30% del ingreso mensual ajustado; o el
 - 10% de los ingresos mensuales; pero nunca menos que el
 - alquiler mínimo de \$ 25.

3. Alquiler del inquilino
 - a. El alquiler del inquilino se calcula restando la asignación de utilidades para los servicios públicos suministrados por el inquilino (si corresponde) del pago total del inquilino.
 - b. En desarrollos en los que el propietario paga todas las facturas de utilidades directamente al proveedor de servicios públicos, el alquiler del arrendatario es igual al pago total del arrendatario. **24 CFR § 5.634**
4. El alquiler al propietario
 - a. Alquiler al propietario es el mayor de:
 - El Estándar de Pago menos el Pago de Asistencia de Vivienda del propietario; o
 - El alquiler bruto menos el pago de asistencia de vivienda del propietario
5. El alquiler mínimo será de \$ 25 por mes.
6. Exención de penalidad mínima de alquiler

Se otorgará una exención por dificultades económicas a los residentes que puedan documentar que no pueden pagar los \$ 25 debido a una dificultad a largo plazo (más de 90 días). Los ejemplos de situaciones en las que los participantes cualificarían para la exención por penalidad del alquiler mínimo se limitan a lo siguiente: **24 CFR § 5.630**

- a. La familia ha perdido la elegibilidad o está solicitando una determinación de elegibilidad para un federal, programa de asistencia estatal o local;
- b. La familia sería desalojada como resultado de la imposición de los requisitos mínimos de alquiler;
- c. El ingreso de la familia ha disminuido debido a circunstancias cambiantes, incluida la pérdida de empleo;
- d. Ha ocurrido una muerte en la familia.

Estar exento de pagar el alquiler mínimo no significa que la familia no pague automáticamente. En su lugar, se requiere que la familia pague más del 30% del ingreso mensual ajustado o del 10% del ingreso mensual, lo que puede resultar en un alquiler inferior al alquiler mínimo de \$ 25.

Sección XIII. Definiciones de los Términos Utilizados en Este Plan Administrativo

Acoso: con el propósito 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, tales acciones de seguimiento, vigilancia o actos cometidos repetidamente, para poner a una persona en un temor razonable de la muerte o lesión corporal grave, o para causar un daño emocional sustancial a (i) esa persona, (ii) un miembro de la familia inmediata de esa persona; o (iii) el cónyuge o pareja íntima de esa persona.

Actividades de trabajo: tal como se usan en las definiciones de HUD en **24 CFR § 5.603** el término actividades de trabajo significa:

Empleo no subsidiado;

Empleo subvencionado del sector privado;

Empleo público subvencionado;

Experiencia laboral (incluido el trabajo asociado con la restauración de viviendas con asistencia pública) si no hay suficiente empleo en el sector privado;

En el trabajo de formación;

Programas de búsqueda de empleo y preparación para el trabajo;

Programas de servicio comunitario;

Capacitación vocacional (<12 meses)

Capacitación en habilidades laborales directamente relacionada con el empleo;

Educación relacionada directamente 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 en un curso de estudios conducentes a un certificado de equivalencia general;

Actividad Delictiva Relacionada con las Drogas: la fabricación, venta, distribución, uso o posesión ilegales de una sustancia controlada con la intención de fabricar, vender, distribuir o usar la droga. **24 CFR § 5.A**

Activos Familiares netos: el valor neto en efectivo, después de deducir los costos razonables en los que se incurriría al disponer de: **24 CFR § 5.603**

Bienes inmuebles (terrenos, casas, casas móviles)

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

Valor en efectivo de las pólizas de seguro de vida entera

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

Otras formas de inversiones de capital (equipo comercial)

El valor neto en efectivo se determina restando los costos razonables que probablemente se incurrirán en la venta o disposición de un activo del valor de mercado del activo. Ejemplos de tales

costos son: corretaje o honorarios legales, costos de liquidación de bienes inmuebles, o multas por retirar fondos de ahorro antes del vencimiento.

Los activos netos de la familia también incluyen el monto en exceso de cualquier contraprestación recibida por activos desechados por un solicitante o residente por un valor de mercado inferior al justo durante los dos años anteriores a la fecha de la certificación o reexaminación inicial. Esto no se aplica a los activos transferidos como resultado de una ejecución hipotecaria o una venta de bancarrota.

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

Adulto de Crianza Temporal: un adulto (generalmente una persona con incapacidades) que es colocado en la casa de alguien por una agencia gubernamental para que la familia pueda ayudarlo con su cuidado. Los adultos de acogida pueden ser miembros de hogares de AVP, pero no tienen derechos como miembros de la familia restantes. Los ingresos recibidos por la familia para el cuidado de un adulto de crianza temporal están excluidos de los ingresos anuales.

Alquiler del Inquilino: el monto a pagar mensualmente por la familia como alquiler a AVP. Si la AVP proporciona todas las utilidades (excepto el teléfono) y otros servicios de vivienda esenciales, el alquiler del inquilino equivale al pago total del inquilino. Si la AVP no proporciona algunos o todas las utilidades (excepto el teléfono) y otros servicios de vivienda esenciales, el costo de estos 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 **24 CFR § 5.6**.

Área de operación: la jurisdicción de AVP es todo el territorio de Puerto Rico como se describe en la legislación estatal.

Asignación para Gastos Médicos: para propósitos de calcular el ingreso ajustado solo para familias ancianas o discapacitadas, los gastos médicos significan el gasto médico no compensado o cubierto por el seguro en exceso del 3% del ingreso anual. **24 CFR § 5.603**

Asistencia Social / Asistencia Pública: pagos de asistencia social u otra asistencia pública a familias o individuos según sus necesidades, que se realizan en programas, por separado o conjuntamente, por gobiernos federales, estatales o locales.

Asistente de Atención: una persona que visita regularmente la unidad de un participante de AVP para brindar servicios de apoyo o médicos. Los asistentes de atención no son ayudantes que viven en el hogar, ya que tienen su propio lugar de residencia (y si la AVP lo solicita, deben demostrar su residencia por separado) y no viven en la vivienda pública o en el apartamento de HCV. Los asistentes de atención no tienen derechos de tenencia.

Atención por Parentesco: un acuerdo en el que un familiar o un no familiar se convierte en el cuidador principal de un niño o niños, pero no es el padre biológico del niño o los niños. El cuidador principal no necesita tener la custodia legal de tal niño o niños para ser un cuidador de parentesco según esta definición. (Definición proporcionada por Kinship Care Project, Asociación Nacional para la Ley de Interés Público) El cuidador principal debe poder documentar la atención, que generalmente se realiza a través de la escuela o los registros médicos.

Auxiliar en la Residencia: una persona que reside con una persona o personas mayores, cerca de personas mayores o personas con incapacidades y que: (a) AVP determina que es esencial para la

atención y el bienestar de la persona (s); (b) no está obligado a mantener al miembro de la familia; y (c) no viviría en el apartamento, excepto para proporcionar los servicios de apoyo necesarios **24 CFR 5.403**

Un miembro de la familia puede cualificar como un ayudante para vivir, aunque un miembro de la familia que ya vive con la familia no puede cualificar como un ayudante para vivir porque ya están viviendo en la unidad.

Antes de admitir a un ayudante en vivo en una familia de HCV, AVP deberá verificar a través de un profesional médico cualificado:

Que la persona que solicita al ayudante en vivo cumple con la definición en la Sección de “individuo con una incapacidad; y

El ayudante es necesario debido a la incapacidad del miembro de la familia; y

Que el ayudante de residencia seleccionado (ya sea un miembro de la familia o no) es capaz de proporcionar los servicios que el miembro de la familia con una incapacidad necesita.

En ningún momento el AVP solicitará información relacionada con la naturaleza, el alcance, el diagnóstico o el tratamiento de un participante del HCV.

Ayudas Auxiliares: significa servicios o dispositivos que permiten a las personas con incapacidades 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**

Bifurcado: significa dividir un contrato de arrendamiento por ley, de modo que ciertos inquilinos puedan ser desalojados o eliminados, mientras que los derechos de arrendamiento y ocupación de los demás miembros de la familia pueden permanecer intactos. Consulte **24 CFR Parte 5, 5.2003 Subparte L: Protección para víctimas de violencia doméstica**

Ciudadano: ciudadano (por nacimiento o naturalización) o nacional de los Estados Unidos. **24CFR § 5.504**

Co-Jefe de Familia: una de las dos personas responsables y responsables de la familia.

Cónyuge: Cónyuge significa el esposo o esposa del jefe de familia.

Dependiente: un miembro de la familia, que no sea jefe, cónyuge, miembro único, hijo de crianza temporal o asistente en el hogar, que sea menor de 18 años, mayor de 18 años e incapacitado, o un estudiante a tiempo completo. **24 CFR § 5.603**

Desarrollo: la totalidad de una o más estructuras residenciales y estructuras, equipos, caminos, caminatas y estacionamientos asociados que están cubiertos por un solo contrato de asistencia financiera federal, o se tratan como un todo para fines de procesamiento, estén o no ubicados en un sitio común **24 CFR § 5.603**

El Activo: El Activo significa “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 efectos del hogar, o el valor de los activos comerciales”. Consulte la definición de Activos familiares netos, para conocer los activos utilizados para calcular el ingreso anual. **24 CFR § 5.603**

Empleado de AVP: empleados incluye actuales y pasados de AVP, así como empleados que anteriormente trabajaban para el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico y/o la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

Estado de Inmigración Elegible: para un no ciudadano, la verificación del estado de inmigración elegible para vivienda asistida consiste en una certificación firmada y la copia original de un documento aceptable del INS.

Estándares de Accesibilidad Federales Uniformes: estándares para el diseño, la construcción y la alteración de estructuras residenciales de propiedad pública para garantizar que las personas con discapacidades físicas tengan acceso y uso de dichas estructuras. Los estándares se establecen en el Apéndice A 24 CFR Parte 40. Consulte la referencia cruzada a UFAS en las regulaciones 504, **24 CFR § 8.32 (a)**.

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 asistió. La institución educativa incluirá, entre otros, colegios, universidades, escuelas secundarias, escuelas vocacionales o escuelas de oficios. **24 CFR 5.603**

Familia: dos o más personas (con o sin hijos) que viven regularmente juntas, relacionadas por sangre, matrimonio, adopción, tutela u operación de la ley que vivirán juntas en la vivienda de AVP; o dos o más personas que no están relacionadas, pueden verificar ingresos o recursos compartidos que vivirán juntos en la vivienda de AVP.

El término familia también incluye: familia anciana, familia discapacitada cercana a la familia anciana, persona desplazada, persona soltera, el miembro restante de una familia inquilina o un arreglo 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 se encuentra temporalmente ausente en la universidad), pueden considerarse parte de la familia de la familia del solicitante si viven o vivirán regularmente con la familia. **24 CFR §§ 5 y 960**

Los ayudantes del hogar también se pueden considerar parte del hogar del solicitante / participante. Sin embargo, los asistentes no son miembros de la familia (incluso si están relacionados) y no tienen derechos como "miembros de la familia restantes".

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

Para propósitos de ocupación continua: el término familia también incluye al miembro restante de una familia residente con la capacidad de ejecutar un contrato de arrendamiento.

Familia Cercana a la Tercera Edad: se refiere a una familia cuyo jefe, cónyuge o miembro único es una persona cercana a la tercera edad que puede ser una persona con incapacidad. El término incluye a dos o más personas mayores de edad que viven juntas, y una o más de esas personas que viven con una o más personas que se consideran esenciales para el cuidado o el bienestar de la persona o personas mayores de edad cercana. Una familia cercana a los ancianos puede incluir a otros miembros de la familia que no sean cercanos a ellos. **24 CFR § 5.403**

Familia de Edad Avanzada: una familia cuyo jefe o cónyuge (o miembro único) tiene al menos 62 años. Puede incluir dos o más personas de edad avanzada que viven juntas, y una o más de esas personas que viven con una o más personas, incluidos los asistentes de residencia, que se consideran esenciales para el cuidado y el bienestar de las personas de edad avanzada. Una familia anciana puede incluir personas ancianas con incapacidades y otros miembros de la familia que no son ancianos. **24 CFR § 5.403**

Familia de Ingresos Extremadamente Bajos: una familia cuyo ingreso anual es igual o inferior al 30% del ingreso medio en el área, según lo publicado por HUD ajustado por el tamaño de la familia.

Familia de muy Bajos Ingresos: una familia de muy bajos ingresos tiene un ingreso anual de menos del 50 por ciento del ingreso anual promedio para el área, ajustado por el tamaño de la familia, según lo determinado por HUD.

Familia Incapacitada: una familia cuyo jefe, cónyuge o miembro único es una persona con incapacidades. (La persona con incapacidades se define más adelante en esta sección). El término incluye a dos o más personas con incapacidades que viven juntas, y una o más de esas personas que viven con una o más personas, incluidos los asistentes de residencia determinados como esenciales para el cuidado y bienestar. -ser de la persona o personas con incapacidad. Una familia incapacitada puede incluir personas con incapacidades que son ancianos. **24 CFR § 5.403**

Familia Mixta: una familia con miembros ciudadanos o inmigrantes elegibles y miembros que no son ciudadanos ni inmigrantes elegibles. A tal familia se le cobrará un alquiler prorrateado. **24 CFR § 5.504**

Familias Cubiertas para Beneficios de Asistencia Pública/Bienestar: las familias que reciben beneficios de asistencia pública de un estado u otra agencia pública (agencia de asistencia pública) en virtud de un programa para el cual las leyes federales, estatales o locales requieren que un miembro de la familia participe en un yo económico -Suficiencia del programa como condición para tal asistencia.

Gastos de Asistencia por incapacidad: gastos razonables que se anticipan durante el período para el cual se computan los ingresos anuales para el cuidado o aparato auxiliar para un miembro de la familia con incapacidad en el que se incurre para permitir que un miembro adulto de la familia (incluida la persona con incapacidad) sea empleado, siempre que los gastos no se pagan a un miembro de la familia, se reembolsan por una fuente externa y superan el 3 por ciento de los ingresos anuales.

Hogar de Ingresos Más Bajos: una familia cuyo ingreso anual no exceda el 80 por ciento del ingreso medio para el área según lo determinado por HUD con el tamaño de familia más pequeño ajustado. **42 USC 1437a (b)**

Individuo Cualificado con Incapacidades, Sección 504: significa un individuo con incapacidades 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 el AVP pueda demostrar que resultaría en una alteración fundamental en su naturaleza.

- Los requisitos esenciales de elegibilidad incluyen: los requisitos de elegibilidad establecidos, como los ingresos, así como otros requisitos explícitos o implícitos inherentes a la naturaleza del programa o actividad, como los requisitos para que un ocupante de viviendas multifamiliares sea capaz de cumplir con los criterios de selección del receptor y ser capaz de hacerlo de cumplir con todas las obligaciones de ocupación con o sin los servicios de apoyo prestados por otras personas que no sean el AVP.

- Por ejemplo, una persona con enfermedades mentales crónicas cuya condición particular presenta un riesgo significativo 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 ser "cualificada" para ocupar un proyecto donde dichos servicios de apoyo son proporcionados por el AVP como parte del programa asistido. La persona no puede estar "cualificada" para un proyecto que carece de tales servicios. **24 CFR § 8.3**

Individuo con Incapacidades: Las definiciones de la Sección 504 24 CFR § 8.3 de Individuo con incapacidades e Individuo cualificado con incapacidades no son las definiciones utilizadas para determinar la elegibilidad del programa. En su lugar, use la definición de "Persona con incapacidades" como se define más adelante en esta sección. Nota: las definiciones de la Sección 504, Ley de Vivienda Justa y Estado Unidos con Incapacidades (ADA) son similares. ADA usa el término "individuo con una incapacidad".

Individuo con incapacidad significa cualquier persona que tenga:

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 tiene tal impedimento.

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

Elementos de definición:

"Deterioro 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; musculo esqueléticos órganos sensoriales especiales; respiratorio, incluidos los órganos del habla; cardiovascular; reproductivo; digestivo; genitourinario; hemático y linfático; piel; y endocrino; o

Cualquier trastorno mental o psicológico, como retraso mental, síndrome orgánico cerebral, enfermedad emocional o mental, y discapacidades de aprendizaje específicas. El término "impedimento físico o mental" incluye, entre otros, enfermedades y afecciones como impedimentos ortopédicos, visuales, del habla y audición, parálisis cerebral, autismo, epilepsia, distrofia muscular, esclerosis múltiple, cáncer, enfermedad cardíaca, diabetes, Retraso mental, enfermedad emocional, drogadicción y alcoholismo.

"Actividades principales de la vida" significa funciones tales como cuidarse a sí mismo, realizar tareas manuales, caminar, ver, escuchar, hablar, respirar, aprender y trabajar.

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

"Se considera que tiene una discapacidad" significa que tiene una discapacidad física o mental que no limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, pero que el receptor considera que constituye una limitación de este tipo; 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 un receptor lo trata como si tuviera tal impedimento.

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

La definición de incapacidad 504 no incluye la homosexualidad, la bisexualidad o el travestismo. Nota: estas características no descualifican a un solicitante/residente incapacitado que no esté cubierto.

La definición 504 de individuo con incapacidades es una definición de derechos civiles. Para ser considerado para la admisión a una vivienda pública, una persona debe cumplir con la definición del programa de persona con incapacidades que se encuentra en esta sección.

Ingresos de Bienestar Imputados: la cantidad de ingresos anuales por la cual se ha reducido la subvención de bienestar de un residente debido a un fraude de asistencia social o al incumplimiento de los requisitos de autosuficiencia económica que, sin embargo, están incluidos en los ingresos anuales para determinar el alquiler. **24 CFR § 5.615 (b)**

Ingresos por Desinversión: ingresos imputados de activos, incluidos activos comerciales, dispuestos por el solicitante o residente en los últimos dos años a un valor inferior al valor justo de mercado. (Consulte la definición de Activos familiares netos **24 CFR § 5.603** en esta sección.)

Invitado: a los fines de la selección de residentes y la ejecución del contrato de arrendamiento, un huésped es una persona que permanece temporalmente en la unidad con el consentimiento del residente u otro miembro del hogar que tenga autoridad expresa o implícita para dar su consentimiento en nombre del residente. **24CFR § 5.A**

Jefe de la Familia: jefe de la familia significa el miembro de la familia (identificado por la familia) que es responsable y responsable de la familia.

Menor: un menor es una persona menor de 18 años. Un niño no nacido no será considerado como un menor de edad. (Consulte la definición de dependiente). Algunos menores tienen permiso para ejecutar contratos, siempre que un tribunal los declare "emancipados".

Menor emancipado: una persona menor de 21 años que no vive o no tiene la intención de vivir con sus padres y que ha sido declarada "emancipada" por un tribunal de jurisdicción competente. Un menor emancipado es elegible para ser jefe de familia y firmar un contrato de AVP.

Miembro de la Familia Inmediata: con el propósito de interpretar el Acta de Violencia contra la Mujer, un cónyuge, padre / madre, hermano o hermana, o hijo de la persona, o una persona en la cual esa persona se encuentra en loco parentis (en lugar de padre / madre); o cualquier otra persona que viva en el hogar de esa persona y esté relacionada con esa persona por sangre o matrimonio.

Miembro de la Familia Restante: un miembro de la familia restante se define como un miembro de la familia que figura en la recertificación más reciente, tiene 21 años o más, cumple todos los demás criterios de elegibilidad y es miembro de una familia de inquilinos de la AVP, pero no es signatario el

contrato de arrendamiento y quién continúa viviendo en la unidad después de que todos los demás miembros de la familia se hayan ido.

Nacional: una persona que debe lealtad permanente a los Estados Unidos, por ejemplo, como resultado del nacimiento en un territorio de los Estados Unidos o posesión o nacimiento en un país extranjero a los padres que son ciudadanos estadounidenses. **24 CFR § 5.504**

Negativa de Vivienda: la opción del solicitante de no aceptar una oferta de vivienda de AVP sin una buena causa.

Otra Persona Bajo el Control del Cliente del Comprobante: a los fines de la selección de residentes y la ejecución del contrato de arrendamiento significa que la persona, aunque no se aloja como huésped en la unidad, se encuentra o se encontraba en el momento de la actividad en cuestión en las instalaciones debido a una invitación del residente u otro miembro del hogar que tenga autorización expresa o implícita para dar su consentimiento en nombre del residente. A falta de pruebas en contrario, una persona que se encuentra temporalmente y con poca frecuencia en el local únicamente con fines comerciales legítimos no está "bajo el control del residente". **24CFR § 5.A**

Pago total del Inquilino (TTP): el TTP se calcula mediante la siguiente fórmula:

el 30% de los ingresos ajustados mensuales (según lo definido en estas políticas) o el 10% de los ingresos anuales mensuales (según lo definido en estas políticas), pero nunca menos que el alquiler mínimo. Si el cliente del vale paga las utilidades directamente al proveedor de servicios públicos, el monto de los servicios públicos se deducirá del TTP. **24 CFR §5.6** (Consulte la definición de alquiler para inquilinos)

Persona con Incapacidad³ 42 USC 1437a (b) (3) significa una persona⁴ que:

- Tiene una discapacidad como se define en la Sección 223 de la Ley de Seguridad Social **42 USC 423**; o,
- Tiene un impedimento físico o mental que:
 - Se espera que sea de larga duración e indefinida;
 - Impide substancialmente su capacidad de vivir independientemente; y,
 - Es de tal naturaleza que tal discapacidad podría mejorarse con condiciones de vivienda más adecuadas; o,
- Tiene una incapacidad del desarrollo como se define en la **Sección 102 (5) (b)** de la Ley de Asistencia para Incapacidades del Desarrollo y Declaración de Derechos **42 USC 6001 (5)**.

Esta es la definición que se utiliza para la elegibilidad y la concesión de deducciones para el alquiler.

Persona Cubierta: a los efectos de la ejecución del contrato de arrendamiento, persona cubierta significa un inquilino, cualquier miembro de la familia del inquilino, un huésped u otra persona bajo el control del inquilino. **24 CFR § 5.A**

Persona de Edad Avanzada: una persona que tiene al menos 62 años. **42 USC 1437a (b) (3)**

Persona Mayor de Edad Avanzada: significa una persona que tiene al menos 50 años, pero menos de 62 años, que puede ser una persona con discapacidad **42 USC 1437a (b)(3)**

³ NOTA: esta es la definición del programa. La definición 504 no reemplaza esta definición de elegibilidad o admisión. **24 CFR 8.4 (c) (2)**

⁴ Una persona con incapacidad puede ser un niño

Persona Soltera: una persona que no es una persona anciana, una persona con incapacidades, una persona desplazada o el miembro restante de una familia residente.

Proveedor de Servicios: una persona u organización cualificada 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 fines de lucro o sin fines de lucro.

Proyecto de Vivienda Multifamiliar: para los fines de la Sección 504, significa un proyecto que contiene cinco o más unidades de vivienda. **24 CFR § 8.3**

Rechazo de Vivienda: rechazo de la determinación de AVP de no aceptar a un solicitante ya sea debido a la inelegibilidad o a la selección del solicitante.

Reembolso por Servicios Públicos: las familias que pagan un alquiler fijo no reciben subsidios por servicios públicos y, por lo tanto, nunca cualificarán para recibir reembolsos por servicios públicos.

Servicios Públicos: Servicios públicos significa agua, electricidad, gas, otros combustibles para calefacción, refrigeración y cocina, recolección de basura y servicios de alcantarillado. El servicio telefónico no está incluido como una utilidad **24 CFR § 965.473**

Solicitante: un individuo o una familia que ha solicitado la admisión a la vivienda.

Violencia Doméstica: para los fines de interpretar la Ley de Violencia contra la Mujer, incluye delitos graves o delitos menores de violencia cometidos por un cónyuge actual o anterior de la víctima, por una persona con quien la víctima comparte un niño en común, por una persona que cohabita o ha convivido con la víctima como cónyuge, por una persona que se encuentre en una situación similar a la del cónyuge de la víctima según las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción que recibe fondos de la subvención, o por cualquier otra persona contra un adulto o joven víctima que está protegida de los actos de esa persona conforme a las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción.

Violencia de Pareja: con el propósito de interpretar la Ley de violencia contra la mujer, Violencia cometida por una persona:

Quién tiene o ha estado en una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima; y

Cuando la existencia de tal relación se determinará en función 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.